

João Pedro Noronha Ritter



DA RENDA (DA TERRA) AO CÉU:

atuação do capital imobiliário na
produção habitacional e formação do
Horto Florestal, Salvador-BA

Salvador, 2024



UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA

FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS SOCIAIS

Da (renda da) terra ao céu: atuação do capital imobiliário na produção habitacional e formação do Horto Florestal, Salvador-BA.

Salvador-BA

2024

JOÃO PEDRO NORONHA RITTER

DA RENDA (DA TERRA) AO CÉU

ATUAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO
HABITACIONAL E FORMAÇÃO DO HORTO FLORESTAL,
SALVADOR-BA

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal da Bahia - UFBA, como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Ciências Sociais.

Linha de Pesquisa: Espaço, Política e Cidadania;

Orientador: Prof. Dr. Rafael de Aguiar Arantes

Doutor em Ciências Sociais – Universidade Federal da Bahia – PPGCS

Salvador – Bahia

2024

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Universidade Federal da Bahia (UFBA)
Sistema Universitário de Bibliotecas (SIBI)
Biblioteca Universitária Isaias Alves (BUIA/FFCH)

Ritter, João Pedro Noronha
R614 Da (renda da) terra ao céu: atuação do capital imobiliário na produção habitacional e formação do Horto Florestal, Salvador-BA / João Pedro Noronha Ritter, 2024.
166 f.: il.

Orientador: Prof. Dr. Rafael de Aguiar Arantes.
Dissertação (mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Salvador, 2024.

1. Mercado imobiliário - Aspectos econômicos. 2. Planejamento urbano. 3. Salvador (BA). 4. Renda pública – Distribuição. 5. Bens imóveis – Avaliação. I. Arantes, Rafael de Aguiar. II. Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas. III. Título.

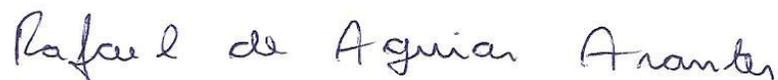
CDD: 333.3

Responsável técnica: Hozana Maria Oliveira Campos de Azevedo - CRB/5-1213

JOÃO PEDRO NORONHA RITTER

**DA (RENDA DA) TERRA AO CÉU: ATUAÇÃO DO CAPITAL
IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO HABITACIONAL E FORMAÇÃO DO
HORTO FLORESTAL, SALVADOR – BA”.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial para obtenção do grau de mestre em Ciências Sociais e, aprovada em vinte de dezembro de dois mil e vinte e quatro, pela Comissão formada pelos professores:



Prof. Dr. Rafael de Aguiar Arantes (FFCH – UFBA)
Doutor em Ciências Sociais pela Universidade Federal da Bahia (UFBA)



Profª. Dra. Laila Nazem Mourad (PPGTAS -UCSal)
Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia (UFBA)



Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira (USP)
Doutorado em Ciência Política pela Universidade de São Paulo (USP).

RITTER, João Pedro Noronha. Da renda (da terra) ao céu: atuação do capital imobiliário na produção habitacional e formação do Horto Florestal, Salvador-BA. 166 f. 2024. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2024.

RESUMO

Esta pesquisa teve por objetivo caracterizar a produção imobiliária de alto padrão investida no bairro do Horto Florestal, localizado em Salvador-BA que, pela expressiva expansão evidenciada nos últimos anos, ganha força como importante processo de valorização imobiliária na capital baiana. Este trabalho se insere no campo de estudos sobre a dinâmica do mercado imobiliário e a produção residencial sob a forma da incorporação. Portanto, tomo como fio condutor o elo entre a produção imobiliária de alto padrão e as sucessivas transformações no espaço construído do Horto Florestal, desde o loteamento inicial, estabelecendo o uso e ocupação exclusivamente residencial unifamiliar, até a consolidação de um bairro verticalizado de alto padrão. Identifico no capital incorporador local o principal e primeiro agente social na mobilização pela produção do espaço. Com base nisso, investigo a atuação deste agente, examinando o perfil socioeconômico das empresas incorporadoras, identificando suas práticas concretas de incorporação no mercado local. Por fim, o texto toma como hipóteses a relação entre produção imobiliária e transformação da ordem socioespacial do Horto em três “ondas”, através de sucessivos investimentos em valores de uso complexo. Em conjunto com a mediação da associação de moradores, esse processo resulta em uma nova “composição socioespacial” na escala urbana. Esta dinâmica de reprodução do valor imobiliário levada a cabo pelo capital incorporador produz um movimento *espiral* de convergência de novos investimentos, com efetiva transformação da ordem urbana, criando um mosaico de externalidades positivas e contínua reprodução do valor na ordem espacial.

Palavras-chave: Mercado imobiliário; Capital incorporador; Salvador; Renda da terra urbana; Produção social do espaço; Valorização imobiliária;

RITTER, João Pedro Noronha. From ground (rent) skyward: real estate capital role on housing production in Horto Florestal neighborhood at Salvador-BA. 166 s. il. 2024. Dissertation (Master's degree) – Graduate Program in Social Sciences, Faculty of Philosophy and Human Sciences, Federal University of Bahia, Salvador, 2024.

ABSTRACT

This research aimed to characterize the high-end real estate production invested in the Horto Florestal neighborhood, located in Salvador city, capital of Bahia state. Due to the significant development expansion seen in recent years, an important process of real estate appreciation is gaining strength in the capital of Bahia. This work is part of the field of studies on the dynamics of real estate market and residential production in the form of private development. Therefore, I take as a guiding thread the link between high-end real estate production and the successive transformations in the built space of Horto Florestal, from the initial land plotting that used to establish exclusively residential single-family units for its use and occupation, to the consolidation of a high-end verticalized neighborhood. I identify the local real estate corporations as the main and first social agent in the mobilization for the production of space. Based on this, I investigate the performance of this agent, examining the socioeconomic profile of the incorporating companies, describing their development practices in the local market. Finally, the text hypothesizes the relationship between real estate production and the transformation of the social-espacial order of Horto Florestal in three “waves”, through successive investments in complex use values. Working alongside with the mediation of resident's association, this results in a new "socio-spatial composition" on an urban scale. This dynamic of reproduction of real estate value carried out by the incorporating capital produces a spiral movement of convergence of new investments, with an effective transformation of the urban order, creating a mosaic of positive externalities and continuous reproduction of value in the spatial order.

Key words: Real estate; Urban developer; Salvador (city); Urban land rent; Social production of space; Real estate appreciation;

LISTA DE FIGURAS

- Figura 01 – Inserção do Horto (em azul) no tecido urbano de Salvador, BA.
- Figura 02 – Região do Horto Florestal em 1976, Salvador, BA.
- Figura 03 – Condomínio *Parque Florestal e Associação de Moradores Parque Florestal*;
- Figura 04 – Condomínio *Parque Florestal*, Horto Florestal;
- Figura 05 – Planta loteamento *Jardim Teresópolis*, na Waldemar Falcão;
- Figura 06 – Planta loteamento *Parque Florestal*, entre a *Parkway* Camurujipe (atual Av. Juracy Magalhães) e Waldemar Falcão;
- Figura 07 – Planta loteamento *Jardim Petrópolis*, entre a Vasco da Gama e Waldemar Falcão;
- Figura 08 – Verticalização na “primeira onda” do Horto Florestal, 1992.
- Figura 09 – Condomínio *Jardim do Horto*, construído com limite de oito pavimentos durante a primeira “onda” imobiliária”.
- Figura 10 – Avenida Santa Luzia, anos 2000;
- Figura 11 – Atual loteamento “Associação de Moradores do Parque Florestal”;
- Figura 12 – Rua Rosa dos Ventos, Horto Florestal nos anos 2000;
- Figura 13 – Setor norte da rua Waldemar Falcão, Horto Florestal nos anos 2000;
- Figura 14 – Avenida Santa Luzia, março de 2011;
- Figura 15 – Avenida Santa Luzia, fevereiro de 2015;
- Figura 16 – Avenida Santa Luzia no nível da rua, janeiro de 2012;
- Figura 17 – Avenida Santa Luzia no nível da rua, novembro de 2018;
- Figura 18 – Avenida Santa Luzia, lançamento *Le Duc*, janeiro de 2012;
- Figura 19 – Avenida Santa Luzia, fachada *Le Duc*, novembro de 2015;
- Figura 20 – Avenida Santa Luzia, canteiro *Horto Santa Luzia*, 2012;
- Figura 21 – Avenida Santa Luzia, fachada *Horto Santa Luzia*, 2018;
- Figura 22 – Avenida Santa Luzia em agosto de 2012;
- Figura 23 – Avenida Santa Luzia em julho de 2024;
- Figura 24 – Canteiro “*Pão do Horto*”, Avenida Santa Luzia, agosto de 2012;

- Figura 25 – Fachada “*Pão do Horto*” em abril de 2016;
- Figura 26 – Canteiro “*Pão e Mais*”, Rua Waldemar Falcão, 2012;
- Figura 27 – “*Pão e Mais*”, Rua Waldemar Falcão, 2013;
- Figura 28 – Lote anterior ao “*Arbus*”, Rua Waldemar Falcão 2013;
- Figura 29 – Fachada “*Arbus*”, Rua Waldemar Falcão, 2018;
- Figura 30 – Lote anterior ao “*Hortus*”, Rua Waldemar Falcão, 2012;
- Figura 31 – Fachada “*Hortus*”, Rua Waldemar Falcão, 2018;
- Figura 32 – Superposição da legislação na paisagem do Horto Florestal;
- Figura 33 – Ilustração da fachada Horto Parque Barcelona;
- Figura 34 – Ilustração da fachada Bloom Horto Florestal;
- Figura 35 – Ilustração da fachada Cedro Horto;
- Figura 36 – Ilustração da fachada Sublime Horto House;
- Figura 37 – Localização dos lançamentos de alto padrão no Horto Florestal;
- Figura 38 – *Masterplan* do Horto Boulevard, Horto Florestal, Salvador-BA;
- Figura 39 – Praça do “Horto Boulevard”;
- Figura 40 – *Pet park* do “Horto Boulevard”;
- Figura 41 – Pergolado do “Horto Boulevard”;
- Figura 42 – Pannel do “Horto Boulevard”;
- Figura 43 – Delimitação da poligonal do bairro Horto Florestal, segundo a prefeitura de Salvador-BA;
- Figura 44 – Área do Horto Florestal e sua distância em relação aos “sub-centros” de Salvador;
- Figura 45 – Área ocupada pelos lançamentos imobiliários verticais de alto padrão;
- Figura 46 – Área ocupada pelos condomínios verticais de alto padrão;
- Figura 47 – Área ocupada pelos condomínios verticais de padrão regular;
- Figura 48 – Área ocupada pelos condomínios horizontais de alto;
- Figura 49 – Área ocupada “vazios urbanos”;
- Figura 50 – Área ocupada pelas residências plurifamiliares de pequeno porte;
- Figura 51 – Área ocupada por “casarões e chácaras”;
- Figura 52 – Área ocupada por “terreno/casa à venda”;
- Figura 53 – Praça Teresópolis, Horto Florestal;

Figura 54 – Área ocupada por amenidades privadas (azul turquesa) e empreendimentos comerciais (verde lima);

Figura 55 – Planta baixa da praça Estácio Gonzaga;

Figura 56 – Pequena praça na rua Conselheiro Corrêa de Menezes;

Figura 57 – Área ocupada pelas praças públicas no Horto Florestal;

Figura 58 – Área da Praça Estácio Gonzaga, no cruzamento das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, antes da sua construção;

Figura 59 – Área da Praça Estácio Gonzaga, no cruzamento das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, Salvador, depois da sua construção;

Figura 60 – Área da atual Alameda Vert, no cruzamento das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, Salvador;

Figura 61 – Imagem do shopping Alameda Vert cercado (fechado ao público), Horto Florestal;

Figura 62 – Pontos de ônibus e área do Horto Florestal, Salvador;

Figura 63 – Espaço para o tráfego na Rua Waldemar Falcão, Salvador;

Figura 64 – Passeio irregular onde se encontra um vazio urbano no Horto, Salvador;

Figura 65 – Matéria “Luzes do Natal” da revista AMO Horto, Salvador-BA;

Figura 66 – Novas guaritas e câmeras instaladas no Horto Florestal;

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 – Loteamento da região do Horto Florestal, 1950-1970, Salvador, BA;

Quadro 02 – Parâmetro de ocupação do solo, LOUOS/2016;

Quadro 03 – Perfil de cinco incorporadoras locais;

Quadro 04 – Ondas imobiliárias;

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Tabela 01 - Dados consolidados ficha técnica dos empreendimentos;

Tabela 02 – Dados consolidados relativo a área dos empreendimentos;

Tabela 03 – Amostra do valor da incorporação recente no Horto Florestal;

Tabela 04 – Dados populacionais da região de Brotas, Salvador-BA;

Tabela 05 – Composição socioespacial do Horto Florestal, Salvador;

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Composição Socioespacial do Horto Florestal (% área), Salvador;

Gráfico 02 – Contagem das ocupações citadas na revista AMO Horto;

ABREVIATURAS

ACM – Antônio Carlos Magalhães;

ADEMI-BA – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia;

AMO Horto – Associação de Moradores do Horto;

BA – Bahia;

BNH – Banco Nacional da Habitação;

BR-324 – Rodovia federal brasileira que começa no Maranhão e termina em Salvador – Bahia;

CA – Coeficiente de Aproveitamento;

CAB – Centro Administrativo da Bahia;

CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico;

CAM – Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

CEO – Chief Executive Officer ou diretor–executivo ou diretora–executiva;

CIA – Centro Industrial de Aratu;

CIPM – Companhia Independente de Polícia Militar;

CONDER – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia;

COPEC – Complexo Petroquímico de Camaçari;

Cul-De-Sac – Final de rua sem saída, com uma área maior e geralmente arredondada, para a manobra de veículos;

DESAL – Companhia de Desenvolvimento Urbano de Salvador;

EPUCS – Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador;

FIIs – Fundos de Investimento Imobiliários;

Fipe – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;

Fipezap – Índice de preços de imóveis residenciais e comerciais;

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

ICC – Índice de Confiança do Consumidor;

INFORMS – Sistema de Informações Geográficas Urbanas do Estado da Bahia;

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

LACEN – Laboratório Central de Saúde Pública;

LIMPURB – Limpeza Urbana do Salvador;

LOUOS – Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo;

LTDA – Limitada;

M² – Metro quadrado (área);

OCEPLAN – Órgão Central de Planejamento

OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

OR – Odebrecht Realizações;

PCD – Pessoas Com Deficiência;

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

Plandurb – Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador;

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida;

PROERD – Programa Educacional de Resistência às Drogas e à Violência;

RI – Registro de Incorporação do Imóvel;

RMS – Região Metropolitana de Salvador;

S.D. – Sem Data;

SAVAM – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural;

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;

SCR – Sistema de Informações de Crédito;

SEDUR – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

SELIC – Sistema Especial de Liquidação e de Custódia;

SFH – Sistema Financeiro Habitacional;

SICAR – Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural;

SICAR – Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural;

SUCOM – Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município;

SUS – Sistema Único de Saúde;

TAC – Termo de Acordo de Conduta;

TRANSCON – Transferência do Direito de Construir;

UFBA – Universidade Federal da Bahia;

VGv – Valor Geral de Venda;

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social;

ZPAM – Zonas de Proteção Ambiental;

ZPR – Zona Preferencialmente Residencial;

1. INTRODUÇÃO.....	01
Metodologia e procedimentos de pesquisa.....	09
Estrutura da dissertação.....	15
2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E CAPITAL INCORPORADOR: NOÇÕES TEÓRICAS.....	17
2.1. A produção do espaço marxista-lefebvriana.....	19
2.2. Sociologia Urbana Francesa e a Renda da Terra Urbana.....	21
2.3. Transformações recentes, neoliberalismo e financeirização.....	27
2.4. Definindo as práticas de incorporação do capital imobiliário.....	31
3. A FORMAÇÃO DO HORTO FLORESTAL NO SEIO DE UMA CIDADE DESIGUAL E SEGREGADA.....	40
3.1. Breve contexto socioespacial de Salvador.....	40
3.2. Forma e função de um bairro de alto padrão: loteamento da Chácara Suíça e os tempos do Horto Florestal.....	47
a) No começo, era uma fazenda.....	47
b) Primeira onda imobiliária.....	60
4. A FORMA DE PRODUÇÃO DA MORADIA E AS PRÁTICAS DE INCORPORAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NO HORTO FLORESTAL, SALVADOR (BA).....	65
4.1. Segunda onda imobiliária e consolidação do “novo” Horto.....	65
4.2. Zoneamento do Horto segundo atual padrão de ocupação e uso do solo.....	84
4.3. A “terceira onda”: reinvenção do Horto Florestal pelas mãos do capital imobiliário (2020-2024).....	89
a) A forma da produção imobiliária recente no Horto Florestal.....	97
b) “Horto Boulevard” ou o planejamento urbano empresarial.....	104
5. A COMPOSIÇÃO SOCIOESPACIAL CONTEMPORÂNEA DO HORTO FLORESTAL.....	109
5.1. O novo Horto Florestal e seu entorno.....	110
5.2. Elementos da composição socioespacial do Horto Florestal.....	115
Condomínios verticais de alto padrão.....	117
Canteiros de obra residencial e comercial.....	118
Condomínios horizontais de alto padrão.....	118

Vazios urbanos e terrenos/imóveis à venda.....	119
Moradia unifamiliar de alto padrão.....	120
Residência plurifamiliar e unifamiliar de padrão regular.....	120
Amenidades privadas e empreendimentos comerciais.....	122
Instituição pública.....	125
Praças públicas.....	125
Mobilidade e acessibilidade.....	130
5.3. Composição social e simbólica.....	138
a) Quem habita o Horto?.....	139
b) Integração social em um novo bairro de alto padrão.....	142
c) A atuação da AMO Horto.....	146
CONSIDERAÇÕES FINAIS: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E ESPIRAL DE VALORIZAÇÃO.....	152
REFERÊNCIAS.....	162
CONSULTAS EM JORNAIS, LEIS E FONTES DIVERSAS.....	166

1. INTRODUÇÃO

Esta dissertação investiga a produção imobiliária recente (2020-2024) no bairro do Horto Florestal, localizado na cidade de Salvador, através da análise da incorporação imobiliária de alto padrão. Nesta perspectiva, a figura do incorporador imobiliário se torna objeto central da nossa análise. O Horto Florestal vem sendo o lócus do lançamento de diversos empreendimentos imobiliários de luxo nos últimos anos, que acabaram por torná-lo um dos metros quadrados mais valorizados da cidade. Esses novos empreendimentos, por sua vez, vêm contribuindo também para a atração de novos valores de uso no espaço social do Horto Florestal, o que reproduz a sua intensa valorização.

O foco no capital incorporador se justifica porque ele é o “chefe da orquestra” na forma capitalista de produção imobiliária. De acordo com a descrição fornecida por Luís César Ribeiro (1997), “tendo como função coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização” (p. 92); ele assume um papel destacado na coordenação do processo produtivo do capital imobiliário, por ser o agente que compra o terreno, detém o financiamento para construção e comercialização do imóvel; decide sobre o processo de produção no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais (Idem., p. 106); além de definir para que camada de renda se destina o imóvel. O incorporador é o ator econômico que dá início à produção mediante transformação do capital monetário (fundo financeiro) em capital produtivo (construtora) investido em determinada gleba urbana adquirida, para assim comercializar seu conjunto a determinado preço de mercado. Podendo exercer, inclusive, função de capital produtivo dentro do ciclo de produção imobiliária¹.

Nosso foco no referido agente se justifica por ser a *personificação* da categoria econômica do agente privado efetivamente transformador da ordem urbana, com a

¹ O setor imobiliário, evidentemente, abrange o setor da construção, mas não se encerra nele. Ele envolve todos os subsetores que participam do processo de reprodução cíclica do capital (reduzido na fórmula D-M...P...M'-D'), isto é, agentes financeiros; indústria da construção civil; atividades fornecedoras de materiais e máquinas; e atividades do terciário, tais como as imobiliárias (Botelho, 2007). Muitas vezes o capital dedicado diretamente ao processo de *construção* é apenas uma extensão subordinada (quando não está integrado a ele) do capital promotor, que impulsiona a acumulação no setor (Jaramillo, 2010, p. 105). Como bem observado por Luís César Ribeiro, o setor da moradia se desenvolve pela existência de uma articulação entre o processo de produção e o processo de circulação. Por isto, e em razão de como a atividade se apresenta enquanto objeto de pesquisa, qualquer referência ao setor imobiliário, neste escrito, será sinônimo de “capital incorporador” que também é a própria construtora, ou que apenas exerce a atividade da incorporação.

intenção de produzir ou modificar o espaço construído. Segundo colocação do economista Pedro Abramo, a oferta de bens residenciais em dada localidade é, por definição, uma atividade própria do incorporador, “podendo levar os consumidores a acreditar que eles sabiam de antemão onde poderiam ocorrer as externalidades de vizinhança que elas esperavam” (Abramo, 2007, p.216).

Jaramillo (2010), economista colombiano, desafiou a noção de “urbanização” enquanto categoria universal, propondo refletir sobre a produção (e consumo) do ambiente construído nas metrópoles latino-americanas como resultado da justaposição do acúmulo de diferentes práticas e conteúdos dos diversos agentes sociais, a força de trabalho, o Estado e o capital. O que explicaria a coexistência da produção por encomenda, a produção estatal, a autoconstrução e a incorporação imobiliária para o mercado formal. Cada forma se diferencia em vista do agente mediador e o controle que exerce sobre a produção, além do nível de desenvolvimento técnico da mesma. Esta noção historicizada da urbanização consegue resolver a polêmica sobre o caráter “atrasado” do segmento da construção, isto é, aquilo que era interpretado como um estágio de desenvolvimento anterior às relações capitalistas de produção do espaço passa a ser compreendida como uma forma particular do urbano.

Ao focar nos incorporadores, ou promotores imobiliários, assumimos as contribuições ao debate iniciado pela sociologia urbana francesa de matriz marxista que se insere na produção imobiliária do lado da oferta. Dando novo frescor ao tema do imobiliário ao investigar a atuação dos incorporadores imobiliários (Shimbo; Bardet, 2021, p. 112) a partir de uma visão não apenas do setor produtivo, mas do ciclo do capital imobiliário, compreendendo o papel de cada setor envolvido no circuito global de produção do espaço social da cidade sob a *forma mercadoria*. Identificando os proprietários de terras, incorporadores, corretores de imóveis, bancos, poder público e também consumidores dos seus produtos (lado da demanda) encerra-se cada agente que compõe o ciclo de produção do espaço social. Segundo Jaramillo (2010), somente assim estaremos em capacidade de decifrar o papel da propriedade da terra urbana, e particularmente, das rendas que ali se estruturam (p. 93), sendo o incorporador o primeiro personagem do circuito, aquele cuja decisão de produzir desencadeará outros atos de despesa monetária (Abramo, 2007, p. 219), agora do lado da demanda.

Para tomar a decisão de investimento, o incorporador define qual segmento de mercado irá adequar a produção da sua mercadoria, que atravessa desde o padrão econômico, com imóveis edificadas em terrenos a preços baixos em regiões periféricas, até o alto padrão, que implica na edificação residencial caracterizada por acabamento com material de alta qualidade, áreas comuns com inúmeras comodidades e localizado em bairro bem estruturado. Esta heterogeneidade se traduz em uma barreira à entrada de capitais, na medida em que o alto padrão exige investimentos elevados, maior expertise e riscos financeiros, ao passo que o padrão econômico conta com o apoio de políticas habitacionais. Do lado da produção imobiliária, ou lado da oferta residencial, dados recentes pintam o quadro da concentração e consumo de riqueza no espaço urbano cada vez mais dramático. Durante o auge da pandemia da covid-19 no país, a capital baiana registrou um crescimento de 117% no número de unidades lançadas e 44% no volume de vendas no setor de alto padrão distribuídos nos principais bairros nobres da cidade, segundo matéria do *Valor Econômico* (2022).

O presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-BA), Cláudio Cunha, chega a afirmar que o “*mercado de imóveis de luxo em Salvador só não vendeu no ano passado o que não tinha. Depois de um período de muitas ofertas e estoque cheio, vivemos uma escassez de imóveis para esse nicho*”, ou seja, enquanto o país enfrentava uma das maiores retrações da história na sua economia, as incorporadoras de alto padrão não reduziram investimento, e mais, não conseguiriam atender a demanda nem mesmo mantendo o máximo do potencial produtivo. Em texto intitulado “*Aumenta procura por apartamentos de alto padrão em Salvador*”, publicado na coluna “*Negócios*” do periódico “*Bahia Social Vip*” destinado ao público das classes intermediárias e de alta renda, comenta-se acerca de uma provável independência em relação às condições econômicas de compra e venda de propriedades de alto padrão, que durante a pandemia continuou aquecido “*mesmo diante de indicadores econômicos do restante do mercado indo no sentido oposto*” (2020).

Em 2021, enquanto o país se enlutada com a perda de mais de 420 mil vidas pela pandemia, o CEO da Moura Dubeux – responsáveis por lançar empreendimentos de luxo ao longo da orla soteropolitana, em Jaguaribe, Rio Vermelho e Horto Florestal –, declara que foi registrado o melhor resultado econômico do grupo em 38 anos de atividades: R\$ 1,3 bilhão de reais em vendas, com crescimento de 84,8% em relação ao volume do exercício anterior (Valor, 2022). Dois empreendimentos lançados no ano mais letal da

pandemia foram totalmente comercializados no período de 30 dias, totalizando um valor geral de venda (VGV) de 468 milhões de reais, em prazo estarrecedor para os padrões do mercado imobiliário soteropolitano.

Neste cenário, ao lado da escassez e pauperização crescentes que rasgam o tecido urbano, as bolhas de riqueza concentradas em determinadas partes do território revelam uma das dimensões da metrópole desigual. Uma dessas partes se chama “Horto Florestal”, um bairro que concentra grande parte dos lançamentos imobiliários de alto padrão nos últimos anos na cidade de Salvador. São pelo menos 13 lançamentos a partir de 2020 realizados por diversas incorporadoras especializadas no segmento de luxo, em uma pequena poligonal com área total de 927.015 m² situada entre os bairros do Rio Vermelho, Candeal e Brotas.

A segregação socioespacial e produção imobiliária são processos articulados que respondem à lógica de produção das cidades (Rufino; Pereira, 2011). O processo de *segregação* urbana é sempre de natureza social, espacial e processual, que se mescla a partir de condicionantes e expressões objetivas e subjetivas vinculadas às práticas dos atores sociais (Sposito, 2021). E para compreender o processo de segregação socioespacial é preciso sempre considerar quem segrega, ou se auto segrega, para realizar seus interesses (Idem., p. 67). Levando em conta este cenário de acelerada produção imobiliária que molda a segregação socioespacial da metrópole baiana, chamou atenção durante o percurso da pesquisa, a *quantidade* e *escala* dos empreendimentos de luxo lançados em um curto espaço de tempo na área do Horto Florestal. E mais, a rápida transformação na ordem espacial ocorrida na poligonal do bairro se materializou a partir dos investimentos em estrutura urbana pelo poder público e de diferentes agentes capitalistas em busca da aproximação entre os bens e serviços ofertados ao público consumidor. A paisagem urbana rapidamente se transforma: de um bairro pouco tocado pela capacidade produtiva do trabalho, com área verde preservada e loteamento de casas amplas associadas ao padrão de consumo de classes abastadas, o Horto toma espaço de destaque no mercado imobiliário como bairro nobre, relativamente novo em comparação aos bairros tradicionalmente estabelecidos, porém, já com o segundo metro quadrado mais valorizado da capital.

O recorte deste espaço não é entendido apenas como uma *parte* isolada do todo, e sim como uma articulação dos *conteúdos* sociais gerados pelo desdobramento das

contradições que produzem a *forma* do espaço urbano capitalista. Afinal, a compreensão dialética da totalidade significa não só que as partes se encontram em relação de interna interação entre si e com o todo, mas também que o todo não pode ser cristalizado na abstração situada por cima das partes, visto que o todo se cria a si mesmo na interação das partes (Kosik, 2010, p. 50). Portanto, as metamorfoses engendradas pela produção do espaço que caracteriza, por exemplo, a expansão periférica em terrenos de baixos preços ofertados nas franjas da cidade, alteram a configuração total do mercado imobiliário local, como um todo. Da mesma forma que a valorização nos preços imobiliários de um bairro central, criando uma ilha de valor na metrópole, altera não apenas a dinâmica dos preços dentro do limite local, mas afeta o mercado imobiliário como um todo. Os efeitos gerados por tais investimentos em benfeitorias urbanas possuem “efeitos de exteriorização” e “podem surgir tanto da atividade privada como da pública” (Harvey, 1980, p. 46).

Ainda sob essa lógica, uma mesma unidade habitacional, dispendo das mesmas características construtivas, metragem do espaço privativo, equipamentos de uso coletivo, etc., se localizada em bairros díspares, em um bairro centralizado, bem equipado de bens e serviços, próximo a centros culturais, praias, *shoppings*, supermercados, escolas privadas, postos de saúde, ou a mesma moradia produzida em local periférico, distante dos bens e serviços, isolado dos centros da cidade, dispõe também de valores díspares (Ribeiro, 1986; Botelho, 2007). Subjacente a essas alterações há uma lógica de dinâmica de valorização do valor interpretada pela *teoria da renda da terra urbana*.

O presente trabalho não pretende realizar um estudo sobre o *modo de habitar* e padrão de consumo das classes abastadas na região citada, nem mesmo um exaustivo resgate a respeito da *história da ocupação do solo* urbano inscrito no bairro Horto Florestal; tampouco arriscamos estimar os mecanismos definidores de *preço de mercado* (considerando os desafios envolvidos no problema da transformação dos *valores* em preços de produção), um dos problemas de ordem metodológica e prática na execução do estudo da renda fundiária urbana (Botelho, 2008). Assim, esta pesquisa pretende abordar as formas, conteúdos e processos da produção de valor imobiliário onde se encontra o maior vetor contemporâneo de valorização na cidade de Salvador. O desafio aqui, portanto, encontra-se em identificar os empreendimentos localizados no Horto durante a “terceira onda” imobiliária do bairro, iniciada em 2022 até o presente ano de 2024. Adiciona-se a isso, a intenção em destacar como a produção imobiliária se identifica à produção do bairro, não apenas em sua forma e função habitacional, como também

exercendo força centrípeta na atração de novos valores de uso no espaço social do Horto Florestal.

De localização privilegiada na mancha urbana, o Horto se conecta convenientemente à policentralidade de Salvador, no ponto intermediário entre a região do centro antigo (aproximadamente 3.821 m de distância) e a região do novo centro (aproximadamente 3.865 m de distância). Portanto, o bairro faz bom proveito dos investimentos iniciados desde a década de 1950, quando ocorre as primeiras grandes mudanças espaciais na estrutura urbana de Salvador (Gordilho Souza, 2000, p. 114) e mais tarde, com a abertura das avenidas de vale e as medidas de adequação do sistema viário à crescente expansão do tecido urbano. Destacando-se a conexão direta com as Avenida Vasco da Gama, Avenida Antônio Carlos Magalhães e Juracy Magalhães, que fazem parte do complexo sistema viário da cidade. Dessa forma, garante-se uma posição estratégica em respeito a proximidade com o local de trabalho, e oferta de bens e serviços no espaço urbano.

Assim, é notável observar no âmbito do espaço geográfico que concerne ao bairro, a quantidade de investimentos em *valores de uso* em termos quantitativos e qualitativos ao longo das duas últimas décadas. Tais inversões se fazem refletir na valorização do preço médio do m² dos imóveis lançados pelo mercado imobiliário. Em pesquisa atinente às interações espaciais nos preços dos imóveis realizada no ano de 2013, a única referência ao Horto aparece como “um cluster de preços altos no bairro de Brotas” (Ramos, 2013). Atualmente a região já figura como um dos metros quadrados mais caros da capital, e, possivelmente, a região mais cobiçada pelo mercado imobiliário do setor de alto padrão.

Se em 2014 o índice da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe)² avalia entre R\$ 6250 a R\$ 6500 o metro quadrado dos três bairros mais caros da cidade, Horto Florestal, Jaguaribe e Vitória; em 2018 passa a avaliar o Horto em cerca de R\$ 7.992, apenas atrás da Ladeira da Barra (R\$ 11.910) e Corredor da Vitória (R\$ 8.604). Aliado ao expressivo número de *lançamentos* e continuidade crescente na *valorização*, o

² A metodologia desenhada pelo índice FipeZap se baseia no *preço de oferta* do anunciado no portal ZapImóveis, ou seja, uma média dos valores dos bens-imóveis praticados pelo preço de mercado.

Horto Florestal se tornou em pouco tempo um dos principais destinos de investimento e escolha de localização preferencial da incorporação de alto padrão.

Levando em consideração o exposto, esperamos observar o Horto *como um caso concreto da produção de uma localidade valorizada da cidade*. A hipótese levantada por essa pesquisa é a de que o capital imobiliário de alto padrão não apenas atua como um apropriador de espaços valorizados, mas que também tem capacidade de produzir, efetivamente, o seu ciclo de valorização. A parcela do capital total investido no bem-imóvel residencial também substancia a criação de áreas exclusivas em bairros considerados nobres, sem os quais não haveria a renda diferencial de localização, em primeiro lugar.

* * *

A pesquisa proposta se justifica essencialmente por três razões: 1) a rápida expansão do mercado imobiliário de alto padrão observada pelo vetor de crescimento no Horto, totalizando 16 lançamentos imobiliários entre 2020 e 2024, mesmo durante conjuntura crítica da economia em decorrência do impacto causado pela pandemia da covid-19; 2) o caso empírico do Horto parece ser adequado para compreender o papel central do capital incorporador na produção dos espaços urbanos, considerando as profundas transformações que, historicamente, vem ocorrendo na ordem urbana; 3) investigar a *forma* de produção residencial inserida na região do Horto e, com isto, caracterizar o agente da produção e o seu resultado, evidenciando a conexão entre a produção imobiliária e dinâmica da segregação sócio-espacial;

Minha trajetória se inicia na graduação a partir dos estudos acerca da luta por moradia nas ocupações realizadas pelos movimentos sem teto. Uma análise mediada pelo repertório teórico do “*direito à cidade*”, elaborado pelo filósofo marxista Henri Lefebvre. Logo percebi a necessidade de inverter a proposta *lefebvriana* a partir da escassez da demanda popular, do déficit habitacional, partindo para o lado da oferta residencial, investigar o mercado de alto padrão.

Durante o processo de reconhecimento da produção imobiliária de alto padrão atuante na cidade de Salvador, logo pude notar a quantidade de empreendimentos localizados no bairro chamado “Horto Florestal”. De imediato, percebi a minha completa ignorância em relação a este lugar que insistia em receber mais e mais investimentos, acima de bairros tradicionais, reconhecidos pelo requinte e exclusividade, como no caso do Corredor da Vitória, Barra e Graça. O que poderia explicar tamanha disparidade? O que faz do Horto um lugar privilegiado para os investimentos imobiliários de alto padrão? Ao descrever o agente e sua agência, o incorporador local e sua atuação, há de se perguntar, o que há de singular na forma capitalista de produção residencial e do espaço do Horto?

Ao mesmo tempo em que o Horto crescia debaixo do meu nariz, localizado próximo à avenida por onde eu sempre passei para ir à faculdade, eu nunca havia colocado os pés no Horto. Eu não poderia me sentir pronto em falar sobre o Horto, mesmo munido de todos os dados, gráficos e tabelas, sem antes me familiarizar com o lugar. Assim, a minha ignorância se tornou a minha credencial, o que me deu combustível para levar a cabo esta pesquisa. O que deveria ser uma pesquisa sobre a produção imobiliária de alto padrão em Salvador, tornou-se uma pesquisa sobre a produção imobiliária de alto padrão no Horto Florestal.

Não se trata, portanto, de pensar a produção do espaço de forma desagregada em relação à totalidade social, incorrendo assim em uma particularização radical dos efeitos locais como fenômenos sociais separados, isolados das categorias que atravessam o social. Por outro lado, também não pretendo supor que se exerça, no espaço do Horto, uma produção imobiliária com definições generalizantes em todas as escalas geográficas ou regiões do território nacional. Evidentemente nos referimos à produção para mercado, organizada sob as bases das relações capitalistas de reprodução e valorização do valor. No entanto, assim como não há um capitalismo universal e a-histórico, o mesmo podemos dizer sobre a forma da incorporação imobiliária.

Neste sentido, o objetivo geral desta pesquisa se define pela investigação da produção imobiliária recente (2020-2024) no Horto Florestal através da incorporação imobiliária de alto padrão. Este traçado se divide em quatro etapas complementares: a) mobilizam-se as noções teóricas mais adequadas para compreensão da incorporação imobiliária e a importância dos ganhos de localização. Ao examinar o arcabouço teórico

da produção do espaço *lefebvriano-marxista*, em conjunto com a teoria da *renda da terra urbana*, assumimos como fio condutor deste trabalho a articulação entre a produção do valor imobiliário no espaço com diversos valores de uso no entorno; b) através de uma breve contextualização histórica, pretendo desenvolver como o Horto veio a ser uma justaposição de diversos espaços produzidos em uma antiga fazenda do subdistrito de Brotas. Após ser submetido à política de expansão urbana via loteamentos, o bairro sofre diversas alterações na sua *forma e função*, periodizadas em determinadas ondas imobiliárias; c) apresentar os elementos que desenham a composição socioespacial contemporânea do Horto Florestal. Assim, busco investigar se as transformações na sua ordem urbana se refletem na maior diversidade de usos e ocupações realizadas no espaço; por último, objetivo d) compreender de que modo a incorporação imobiliária residencial é produzida no Horto, sua articulação a outros agentes e como as suas escolhas de investimento levaram à subversão da *ordem espacial* do Horto Florestal. Qual a relevância destes processos cíclicos de investimentos em nova produção e consumo do espaço?

Diante do referido desconhecimento, de pronto, parti para a pesquisa de arquivo, procurando todo e qualquer material, escrito ou fotográfico, que remetesse ao Horto. Rapidamente descobri um primeiro obstáculo, o Horto Florestal tornou-se bairro muito recentemente, em 2020. Antes, era apenas um subdistrito de Brotas. O segundo obstáculo seria a ausência de contatos, conexões que possibilitasse uma entrada mais suave no mundo social do Horto Florestal. Ainda que este não fosse o meu objeto principal, vivenciar desde o ângulo, de dentro, me daria uma perspectiva privilegiada sobre o que tem de especial no bairro hoje, o que o faz ser tão diferente do que ele já foi, quando era ocupado por loteamentos de luxo. Não me restaria outra alternativa a não ser o velho trabalho de campo. Se possível, conversar com as pessoas. Moradores. Observar o lugar. Frequentar seus espaços públicos. Procurar os moradores mais antigos, que habitam os velhos casarões da época do loteamento. Perguntar sobre a moradia, sobre a verticalização. Sem deixar de lado, claro, a necessidade de reconhecer os canteiros, conhecer os imóveis, apreender a edificação que opera a todo vapor, afinal, me interessa o espaço construído. Construído para alguém, um grupo social, mas construído.

Métodos e Procedimentos de Pesquisa

Com isso, defini o período de pesquisa em três etapas: a *primeira*, uma pesquisa de “escritório”, mergulhado nos arquivos e coletando as informações em texto e imagem do Horto, sua evolução histórica; a *segunda*, uma pesquisa de campo, frequentando o bairro, entrevistando os moradores mais antigos para compreender não só o antes e depois da verticalização, como também a assédio do incorporador na intenção de compra da sua propriedade; *terceiro*, catalogar e identificar os usos e ocupações do espaço, para assim, criar uma composição urbana do Horto Florestal que possa ser comparável à antiga configuração do bairro, e compreender os novos usos e a vida social organizada pela associação de moradores.

A investigação de caráter marxista requer uma aproximação do objeto em sua *totalidade*, ainda que esta totalidade seja manejada como um ponto de fuga no qual devemos sempre perseguir, mesmo sem alcançá-lo em sua plenitude (Lukács, 2003). Se, por um lado, rejeitamos a visão parcial e isolada da realidade, é profundamente equivocada a hipótese de que a realidade no seu aspecto fenomênico seja secundária e desprezível para o conhecimento (Kosik, 2010, p. 68). O caráter historicizado do materialismo implica em reconhecer situações particulares a cada realidade social que nem sempre serão passíveis de generalização, ainda que se possa identificar processos que aproximem suas histórias. O desafio seria apontar de onde provêm os fenômenos que atravessam o objeto, como se constituem e quais suas interdependências.

O recorte, portanto, implica em reconhecer limitações e qualidades: se por um lado perdemos em generalizações, por outro, nos permite explorar o melhor possível o fenômeno emergido no local. A escolha do local é determinada pelo problema de pesquisa em função de sua pertinência *teórica* em relação ao problema. E no caso do problema da valorização imobiliária e dinâmica da renda da terra pelas práticas do setor imobiliário de alto padrão, o bairro do Horto Florestal surge como campo privilegiado de tais práticas. Onde é possível observar as dimensões das transformações na ordem espacial impressa pelas práticas do incorporador e a apropriação do espaço por um segmento de classe privilegiado. Em síntese, a capacidade de esclarecer o fenômeno pesquisado orientou a escolha do grupo e o recorte geográfico.

A realidade urbana nos coloca diante de complexos problemas sociais (segregação, pobreza, segurança, mobilidade, habitação, acesso a infra-estrutura urbana, etc.) cujo desvendamento dos seus conteúdos e processos requer uma tarefa coletiva. Para

tanto, a sugestão de Henri Lefebvre (2013) de superar a *fragmentação* do fenômeno urbano a partir da *totalidade* do método dialético se mostra eficaz para o objeto em questão. Proponho, com isso, transitar por diversas áreas do conhecimento: desde as Ciências Sociais, Urbanismo, Geografia, Economia e Filosofia. Esta pesquisa, a fim de qualificar as práticas e processos envolvidos na incorporação de alto padrão, lança mão da análise qualitativa, trabalho de campo e entrevistas.

Para o sociólogo, o método de trabalho não se apresenta como uma simples soma de técnicas, mas sim como um percurso global do espírito que exige ser reinventado para cada trabalho específico. Somente é possível escolher uma ou mais técnicas de pesquisa quando se tem uma ideia da *natureza dos dados* a recolher (Quivy; Van Campenhoudt, 1998, p. 20). Além disso, reconhecendo suas limitações, o esforço interdisciplinar não pretende esgotar a totalidade dos problemas da pesquisa, nenhum método – por mais exaustiva que seja a sua aplicação – alcançará a *totalidade* do conhecimento acerca do objeto. Dado a natureza multifacetada do objeto, opto por uma gama diversificada de materiais que nos permitam penetrar nas variadas dimensões da produção de alto padrão, se fazendo necessário uma articulação entre as dimensões *qualitativa* e *quantitativa* das práticas do capital incorporador. Com base no recorte do objeto e o desenho traçado pelos objetivos, procuro desenvolver uma abordagem metodológica orientada pela articulação da entrevista de tipo *qualitativa*, não-dirigida (Poupart, 2008) além de sistemático trabalho de campo com visita aos empreendimentos e às vizinhanças dos bairros em que estão inseridos.

No decorrer da pesquisa, busquei montar um quadro geral que iluminasse o *corpus* social do Horto a partir de diversos ângulos com fragmentos de diversas fontes. Para realizar a primeira etapa, a pesquisa “de escritório”, foram consultados documentos disponíveis no acervo da “Biblioteca da Fundação Mário Leal Ferreira” a memória do planejamento urbano da cidade do Salvador desde a década de 1970, quando a política de loteamentos das propriedades periurbanas caminham a passos largos; o decreto municipal expedido em 08 de julho de 1981 que primeiro flexibiliza os limites construtivos no Horto; a poligonal do bairro Horto Florestal delimitada pelo poder municipal no decreto nº 32.791; oito matérias de jornais publicadas ao longo dos anos 2000; *layout* topográfico divulgado pelo Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR); imagens de satélite disponibilizados pelo Sistema de Informações Geográficas Urbanas do Estado da Bahia (INFORMS) e *Google Street View*; para material publicitário referente aos

empreendimentos, treze *books*, onze tabelas de vendas; quatorze alvarás de construção e quatro matrículas de imóveis, complementados por informações em *sites* das incorporadoras ou dos lançamentos; acesso e leitura dos 29 números da revista AMO Horto, produzida pela associação de moradores do Horto Florestal³, publicadas entre maio de 2018 e novembro de 2023;

Para a segunda etapa, o trabalho de campo no Horto foi realizado entre os períodos de março a dezembro de 2023. Neste tempo, pude visitar o bairro com frequência durante três semanas seguidas, complementadas por visitas pontuais. Assim, estabeleci contatos com os interlocutores locais, me familiarizei com a região e com isso defini a composição socioespacial do bairro: a localização dos empreendimentos, das amenidades urbanas, das praças públicas e dos canteiros de obras. Ao todo, foi possível realizar dez entrevistas, entre moradores, corretores de imóveis e agentes da incorporação. O acesso a cada diferente interlocutor exigiu estratégias de aproximação diferentes, para o caso dos moradores, o velho “porta à porta”; para o caso dos corretores, o contato inicial ocorreu em eventos e feiras organizadas pela ADEMI; já os agentes da incorporação, os dois únicos que se disponibilizaram, aceitaram a entrevista através do contato via e-mail.

Por fim, a terceira etapa consistiu em organizar e analisar os dados referentes aos usos e ocupações do espaço que, por fim, resultou em uma composição socioespacial do Horto Florestal. Para tanto, foi necessário mesclar instrumentos diversos, utilizando o programa *Google Earth Pro* e visitas a campo para produção de dados qualitativos e quantitativos para definir os novos espaços de usos e ocupação do solo observadas no Horto atualmente. O período de análise se completa com a interpretação dos dados organizados pela leitura da revista AMO Horto.

Este percurso analítico impõe uma série de limitações. O primeiro, se refere ao desafio encontrado na pesquisa de campo e o grau de acessibilidade do pesquisador ao

³ São as revistas publicadas pela “*Associação dos moradores, condomínios, proprietários de residências unifamiliares e dos comércios do Horto Florestal*”. Esta fonte se mostrou um rico material sobre a vida social e as variadas intenções de investimento público e privado no bairro. Diversas matérias são verdadeiras correias de transmissão do capital imobiliário, que expressam sobre os investimentos futuros do Horto e suas representações sociais sobre o local. A associação surge, em 2017 a partir da articulação voluntária entre diversos moradores dos condomínios e casas do Horto preocupados com a questão da segurança no bairro, devido aos frequentes assaltos frequentes. O tema foi, portanto, o fio condutor que uniu os moradores a se organizarem em um meio comum, e logo a adesão à associação de moradores, recém criada naquele ano, se espalhou como fogo em palha seca.

universo do grupo pesquisado. A problemática desta natureza tem sido objeto de amplo debate pela antropologia desde a sua constituição enquanto ciência, com importantes contribuições na elaboração de métodos diversos; sobre o envolvimento político-ideológico naquilo que é observado e seus limites ou possibilidades; as discontinuidades entre o “mundo” do pesquisador e o mundo observado; o acesso diferenciado a determinados lugares e relações sociais; e a natureza interpretativa do conhecimento produzido. Ou seja, o contato direto com “o outro” no campo.

Desafios como esse moldaram o esforço metodológico desta pesquisa. Sou devedor dos ajustes ocasionais que tive que percorrer e reinventar na medida em que me deparei com ruas sem saídas para perguntas que havia colocado. Assim, busquei fontes de informação alternativas, e também, meios alternativos para encontrar esses dados. Estou ciente que, se procuro definir um “perfil socioeconômico” daquele universo, devo me dirigir às pessoas em campo, definir um número amostral relativamente confiável, e abordar, aleatoriamente, as pessoas que estejam dispostas a responder uma quantidade exaustiva de perguntas em locais pouco confortáveis. Dessa forma, estaria fadado ao fracasso, sairia do campo frustrado e com energia despendida sem nenhum ou pouco proveito. Por esta razão, o maior esforço foi classificar *qual* informação seria possível observar, reunir e interpretar em cada “campo”. Tive clareza, por exemplo, que o trabalho de campo realizado no bairro poderia me levar a apreender certos dados e abrir a possibilidade de fazer novas perguntas que não seriam elaboradas sem estar fisicamente presente no lugar.

Tendo ciência desta limitação, busquei traçar o perfil socioeconômico dos habitantes do Horto a partir de uma fonte primária, a revista AMO Horto. Com isso, pude *identificar, classificar e organizar* cada menção à profissão ou ocupação de um morador do Horto cada vez que fosse mencionado no periódico da *associação de moradores do Horto*. Deste modo, há de se reconhecer que este meio se mostrou um recurso metodológico válido no percurso da pesquisa, permitindo viabilizar uma forma de representar a dimensão global (ainda que parcial) da tipologia ocupacional do Horto. Evidentemente, não escondo que existam *limites* (como todo recurso metodológico) quanto à operacionalização dos procedimentos de coleta próprio da pesquisa de caráter

quantitativo⁴. Sobretudo por não ter sido conduzido pelo próprio pesquisador e, assim, não haver qualquer controle dos procedimentos adotados. Também fica comprometida, é claro, a aleatoriedade quanto à escolha dos entrevistados⁵.

Em seguida, para investigar a forma concreta da incorporação local, busco analisar as matrículas dos imóveis (Registro de Incorporação); os alvarás de construção; os *books* e tabelas de vendas dos empreendimentos; os sites e outros materiais promocionais das empresas pesquisadas; a seção de notícias e revista *Outside* produzida pela ADEMI-BA; entrevistas com proprietários de lotes remanescentes; Além de outras fontes secundárias como indicadores e notas técnicas do Fipezap e, também, a revista *AMO Horto* distribuída pela associação de moradores do bairro. Com isso, foi possível dimensionar a atuação do capital imobiliário, do ponto de vista da negociação com o proprietário fundiário; da relação com os outros incorporadores e a forma de financiamento; do uso do Potencial Adicional de Construção, que permite ao incorporador construir além dos limites estabelecidos pelo zoneamento.

A fim de montar um quadro geral que ilumine o *corpus* social e urbano do Horto a partir de ângulos diversos, procurei articular o material desenvolvido a partir da observação em campo com uso de imagens da base de dados fornecida pelo *Google Earth Pro*, com isso pude contar com uma “visão de pássaro” (*bird’s-eye view*) superando a limitação do perspectivismo da observação em primeira pessoa. Digo que a observação em primeira pessoa foi prioritária devido à desatualização muito frequente das imagens via satélite; algo que não seria um problema de maior grandeza em uma pesquisa de outra natureza, mas como se trata de um vetor de crescimento imobiliário “quente”, a

⁴ Por outro lado, enquanto o dado quantitativo planifica as categorias, foi possível notar, em alguns casos, as diferenças internas da mesma tipologia. Nessa linha, se na edição nº2 ainda que etiquetada com a categoria “artista”, Gilmelândia é proprietária de apartamento no condomínio *Albalonga*, um empreendimento de alto luxo no ponto mais alto da rua Waldemar Falcão. Ou então na 5ª edição, “*Natal no Horto*”, que anuncia um jogo de “amigo secreto” entre vizinhos com a participação de “artistas” como Bel Borba e Ricardo Chaves são contabilizados na mesma tipologia. Enquanto na coluna “vizinho destaque” da 29ª edição, o ator, cantor e apresentador Edd Bala, vive de aluguel em um sobrado muito menos prestigioso na rua Rosa dos Ventos. Ainda que compartilhem o mesmo substantivo, não estão na mesma categoria em termos de projeção midiática e sucesso comercial.

⁵ No decorrer da leitura, pude perceber a repetição de “figurinhas carimbadas” nas matérias. Deduzo que há pessoas que buscam mais projeção em “mídia”, como uma forma de expressar prestígio, ou que estejam mais abertas e dispostas a entregar algum conteúdo para os jornalistas da revista.

imediatividade do tempo presente conta como elemento importante na verificação dos dados.

Por fim, as entrevistas – importante instrumento de pesquisa para este projeto – constituem uma “porta de acesso às realidades sociais” implicadas em um jogo complexo das múltiplas interpretações produzidas pelos discursos (Poupart, 2008, p. 215). O entrevistado é assumido como um informante-chave na medida em que ele é considerado como “representativo” de seu grupo ou de uma fração dele, capaz precisamente de “informar” sobre as suas próprias práticas, as suas próprias maneiras de pensar, e sobre os diversos componentes da realidade social (Idem., p. 222).

Estrutura da dissertação

O presente estudo foi estruturado em cinco capítulos, acrescido de uma conclusão. Esta introdução corresponde ao primeiro. O capítulo 02 tem como ponto de partida uma revisão teórica dividida em dois eixos, a teoria da produção do espaço na perspectiva marxista-lefebvriana, e a teoria da renda da terra urbana com origem na sociologia marxista francesa. São chaves interpretativas para desvendar a forma como o capital incorporador produz a habitação e subverte a ordem residencial do bairro. Depois, apresento as transformações recentes ocorridas no segmento imobiliário, especialmente em razão da financeirização tipicamente associada ao período histórico de mundialização do capital, o neoliberalismo.

No terceiro capítulo é feita uma breve revisão da história da ocupação urbana na cidade de Salvador desde quando se inicia o seu período de expansão. Em sequência, abordamos, separadamente, a gênese do loteamento da Chácara Suíça, momento em que o atual bairro do Horto começa a tomar sua “forma” e “função” de região residencial. A seguir, são analisadas as primeiras inversões imobiliárias no bairro que constituem o que chamo de “primeira onda imobiliária”, a partir das mudanças no gabarito de altura e flexibilização nas regras de ocupação do solo referente ao Horto.

O capítulo 04 tem como objetivo apresentar a forma de produção residencial e as nuances das suas práticas de incorporação no Horto Florestal. A partir do uso de procedimentos mais modernos, como o uso das imagens de satélite, finalmente, são traçadas equiparações visuais e descritivas que opõem o “novo” e o “velho” Horto Florestal. Neste espaço, me distancio das noções de “financeirização do urbano” como

chave explicativa para produção imobiliária local e apresento a produção social do “novo” Horto como resultado de uma coordenação mercantil articulada pelo capital incorporador. Assim, finalizo demonstrando a posição protagonista do capital imobiliário de alto padrão na transformação do espaço construído que engaja outros agentes sociais na ampliação do valor de uso complexo do Horto.

No capítulo 05, apresento uma composição socioespacial contemporânea do Horto Florestal, articulando os elementos que constituem o “novo” Horto, dando a dimensão quantitativa e espacial das tipologias de uso praticadas no bairro. Aqui, é possível compreender a correspondência entre a composição urbana e social do bairro, quem habita o Horto? Como os moradores se organizam no território? Para atingir quais objetivos?

Por fim, na Conclusão, apresento os resultados consolidados por esta pesquisa.

2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E CAPITAL INCORPORADOR: NOÇÕES TEÓRICAS

A seguir, inicio o capítulo desenvolvendo a matriz teórica da produção do espaço e teoria da renda da terra que iluminarão o objeto deste trabalho e sua dinâmica interna. Sua escolha se justifica porque a produção e realização da mercadoria-imóvel não ocorre na cabeça de um alfinete (Berry, 2014). Um bem-residencial, em particular, ocupa o monopólio de uma porção do espaço, ao nível do solo e unidades de vários pavimentos acima no ar. Este fato afeta profundamente as características do valor de uso da habitação e, conseqüentemente, o seu valor. E o mais relevante a se notar é o caráter duplamente determinado: primeiro, depende da articulação de usos do solo em que a determinada habitação “reside”; e segundo, ambos valor e valor de uso de uma casa transformam-se na medida em que a configuração espacial geral dos usos do solo é igualmente transformada.

Por esta razão, tanto o *valor de uso* como o *valor* são incrementados numa área onde a acessibilidade às instalações ou experiência urbana melhoram⁶. Considerar o preço, neste caso, a diferença entre o preço de mercado e o custo de produção de uma residência, sem considerar a sua inserção no *lugar* onde se encontra parte de uma dimensão analítica limitada. O montante auferido pela combinação *produto e localização* da residência que confronta comprador e vendedor é o fato crítico do mercado que precisa ser entendido no contexto de uma rede complexa de utilizações do solo na cidade (Berry, 2014).

Primeiro mergulhamos na proposta lefebvriana que consiste em conceber uma *teoria unitária do espaço*, capaz de superar a divisão técnica do conhecimento e propor uma dialética preocupada em desvendar o espaço como *meio, condição e resultado* do trabalho coletivo (Fani, 2011). Da compreensão lefebvriana-marxista da produção do espaço deriva a teoria da renda da terra que, em poucas palavras, desvenda a dinâmica de

⁶ A título de exemplo, a construção do serviço de transporte metroviário em Manila, capital das Filipinas, ocasionou um aumento substancial no preço da terra dentro de um raio de um quilômetro, seja residencial ou comercial, de \$ 190 para 360 dólares, isto é, uma variação positiva em 89% (Abiad, 2019).

valorização do espaço urbano tomando em conta a relação de diferenciação entre as partes em referência a sua totalidade. As partes são compreendidas como certas centralidades, aglomeração de atividades urbanas diferenciadas (valores de uso complexos) e áreas residenciais das diversas camadas sociais, são relativas do todo⁷. A teoria da renda da terra demonstra, portanto, que a produção social do espaço engendra – em determinadas condições sociais – a valorização fundiária e imobiliária como direito do proprietário quando, na verdade, é um ganho ilegítimo, na medida em que significa uma apropriação privada de um trabalho coletivo na materialidade dos meios de consumo urbanos ali disponíveis.

Na segunda parte deste capítulo, o centro da nossa análise se converge na figura do *incorporador*. Sendo este, por excelência, o produtor do espaço dentro do recorte proposto, cuja função econômica é a de criar a disponibilidade de terrenos para edificar o espaço construído no mercado imobiliário. Com isto, todo o capítulo orbita em torno dos aspectos teóricos – percorrendo os ângulos do mais abstrato ao mais concreto – referentes às transformações no espaço urbano mediante a produção imobiliária de alto padrão em uma localização privilegiada. Cabe mencionar que a forma de produção do bem-residencial não opera em um traçado universal e abstrato, sem as devidas mediações históricas com suas particularidades espaciais. Tendo isso em vista propomos o conceito de *práticas de incorporação do capital imobiliário* desenvolvida por Botelho (2007) representando a *forma concreta* de produção do espaço pelo incorporador e como isto se insere na dinâmica de “financeirização do urbano”.

De posse dos elementos apresentados, finalizamos este capítulo expondo os resultados referentes ao que chamamos de práticas dos incorporadores locais, a transformação do espaço e natureza dos ganhos imobiliários em um bairro “bem localizado”. Definimos este processo de produção do espaço de forma articulada ao apresentado no capítulo anterior: transforma-se de um bairro nobre de loteamento, inicialmente, para um atual bairro nobre verticalizado, ou seja, *mantêm-se o conteúdo mas alterando a sua forma*. E, no final concluímos que ocorre atualmente no Horto uma relação dialética de destruição-criação entre pólos indissociáveis, onde *o capital*

⁷ Não pode ser confundida com *gentrificação*. Este é um fenômeno daquele. A gentrificação é, nestes termos, uma forma social concreta de transformação da ordem urbana mediada pela renda imobiliária, contida nesta dinâmica de valorização.

incorporador efetivamente produz o espaço social do bairro e a nova ordem espacial do bairro atrai nova incorporação, mas a sua forma é destruída pela produção. O resultado disso é a destruição da sua forma original, subvertendo a antiga ordem residencial, promovendo dois movimentos excludentes, a aglomeração de novos usos urbanos e meios de consumo coletivo, ou seja, maior produção do espaço; e a conservação do “verde” promovido pelos novos empreendimentos. Um movimento de subversão e conservação auto-excludente onde resta uma natureza artificial, dominada, com função *unicamente estética*, porém fundamental para criar um dinâmico mercado de alto padrão praticamente autonomizado no seu movimento de autovalorização.

2.1. A produção do espaço marxista-lefebvriana

Como se deve conduzir, portanto, uma síntese teórica acerca da noção de “produção do espaço” em paralelo à dimensão da “renda da terra urbana”? Em primeiro lugar, sob o viés marxista, trata-se de compreender a cidade e a produção do seu espaço desde duas dimensões da mesma realidade: a materialidade e o seu valor. Com efeito, nos parece oportuno retomar o pensamento do filósofo marxista Henri Lefebvre e sua teoria da produção. Apesar de ser mais conhecido pelo seu “direito à cidade”⁸, escrito no auge das revoltas estudantis, e no conturbado contexto político da França em 1968, o autor elaborou a crítica mais sofisticada, até então, à urbanização francesa e seus componentes essenciais. Nos seus termos, o “[...] espaço não é mais simplesmente meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais-valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais-valia.” (1999, p.142; grifo nosso). Assim, o espaço é observado nesta perspectiva como produto do trabalho objetivado ao longo de todo o processo histórico. Modelado, remodelado, refeito, desfeito, parcelado, integrado, reproduzido, e, com isso, a dinâmica

⁸ Aqui, já estão lançadas algumas contribuições consensuais de natureza crítica do fenômeno urbano: a luta pelo “direito à cidade” se resolve por fora do Estado; as renovações urbanas (haussmanização) dos centros urbanos; a superação do “campo cego”, promovido pela especialização dos campos dos saberes sobre a cidade, propondo uma transdisciplinaridade dos estudos urbanos; e, por fim, o mais importante no contexto deste trabalho, a transformação da cidade em mercadoria através de um processo contraditório onde o valor de troca toma primazia ao valor de uso; Será em “*La producción del espacio*” que Lefebvre apresenta a sua “teoria da produção do espaço social” de forma mais acabada. Conceitos como “habitar/*habitat*” aparecem plenamente desenvolvidos, também, as diferenças de *escala de análise*; a dualidade entre *espaço abstrato* e *espaço diferencial*; e os conceitos de *práticas* e *representação* do espaço, apenas para ficar com alguns exemplos.

da sua produção está sempre em movimento. Portanto, o espaço como objeto de valorização do valor.

Nesta dimensão, o espaço socialmente produzido é determinado pelos mesmos fundamentos contraditórios que determinam o modo de produção capitalista. Porém, segundo esta perspectiva, além de *produto*, é *suporte* de *todas* atividades produtivas, e deste modo se justapõem e se articulam com as dinâmicas econômicas, padrões de consumo socialmente estratificados, com as práticas e usos sociais, enfim, com as relações sociais espacialmente reproduzidas. Evidentemente, Lefebvre não encerra sua exposição teórica na esfera da produção. Sua noção de produção do espaço rejeita a oposição entre produção e consumo e propõe uma leitura do espaço produzido em uníssono com o seu uso e consumo que, por vezes, contradiz o espaço abstrato.

Cada sociedade, sintetiza Lefebvre, produz seu espaço, mas é importante deter que não é como os demais objetos produzidos, já que ele intervém na produção desses objetos como um todo, pois organiza a propriedade, o trabalho, as redes de troca, os fluxos de matérias e a vida (Lefebvre, 2013). Munido deste repertório teórico, Samuel Jaramillo observa que a cidade cumpre um papel decisivo na reprodução e desenvolvimento da estrutura social como um todo, servindo-a com uma imbricação estruturada de atividades distintivas erguidas sobre o solo urbano. Jaramillo considera como atividades urbanas aquelas que em cada sociedade específica tendem a ser executadas de maneira privilegiada na cidade, porque esta distribuição espacial as faz possíveis, ou permite sua prática de uma maneira vantajosa. Trata-se, portanto, de algo histórico e mutável, e não um dado técnico absoluto (2010, p. 94).

A obra de Jaramillo é fruto de uma rica síntese entre o pensamento marxista-lefebvriano, a tradição teórica latino-americana da urbanização dependente e da reflexão acerca da teoria da renda da terra urbana herdado pela sociologia urbana francesa. O autor propõe que o espaço da terra urbana não está dado em si mesmo, e, para gerar o espaço social com suas diversas atividades, precisa ser produtivamente *edificado*: através da mobilização de trabalho, instrumentos e materiais para dominar o *meio* e transformá-lo, de modo que seja posteriormente utilizado e consumido. O solo, nas suas palavras, “proporciona então o suporte para a criação de algo, o *espaço construído*, que é o que finalmente se consuma como receptáculo das atividades urbanas” (Jaramillo, 2010, p. 95). A isso ele dá o nome de “*articulação primária*”, ou seja, o processo produtivo da

edificação do solo urbano. Além disso, o solo assume relações com os processos econômicos aos quais o espaço construído se conecta em seu momento de consumo. No que se refere a essas relações do solo com processos econômicos através do espaço construído em seu momento de consumo, o autor denomina de “*articulações secundárias*” da terra urbana (p. 96). As atividades mais importantes que constituem a finalidade do espaço construído na cidade são a *indústria*, o *comércio* e a *habitação* (2010, p. 109).

Essas *articulações secundárias*, prossegue Jaramillo (2010), são simultâneas com a já mencionada articulação primária, e em sua superposição sobre cada terreno conforma a *articulação complexa* da terra urbana. Encontra-se aí uma análise que se refere à terra urbana, não apenas sob o exame das condições de acumulação no processo produtivo da construção, é também necessário empreender uma reflexão das condições das atividades às quais se liga o produto em seu momento de consumo, nos seus termos, aos usos os quais se destina o espaço construído. Como se sabe, o espaço construído possui valor de uso. Ele consiste em servir de suporte para as atividades urbanas e, mais importante, de concentrar essas atividades. São os “efeitos úteis de aglomeração”, ou seja, a “articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários processos de produção e de circulação de mercadorias e da configuração espacial de objetos imobiliários que servem como suporte àquela articulação” (Ribeiro, 1997, p. 44).

2.2. Sociologia Urbana Francesa e a Renda da Terra Urbana

A Sociologia Urbana Francesa/Marxista⁹ dos anos 1970 questiona o papel dos atores econômicos e do poder público no desenvolvimento urbano de modo geral, e as lógicas de ação dos empreendedores imobiliários em específico. Coloca como eixo da investigação o problema da diferenciação espacial dos valores de uso como processo social (Topalov, 1984) e levanta o debate sobre o lado da oferta ao identificar a incorporação imobiliária – principalmente do setor residencial – e a extração de renda fundiária como atividades centrais do sistema da produção urbana. Nesta tendência, os autores introduzem uma leitura atualizada do “processo cíclico do capital” exposto no

⁹ Com as contribuições fundamentais de Christian Topalov, Jean Lojkine, Alain Lipietz, Edmon Preteceille e David Harvey (de nacionalidade inglesa)

livro 2 d’*O Capital* de Marx¹⁰, e a partir de uma interpretação original da seção VI do terceiro livro, “*Transformação do lucro extra em renda fundiária*”, desenvolvem uma “teoria da renda fundiária urbana”.

Na análise formulada, a renda fundiária urbana se constitui resumidamente em: I) *Renda Absoluta*, ocorre quando os valores dos produtos são superiores aos seus preços de produção, e ela, portanto, independe da produtividade do trabalho empregada pelo capitalista, pois é paga com parte do trabalho excedente criado no ramo onde ela se origina; já a II) *Renda de Monopólio* é baseada no poder de monopólio dos proprietários sobre determinada fatia de solo, esta forma de renda se refere à disparidade entre o *preço* acima do *valor* quando o capitalista oferta o produto abaixo da demanda, levando à uma valorização “artificial” limitada pela capacidade de pagamento do maior poder de compra; III) *Renda Diferencial de tipo 1* (localização) ocorre quando em extensões iguais de terra se aplicam quantidades iguais de capital, contudo obtendo resultados desiguais, portanto, os preços de mercado mudam dependendo da localização, portanto, seu valor é determinado pela diferenciação qualitativa do local (Topalov, 1984); IV) *Renda Diferencial de tipo 2*, está intimamente ligada à forma com que o capital coloca a ciência e inovação a seu serviço, através da inserção do desenvolvimento científico e tecnológico das forças produtivas no processo de incorporação.

O bem residencial (habitação), como vimos anteriormente, apresenta diferenças cruciais em relação ao ciclo produtivo de outras mercadorias, certas contradições e particularidades próprias (Topalov, 1984; Ribeiro, 97; Jaramillo, 2011; Abramo, 2007). Em primeiro lugar, sua imobilização ao solo que, desde já, impede a reprodução ampliada e incide um caráter situacional à mercadoria; o longo período, de modo geral, de circulação iniciada desde quando o capital, na forma-dinheiro, financia a longo prazo o investimento produtivo do incorporador (enquanto paga juros) até o retorno a seu ponto de partida, como soma de valor (amortizando o financiamento); e mais especificamente,

¹⁰ O ciclo pode ser ilustrado da seguinte maneira: D-M...P...M’-D’; que se desdobra desde o empréstimo em dinheiro (D) constituído em uma soma de *valor alienado como capital*, investido em meios de produção (M), e transformada mediante o processo de trabalho (P) para, no fim, resultar deste cruzamento uma mercadoria-capital (M’) de maior valor ao que foi consumido, até que retorne ao ponto de partida na forma de dinheiro acrescido de valor (D’). Sintetizado pela fórmula simplificada, e mais conhecida, D-M-D’. Os hifens significam exatamente o processo continuado das etapas da circulação. Enquanto no primeiro livro Marx se concentrou em explicar o processo de produção do capital, é no livro 2 onde o autor considera as diferentes transformações percorridas pelo capital nas diferentes fases de circulação.

o longo período de produção que estende o tempo de rotação do ciclo do capital¹¹ limitando a rentabilidade do capital; Evidentemente, as despesas necessárias para viabilização do empreendimento formam uma barreira de entrada de menores capitais (do lado da oferta), de modo igual ocorre para a demanda, “historicamente, o alto valor individual do bem moradia em relação à renda média salarial dos trabalhadores, inibiu a produção-realização capitalista propriamente dita no mercado residencial” (Abramo, 2007, p. 238).

A urbanização capitalista é um dos suportes que sustentam a *cooperação* no nível de toda a sociedade¹². A concentração em um espaço reduzido estreita a articulação entre os capitais isolados e aumenta sua produtividade, também aproxima os consumidores e facilita a circulação material com o sistema de transportes e comunicação. Além disso, dispõe da força de trabalho permitindo sua reprodução social através do acesso a *meios de consumo coletivos*, abrindo a possibilidade para atividades especializadas que sustentam a acumulação. Nesse sentido, a cidade capitalista é fruto do desenvolvimento de um dos mecanismos que suporta este “último tipo de cooperação” na medida em que reduz os custos improdutivos, aproximando a população da produção, do capital, do lazer e das necessidades. Portanto, o solo urbano não é apenas a base física das atividades urbanas, ele funciona como um “capital fixo” generalizado e de longa duração, na medida em que tem a capacidade de “socializar” as condições gerais da produção e consumo. Nas palavras de Jaramillo:

“permite a concentração física e a simultaneidade dos processos, cuja virtualidade multiplicadora das potências do trabalho humano já conhecemos, ao nível da unidade produtiva. Dá origem ao entrelaçamento de vários processos produtivos. Permite o acesso a valores de uso coletivo que não seriam facilmente alcançados de outra forma. Possibilita o enquadramento e a produção global de enormes contingentes de força de trabalho. Em outras palavras, ele desempenha um papel de forma ampliada semelhante ao

¹¹ Ciclo descrito na nota 04 deste capítulo.

¹² Marx recorre à ideia de “socialização das forças produtivas” para explicar o desenvolvimento das relações de produção capitalistas abrangendo, simultaneamente, a 1) divisão do trabalho na unidade capitalista básica (formação do trabalhador coletivo) buscando, com isso, aumentar sua produtividade; e a 2) divisão do trabalho no conjunto da sociedade, isto é, o processo global de produção e de circulação do capital, denominado de *condições gerais* da produção que conecta as diversas atividades econômicas isoladas entre si pela divisão do trabalho. Lojkine (1979), por sua vez, aponta o limite deste conceito, circunscrito nos custos improdutivos da circulação material, e propõe pensar a concentração dos *meios de consumo coletivos* como as condições necessárias à reprodução do capital global. Com isso, a coordenação e articulação dentro da unidade produtiva se ampliam ao nível de toda a sociedade e, “entre os múltiplos efeitos desse desenvolvimento, destaca-se evidentemente o aumento da produtividade, mas também um fortalecimento do entrelaçamento dos trabalhadores e sua interdependência social” (Jaramillo, 2017, p. 130).

desempenhado pela fábrica na esfera restrita da produção individual. Só que este é um mecanismo que resulta de um processo cego, por trás do qual não há vontade consciente, e é produto da interação, sempre precária, de uma multiplicidade de interesses particulares e muitas vezes contraditórios.” (Jaramillo, 2017, p. 130)

Colocado desta forma, Lojkin (1979) introduz o principal valor de uso do solo em contexto urbano: a sua capacidade de *aglomerar*, combinando socialmente meios de reprodução e consumo de uma dada formação social. A articulação espacial dos meios de reprodução do capital e trabalho, os *meios de consumo coletivos*, tais como infra-estrutura urbana (ruas pavimentadas, áreas de lazer, rede de serviços públicos, iluminação, saneamento, etc.), transporte coletivos, centros de saúde, unidades de ensino, espaços de comércio e serviço, enfim, formam uma síntese materializada nos *valores de uso complexos*. Nos interessa destacar aqui os dois *efeitos* observados pela aglomeração urbana: 1) o impacto global das atividades urbanas no desenvolvimento da economia capitalista, ou seja, os efeitos úteis produzidos pela *concentração* dos meios de circulação e consumo na cidade; e, 2) a produção indireta e dissociada da justaposição de meios de produção e de reprodução *não* vinculados a uma produção particular, ela é objeto, pode-se dizer, da produção coletiva¹³. Desta forma, o valor de uso complexo da *aglomeração* “consiste unicamente na propriedade que tem o espaço urbano de fazer com que se relacionem entre si os diferentes elementos da cidade” (p. 176).

Exatamente por esta razão, o preço estipulado para determinado lote urbano, ou melhor, a inserção do incorporador no mercado fundiário, envolve dois elementos referentes à realização do *valor potencial* e à expectativa de *valorização futura* do terreno. Se, historicamente, o preço da terra determinava em certa medida o preço dos produtos imobiliários, determinadas transformações na produção imobiliária mostram que são os produtos imobiliários potenciais que indicarão o preço da terra. Esta inversão decorre da hegemonia da forma de produção imobiliária de mercado sobre as outras (Pereira; Rufino, 2011)

Em síntese fornecida por Paulo César Xavier, a combinação entre *valorização do valor* e *capitalização da renda*, isto é, uma composição de ganhos oriundos tanto pela exploração do trabalho em que o valor inicial é consumido mediante a transformação do

¹³ Daí se depreende a afirmação categórica de Lefebvre acerca da contradição ensejada na privatização do urbano, na medida em que é, ele mesmo, o produto do trabalho social.

processo de trabalho em um novo produto de maior valor; como pela elevação do preço final de venda (ou preço de mercado) associado à estruturação do espaço onde o produto está inserido e adquirido pela capacidade de pagamento do comprador (Pereira, 2016, p. 130). Nota-se que, a inserção diferencial em determinadas localizações fará com que o preço de determinado terreno, por conseguinte, o produto imobiliário, corresponda ao diferencial das vantagens proporcionadas pelo uso deste terreno sobre os demais (Smolka, 1987), ainda que estes produtos sejam materialmente indistintos (Ribeiro, 1986). Sendo assim, nenhum fator é dispensável em relação ao outro, a produção imobiliária de novos produtos implica em uma *transformação* do espaço urbano, e o espaço urbano a qual está inserida se volta para o incorporador na forma de lucros extraordinários.

Para as articulações secundárias (habitação e meios de consumo coletivo), esta aglomeração dispõe de um conjunto de comodidades econômicas que ultrapassam os limites de sua esfera particular de ação. E, como se sabe, o capitalista é o primeiro personagem do circuito de investimentos, cuja decisão de produzir desencadeará outros investimentos urbanos (Abramo, 2007). Neste caso, ele atua com a expectativa da captação de um fluxo monetário futuro (valor potencial) induzido pela modificação da configuração da ordem espacial (valor de uso complexo), uma reação em cadeia fomentada pela coordenação dos diversos atores econômicos espacialmente ordenados, em direção à mesma “*convenção urbana*”, nas palavras do economista Pedro Abramo. De acordo com o autor, é o “resultado de um processo especular no qual, diante da incerteza urbana radical e da obrigação de antecipar as escolhas de localização dos outros agentes do mercado” (Idem., p. 2020). Os atores tomam decisões de investimento a partir da expectativa das outras decisões de investimento. Por esta razão, o autor invoca a imagem de mecanismo social semelhante a uma “mão invisível urbana” capaz de coordenar as ações individuais. Envolve, assim, a interdependência das decisões de investimento, um elemento de imprevisibilidade e crença na *subversão* ou *conservação* de uma dada ordem espacial.

Neste caso, pouco importa se a aquisição de um terreno para investimento imobiliário ocorrerá em uma região onde são praticados altos preços do solo. Afinal, o seu interesse é *transformar* o lote com a finalidade de valorizá-lo, independentemente do uso anterior. Porém, evidentemente, o valor excedente produzido no canteiro de obras encontra limites invariáveis na extração de *mais-valia*, mesmo sob a forma da superexploração da força de trabalho que qualifica economias dependentes. A valorização

perseguida pela promoção imobiliária é, em grande medida, exógena à produção imediata. O limite da valorização auferida pelo capital incorporador será dada pela sua capacidade em investir de acordo com o horizonte da convenção urbana, para *criar e capturar* rendas fundiárias das novas ordens espaciais produzidas a partir da ação coordenada dos diversos agentes.

Ao colocar a incorporação imobiliária e a extração de renda fundiária como atividades centrais do sistema da produção urbana, a teoria da *renda da terra urbana* constitui herança teórica que melhor se debruça no desvendamento do processo de valorização do espaço, seus agentes, e as relações que a atravessam. Por esta razão, continua sendo um arcabouço teórico ainda válido, permitindo a análise de fenômenos importantes, especialmente a categoria dos incorporadores imobiliários, as relações que atravessam a valorização imobiliária e seu impacto no processo de segregação socioespacial¹⁴. Assim, o aporte teórico referido conclui que o espaço urbano nas formações capitalistas deve considerar o *valor de uso* da mercadoria-habitação, duplamente determinado: 1) a característica interna do imóvel, e; 2) o acesso a bens/serviços e valores simbólicos (Ribeiro, 1986, p. 58-59; Bourdieu, 2008, p. 163).

Sendo assim, as condições externas ao imóvel se alteram na medida em que valores de uso são produzidos no seu entorno, tais investimentos substanciam o *valor de uso complexo* da malha urbana, alterando ou dando continuidade à ordem espacial estabelecida. Isso significa que o proprietário vende o *direito de uso* sobre um espaço como se fosse um “ticket” de acesso a esses valores de uso externos. O direito ao uso deste “ticket” será tanto mais valorizado quanto maior for a diferenciação *quantitativa e qualitativa* da distribuição no espaço urbano dos valores de uso externos ao imóvel (Ribeiro, 1986; Jaramillo, 2010).

¹⁴ A recepção da sociologia urbana francesa no Brasil e na América Latina durante a década de 1980, uma década depois das primeiras publicações, sofre uma roupagem inovadora através dos estudos sobre os processos da urbanização brasileira, seus agentes e conteúdos. Recebida em um terreno fértil da sociologia urbana latino-americana com produções originais sobre o tema da “marginalidade” e informalidade da urbanização latino-americana, o que se convencionou chamar, a partir de Lúcio Kowarick, de *urbanização dependente*. Surge, deste intercâmbio, uma teoria renovada, situada no contexto brasileiro e latino-americano, que investiga os processos e conteúdos da urbanização como concentração dos *meios de consumo coletivos* e lugar da *reprodução da força de trabalho*, investigando-a com suas particularidades e adaptações próprias às suas condições sociais.

A produção da ordem urbana em um bairro luxuoso envolve um grande número de agentes de diversas naturezas. Para os propósitos desta pesquisa buscamos entender primordialmente qual o efeito da localização, confrontando os pressupostos teóricos que sustentam nossa hipótese com as práticas e representações dos próprios incorporadores do setor imobiliário de alto padrão atuante no bairro. Enfim, a hipótese pode ser sintetizada na importância decisiva que a localização da habitação tem para a incorporação de alto padrão acaba por resultar em uma *espiral de valorização*. Isto é, o “onde” será construída a moradia torna-se prioritário em relação ao “como” será construída, reforçando a espiral dos *efeitos úteis de aglomeração* concentrada em espaços centrais (Lojkine, 1979), de modo que se articulem espacialmente bens produzidos por agentes isolados uns dos outros, convergindo valores de uso que resultam na coordenação efetiva por um ou mais centros urbanos, alimentando o ciclo de valorização imobiliária.

Na medida em que novos investimentos tendem a ser convertidos no bairro, subvertendo ou dando continuidade à ordem urbana cada vez mais valorizada, novos incorporadores ratificam o movimento tendencial de valorização do espaço urbano buscando ofertar mais bens-imóveis utilizados para moradia adensando a localidade; novos investidores buscam ofertar serviços qualitativamente diferenciados; comércios mais sofisticados buscam se inserir no espaço para estar próximos do público consumidor; resultando em um movimento espiral de convergência de valores de uso no mosaico de externalidades urbanas, suplantado pelas decisões dos investidores privados de alto padrão.

Em síntese, esses são os agentes sociais – capital monetário, capital incorporador, proprietário fundiário e consumidor –, que participam, disputam entre si e estão envolvidos na dinâmica de produção de valores e valorização imobiliária. A teoria marxista da renda da terra apresenta uma perspectiva crítica sobre a edificação do espaço urbano (ou produção do ambiente construído) imobilizada no solo, e, portanto, de uma mercadoria carregada de especificações. Por sua vez, a sua produção e realização requer uma articulação entre as atividades imobiliária e o espaço em que está inserida (Shimbo; Bardet, 2021).

2.3. Transformações recentes, neoliberalismo e financeirização

O capital financeiro corresponde a um momento do *processo de valorização* na objetivação de uma nova mercadoria-moradia, descrito por Marx como *ciclo do capital produtivo* no livro 2 d'*O Capital*, sintetizado no movimento $C^1 \dots P \dots C^2$. O ciclo de valorização do capital é dividido em três fases, sendo duas delas pertencentes à esfera da circulação, e uma à da produção, cuja finalidade é aumentar a sua grandeza de valor. Portanto suas etapas se dividem desta forma: 1. *circulação monetária*, que podemos chamar de C^1 , o capital inicia o ciclo sob a forma do dinheiro ao ser instrumentalizado pelo capitalista para compra de meios de produção e força de trabalho; 2. *produção*, mediante a transformação dos valores de uso adquiridos pelo consumo produtivo do capital constante e variável ($c+v$) em um *novo* valor de uso e valor materializado na mercadoria final; 3. por fim, novamente na *circulação de mercadoria*, ou C^2 , o capitalista reaparece como vendedor levando o resultado da produção ao mercado, para então, através da troca, *realizar* em dinheiro o seu valor. Transcorrida essas fases em circunstâncias normais, o valor inicialmente investido reaparece por fim em maior grandeza.

As finanças, portanto, possuem um lugar absolutamente relevante na reprodução da economia e da sociedade contemporânea como um todo, sobretudo na incorporação imobiliária que envolve grande montante de valor investido na produção da mercadoria. Seu papel será dissociar o longo período que separa a *produção* da *distribuição de mercadorias*, um dos grandes obstáculos à atividade imobiliária. Nesse caso, as finanças fazem o capital girar muito mais rapidamente sem precisar concluir o ciclo para reiniciar o próximo (Singer, 2000, p. 30). Ele permite que o *futuro* da distribuição de valor acumulado, e conseqüente a projeção de novos investimentos, sejam antecipados para o *presente* da produção. Desde suas formas mais incipientes, a produção de bens imóveis precisa recorrer ao capital monetário para viabilização do seu ciclo produtivo, reiterando, portanto, o papel fundamental das finanças para o desenvolvimento do capital imobiliário.

Isto se confirma no caso brasileiro, onde a atividade incorporadora será institucionalizada a partir de 1964, coincidindo no mesmo ano a criação do sistema de financiamento nacional, o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), resultando em grande expansão imobiliária (Rufino, 2017, p. 106). Se é verdade que os primeiros dispositivos de financiamento atrelados ao mercado de capitais surgiram entre 1993 e 1994 com criação dos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) e Carteiras Hipotecárias, será com

a aprovação da Lei n. 10.931 em 2004, conhecida como “Lei do Patrimônio de Afetação”, que a financeirização alcançará um novo marco.

No Brasil, com a abertura de capital de grandes construtoras e incorporadoras a partir de 2004, aliado à dinamização do setor imobiliário com o programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” no final dos anos 2000, um rico debate foi mobilizado para análise da produção do espaço nas grandes metrópoles em geral, e a produção imobiliária em particular, dentro dos marcos da “acumulação financeirizada” ou modelo “*chesnaisiano*”¹⁵. Uma parte dos estudos se concentraram nos efeitos financeiros que permitiram maior centralização do capital incorporador e na reconfiguração das suas estratégias de rentabilidade (Sanfelici, 2016; Fix, 2011). Outros estudos articulam a “financeirização da política habitacional” às estratégias de produção das empresas de capital aberto (Royer, 2009; Shimbo, 2010). Surge, neste cenário, um “novo agente privado” com enorme concentração de capital, com grande raio de operação em escala nacional, reformulado em suas bases produtivas e, sobretudo, dominado pela lógica de autonomização da acumulação financeira. O incorporador imobiliário, deste modo, assume papel secundário nas pesquisas em contexto nacional, e o comando da criação de riquezas passa a ser dos investidores institucionais.

Este novo cenário institucional permitiu o excepcional crescimento de um pequeno número de empresas do setor de incorporação, com a injeção financeira ocorre uma “mudança substancial na estrutura organizacional dessas empresas” (Sanfelici, 2016), que até então, não passavam de firmas locais ou, no máximo, de alcance regional, e com administração centralizada na figura da família controladora. As maiores incorporadoras do Brasil são empresas que abriram o capital na Bolsa e passaram por

¹⁵ Refere-se ao enorme impacto causado nas ciências humanas pelo economista francês François Chesnais, o autor é um dos grandes responsáveis pela atualização do debate acerca do tema do capital financeiro. Em grosseiro resumo, ele conclui que, na atual quadra histórica, o capitalismo contemporâneo se define por uma mudança no regime de acumulação da *esfera da produção* para um “regime de acumulação predominantemente *financeiro*” (Chesnais, 2001, p. 16; grifo nosso). Sua obra será largamente incorporada nas ciências sociais, não apenas pelos debates a respeito da configuração do capitalismo contemporâneo, o neoliberalismo, ou sobre a mundialização do capital. Ela também impactou profundamente as pesquisas sobre incorporação imobiliária. A partir da sua interpretação dos fenômenos históricos, o capital incorporador passou a ser encarado como ator coadjuvante na grande produção imobiliária. Um ator menor, ainda que necessário. Em síntese, criou-se uma nova sub-temática nos estudos urbanos, geralmente identificado sob o título da “financeirização do urbano”, “cidade neoliberal” ou outras categorias semelhantes.

significativa mudança patrimonial (Fix, 2011), e, atualmente, dominam o número de unidades produzidas se projetando no mercado nacional.

Importante notar que o estoque de terras desempenha papel crucial no processo de capitalização das empresas na medida em que se torna critério de avaliação financeira por parte dos gestores. Levando a um redirecionamento estratégico das empresas e, conseqüentemente, na transformação do solo urbano em ativo financeiro. Ou seja, são novos processos de produção com influência real na configuração das metrópoles que requerem novos olhares sobre *esta forma* de incorporação.

Nesses termos, destaca-se a transformação da terra em capital fictício, isto é, a terra incorporada como ativo financeiro no ciclo de autovalorização do valor, sem o intermédio da produção material. O solo urbano tem como peculiaridade para a atividade imobiliária, não ser reprodutível e, portanto, não possuir valor (fruto do trabalho humano, de forma grosseira). Porém, como toda mercadoria, possui preço. E, neste caso, tem seu preço determinado pela ganhos potenciais dos produtos imobiliários futuros (Xavier; Rufino, 2011), o que, de certo modo, já indica o elemento latente do capital fictício (Fix, Paulani, 2019).

A propriedade se torna mais capital fictício que meios de produção, e os ativos intangíveis tomam maior importância em relação à atividade criadora. Para ilustrar este novo cenário, é comum destacar que o mercado de capitais passa a alicerçar suas expectativas de rentabilidade futura do setor na dimensão do *banco de terrenos* que as empresas possuíam (Sanfelici, 2016, p. 19). Funcionando como farol das intenções de investimento das empresas incorporadoras, o banco de terrenos passou a funcionar como “lastro da capitalização acionária das empresas na bolsa de valores” (Idem.), um elemento de avaliação do VGV (Valor Geral de Vendas) da empresa, portanto um parâmetro de desempenho operacional na bolsa de valores. Uma das formas concretas de remuneração fictícia operada pela esfera financeira se realiza através da rápida aquisição das incorporadoras nacionais por parte dos agentes financeiros, valorização e venda (Fix, 2011, p. 160).

Já as empresas locais, “não financeirizadas”, tornam-se funcionais para expansão econômica das grandes empresas em diversas cidades do país. Essas grandes empresas externalizam a atividade da produção nos novos mercados em que pretendem se inserir,

subcontratando as firmas locais. O que acaba possibilitando às grandes incorporadoras uma melhor adequação aos projetos arquitetônicos dos seus novos “produtos” de acordo com as características preteridas pelo mercado e as legislações de cada cidade (Volocho, 2018, p. 103). Adicionalmente, a diferenciação entre esses capitais na dimensão da *escala* significa, sobretudo, uma diferenciação na *capacidade* de investimento, o que se traduz na oferta de bens-imóveis com maior valor agregado, como ocorre no segmento de *alto padrão*.

Em síntese, o setor imobiliário passa por uma profunda reestruturação produtiva ao adotar a estratégia neoliberal de desenvolvimento capitalista, reorganizando o sistema de acumulação de capital sob novas bases. A financeirização repercute na dinâmica do capital imobiliário aumentando a disponibilidade financeira, criando um novo marco na concentração e centralização do capital e, conseqüentemente, da aquisição e fusão entre diversas empresas do ramo. As incorporadoras passam a atuar como “elos mediadores entre os fluxos financeiros globais e a captura de rendas do solo na escala local” (Sanfelici, 2013, p. 44). Isso implica em um movimento expansionista na medida em que as grandes empresas se aventuraram em mercados locais onde podem “cumprir as metas estabelecidas, principalmente, pelos investidores que adquiriram seus papéis” (Idem., p. 37). Essa reestruturação desloca o incorporador local para um papel de associado menor, atuando como correia de transmissão dos investidores acionistas. Por fim, a terra, que tem seu preço determinado pela ganhos potenciais dos produtos imobiliários futuros (Xavier; Rufino, 2011), é transformada em ativo financeiro (Fix, Paulani, 2019), tornando-se objeto de disputa entre os capitais incorporadores. Portanto, embora a relevância do processo de financeirização seja incontornável em diversas realidades urbanas, é preciso reconhecer que o seu alcance e profundidade sofrem variações a depender do contexto em que se insere.

2.4. Definindo as práticas de incorporação do capital imobiliário

O *processo de valorização*, apresentado anteriormente, ajuda a explicar no plano abstrato o movimento essencial por trás da dinâmica produtiva do capital imobiliário. Este mesmo processo de formação de valor corresponde a um processo de produção concreto, refere-se a certos elementos e processos parciais atinentes à operacionalização do

processo de trabalho na objetivação de um novo produto. Porém, dado a natureza do produto imobiliário, opto por me referir às *práticas de incorporação* desenvolvida por Botelho (2007) representando a *forma concreta* de produção do espaço pelo incorporador.

O primeiro contato que o público estabelece com o produto ocorre na fase do *lançamento imobiliário*, quando sequer um único bloco de tijolo foi erguido no terreno, e ainda assim uma série de trabalhos parciais já foram executados. Assim, começaremos definindo as práticas de incorporação do segmento de alto padrão a partir do 1) segmento de atuação; 2) inteligência de mercado e; 3) a escolha de localização; passando para a 3) negociação com o proprietário da terra e; 4) articulação financeira; Em geral, apenas depois deste período de execução, o promotor imobiliário apresenta para o mercado o projeto da mercadoria a ser edificada pelo capital produtivo. Cumpre ressaltar que, por se tratar de uma projeção, o capital busca meios de antecipar o futuro da ordem espacial urbana e as condições locais do mercado imobiliário. Desta forma, o modo mais adequado de iniciar a sua exposição será com a pesquisa de mercado.

O empresário do ramo imobiliário pode investir em diversos segmentos, o comercial, industrial, turístico, loteamento, e o residencial. Dentro do ramo residencial, os produtos imobiliários se diferem nos seus aspectos tipológicos. E aqui, novamente, a localização possui protagonismo incontornável. O empresário encontrará um leque de possibilidades classificados hierarquicamente com base em diferentes critérios de acabamento do produto, comodidades nas áreas comuns, infraestrutura do imóvel, localização, e oferta de bens e serviços de qualidade externos ao produto. Em outras palavras, uma síntese entre as determinações cruzadas do valor de uso (*materialidade* da obra) e valor de uso complexo (*localização* em espaços qualitativamente privilegiados) a que nos referimos anteriormente.

O mercado imobiliário define essa classificação por padrões escalares: padrão econômico ou popular, oferecem serviços básicos como portaria, uma vaga de garagem e vigilância interna, o padrão construtivo é de baixo custo e se localizam em áreas periféricas com pouco serviço e infraestrutura; o médio padrão são imóveis em localizações intermediárias, com melhor padrão construtivo e mais opções de comodidade como academia, piscina e elevador; alto padrão e altíssimo padrão, ou luxo, são os empreendimentos que descrevemos a seguir.

Frequentemente, quando citamos a habitação no imóvel de alto padrão, a imagem que primeiro se materializa em nossas mentes são as construções com projeto arquitetônico ousado e personificado; fachada arrojada, comparável a uma obra de arte; qualidade na fabricação e acabamento com material de primeira linha; pé direito alto; grande volumetria; manutenção predial com apelo sustentável; diversos itens de lazer e luxo que esbanjam conforto e segurança, desde a portaria até o íntimo do lar; apartamentos com alta metragem e diversos compartimentos (Anagê imóveis, s.d.). Esta definição está correta, porém, incompleta. Ao passo que descreve elementos concretos que fazem o alto padrão, não chega a uma definição da sua estrutura interna.

A forma de produção da moradia tem se modificado desde o desenvolvimento histórico da incorporação, período em que a produção via mercado privado passa a ser hegemônica numa sociedade capitalista. Ao agregar no seu processo de trabalho inovações tecnológicas¹⁶ em um segmento historicamente lido como “atrasado”. A começar pelo uso da “inteligência de mercado”, desenvolvido pela própria empresa ou contratando uma consultoria externa, são ferramentas analíticas que produzem dados atualizados acerca do mercado imobiliário, “desde a prospecção de terrenos, passando pela pesquisa de demanda até o acompanhamento do ritmo de vendas dos empreendimentos de construtoras e imobiliárias concorrentes” (Reis, 2015, p. 89).

Em Salvador, a *Brain Inteligência Estratégica* tem sido a empresa confiada à ADEMI-BA para analisar o mercado imobiliário baiano com estudo vocacional do terreno, pesquisas de demanda e intenção de compra (utilizada pela *Prima* na projeção do *Sublime*) objetiva traçar um perfil do consumidor e seu padrão de consumo; estudos de localização para compreender “qual a vocação daquele terreno, considerando todas as características da região em que ele está inserido” (Brain, 2022); pesquisa quantitativa para acessar e divulgar uma base de dados precisa, periodicamente, sobre estoque residencial, unidades disponíveis, liquidez, lançamentos, etc. em sua evolução

¹⁶ Vale mencionar que estas inovações somente são incorporadas no ambiente de trabalho, via de regra, à revelia da vontade do empresário, mas sim pela imposição externa por parte do Estado. O uso de novas tecnologias é de natureza seletiva por parte do setor imobiliário (Filgueiras, 2015). Enquanto nos canteiros de obra prevalecem tecnologias arcaicas e perigosas, expondo trabalhadores a significativo risco de lesão grave e morte (Scienza, Filgueiras, 2015), um meio de produção predominantemente comandado pela força de trabalho, o que expõe o seu caráter manufatureiro até os dias atuais (Fix, 2011; Shimbo, 2016). Por outro lado, é crescente o avanço tecnológico no setor, porém em outras etapas da produção, como no uso de aplicativos, inteligência artificial das redes sociais, tecnologias da informação de ponta, ou mesmo tecnologias do processo projetual utilizadas por arquitetos e engenheiros.

cronológica, por meio do uso da coleta e processamento de dados com ferramentas estatísticas;

Ou seja, o recurso da inteligência de mercado é um instrumento que sinaliza o “*onde*”, “*quando*” e “*quem*” para o investidor, diminuindo os riscos inerentes aos negócios imobiliários. Sendo assim, este importante segmento inicia a coleta de informações necessárias para tomada de decisão do investimento, alimentada por um trabalho de pesquisa de ponta, integrado em todos os momentos do ciclo produtivo (Reis, 2015). O corretor ou a agência imobiliária cumpre o papel fundamental em produzir relatórios com *feedbacks* sobre as vendas, desenhando um quadro de tendências no mercado que será utilizado, no futuro, pelo incorporador. Nesta fase o incorporador também procura negociar o preço do terreno.

Considerando nosso argumento anterior, o alto padrão não necessariamente se define por moradia com ampla área privativa ou muitos compartimentos, no âmbito desta pesquisa, todos os padrões residenciais se diferenciam de acordo como se qualifica a qualidade do *produto* e do *bairro* onde está inserido. Nesse sentido, é a articulação espacial entre o *valor de uso residencial* com padrão construtivo de qualidade superior, projeto arquitetônico, acabamento sofisticado, isto é, todo o complexo trabalho incorporado em uma mercadoria que resulta em um produto, cujo valor ultrapassa em muitas vezes o valor do produto consumido, correspondente ao rendimento médio do trabalho; e o seu resultado será sempre uma heterogeneidade da obra; “sua especificidade é marcada pelas quantidades e excessos” (Ferro, 2006, p. 74). Refere-se à quantidade de trabalho incorporado. Porém, esta é apenas *metade* da verdade, que se complementa no *valor de uso complexo* do seu entorno. Tanto não poderia ser considerado de alto padrão, um edifício bem equipado de acabamento refinado, com direito a todos confortos que o dinheiro possa comprar, mas localizado em um bairro periférico, suburbanizado, de difícil acesso, inseguro, etc.; o mesmo pode ser dito quanto a moradia autoconstruída, edificada de modo irregular, com materiais impróprios localizada, mas localizada em um bairro nobre.

Esse segmento do mercado se distingue pela exigência em mobilizar um montante de recursos muito maior em relação às outras tipologias habitacionais: por conta da localização privilegiada, envolve a negociação de terrenos muito mais caros, mesmo que em lotes menores; envolve serviços de escritórios de arquitetura sofisticados; uso de

acabamento de material nobre, etc.; que impõe uma verdadeira barreira de entrada para o capital.

Institui, por um lado, a importância inexorável do valor de uso “objetivamente” sofisticado, com uso de materiais de acabamento nobre, diversos espaços de lazer, entre outros materiais incorporados ao bem residencial. Legitima-se uma barreira de entrada que, sob o jogo dos preços, limita o acesso a este mercado, provocando a segregação espacial baseada em renda. O resultado será um espaço físico que corresponde ao espaço social, cujo padrão de ocupação se define pela exclusão mútua, ou distinção, das posições de classe e, portanto, sob a forma de oposições espaciais (Bourdieu, 2013).

Desta maneira, a escolha da localização onde será edificado o investimento é elemento estruturante do perfil do incorporador e, para tanto, impõe ao capital inevitável confronto ao proprietário fundiário. Sobre os meandros desta negociação, o método de aquisição do terreno percorre caminhos misteriosos. A incorporadora, que costuma não se identificar, envia um representante para conversar com o proprietário, sem entregar qualquer informação acerca da empresa, do empreendimento que se pretende construir ou das negociações com os vizinhos. Costumam fazer, ao todo, uma ou duas ofertas ao mesmo proprietário, a oferta inicial tende a ter um prazo curto de resposta, levando-se em conta a réplica da incorporadora que precisa detalhar o preço do terreno na descrição do memorial apresentado à instituição financeira. Podem oferecer, 1) o valor de mercado do metro quadrado; ou 2) um valor em moeda adicionado a uma unidade residencial do empreendimento;

Com o devido orçamento do preço do terreno, estimativa do preço de custos de produção do bem-imóvel (custos dos bens de produção e salários) e preço global de vendas, o capital incorporador de alto padrão buscará meios para captar o crédito requerido para adiantar o processo produtivo, seja através de uma instituição financeira, o banco; através do autofinanciamento, a incorporação por “sistema de condomínio”; ou abertura de capital. Neste interim, todo o departamento de marketing e comunicação da empresa já estarão a postos, e os corretores responsáveis (da própria incorporadora ou de agência contratada) logo entram em contato com sua cartela de clientes para contar com “exclusividade” a novidade que está chegando no mercado. Não é raro a tabela de vendas das unidades estar indisponível, assim como outros detalhes acerca do empreendimento. Isto porque a incorporadora não possui ainda um Registro de

Incorporação do Imóvel (RI) consolidado como documento de valor jurídico na *matrícula*, é uma espécie de “certidão de nascimento” e “identidade” do empreendimento. Se reconhece, neste documento, a condição jurídica de propriedade da área do terreno em posse da incorporadora.

Logo depois de retificar o RI, a incorporadora disponibiliza uma tabela de vendas com a qual os corretores já podem comercializar. Conforme a corretora I. relata, esta tabela será atualizada a cada pavimento erguido do empreendimento, apreciando o preço das unidades, em média, a cada dois meses. Soma-se a isso a atualização inflacionária do ICC. Como sabemos, iniciar a comercialização o quanto antes é crucial para os incorporadores. Porém, eles não se arriscam em colocar o produto no mercado antes de possuir um RI que evitaria ao máximo problemas jurídicos com os compradores. Após esta etapa, se a incorporadora também for a construtora responsável, colocará as máquinas e trabalhadores para operarem no canteiro de obras, do contrário, uma construtora contratada será responsável pela edificação do empreendimento conforme as especificações técnicas firmadas pelo “regente da orquestra”.

Ao iniciar o processo produtivo com essas informações em mãos, os incorporadores vão finalmente se dirigir a um personagem que tenha a “capacidade de criar a liquidez de que precisam” (Abramo, 2007, p. 232), isto é, transformar o montante de valor necessária para o investimento produtivo em uma grandeza monetária acrescida de juros. Esse novo personagem é o sistema bancário¹⁷, seja um banco público ou privado, cujo poder de criação monetária mediante crédito vai permitir o financiamento das pretensões de produção dos incorporadores: a compra do terreno; da matéria-prima; contratação da força de trabalho; compra ou aluguel de máquinas e equipamentos, e; se necessário, à contratação da construtora.

O banco, por seu turno, submete o incorporador a uma criteriosa avaliação da capacidade de honrar os compromissos financeiros da empresa solicitante. Além de fazer a sua própria avaliação referente a capacidade de sucesso do negócio imobiliário aos aspectos técnicos do empreendimento, referente a preço de produção, quantidade de

¹⁷ Neste circuito monetário, o Banco Central fornece a todos os bancos públicos e privados, através do Sistema de Informações de Crédito (SCR), o compartilhamento de dados financeiros das empresas que deflagram os processos produtivos.

unidades e preço de mercado. O segundo critério de avaliação da instituição financeira diz respeito à antecipação da configuração das externalidades de vizinhança a serem produzidas no espaço (Idem.), em outras palavras, a valorização futura através das transformações do espaço. A partir daí, a incorporadora e o banco definem um acordo de dívida-empréstimo que abre o circuito do capital, definindo sua primeira fase (C¹). Via de regra, o crédito será concedido com o máximo de segurança, após certificação de garantia do sucesso imobiliário: somente com determinada quantidade de produção do canteiro de obras e vendas antecipadas.

Porém, no mercado local, nem todos os capitais incorporadores se submetem à demanda de moeda do capital bancário. Em entrevista com o sócio-diretor da Leão Engenharia, Leopoldo Leão, ele sustenta que todos os seus empreendimentos produzidos no Brasil¹⁸ “*são autofinanciados. Todos, todos. [...] A gente faz tudo de capital próprio. Somos uma das poucas empresas*”. De fato, apenas uma pequena quantidade de incorporadoras locais passaram por um processo de concentração de capital suficiente para antecipar investimento com origem nos próprios recursos, sem um mediador financeiro. O modelo mais comum de *autofinanciamento* é o “sistema de condomínio”, também chamado de “custo de obra”¹⁹, que consiste em um pagamento antecipado dos futuros moradores com recursos próprios à incorporadora ou consórcio. O pagamento é feito em parcelas até a entrega e, muitas vezes, o período de pagamento excede o tempo de produção do imóvel (Botelho, 2007, p. 214).

Esta é uma forma de incorporação praticada originalmente em São Paulo, na década de 1940, ainda no início do sistema de incorporação imobiliária brasileiro, vindo a ser disciplinado efetivamente pela lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Este modelo “é destinado basicamente às pessoas de classe média e alta, sendo bastante demandado também por investidores” (São Conrado, s.d.), por esta razão, é um modelo característico do mercado imobiliário de alto padrão (Botelho, 2007, p. 215). A vantagem desta forma

¹⁸ Ao contrário dos empreendimentos lançados em Portugal. A empresa expandiu seus negócios onde tem encontrado bastante sucesso comercial a partir da parceria com empresas locais. No exterior, ele afirma, a Leão faz financiamento com o Santander, totalizando um crédito a juros baixíssimos de 1,5% ao ano. E em eventuais sucessos de venda, como via de regra ocorre, a empresa consegue quitar o crédito antes de maior rolagem da dívida.

¹⁹ Este nome pode levar a certos equívocos pois, evidentemente, “preço de custo” não significa “ausência de lucro”. O cálculo realizado pelo incorporador, segundo Ribeiro (1997) e Topalov (1984), é chamado de “cálculo para trás”, consiste em determinar o faturamento global do empreendimento estimado no preço de custo do empreendimento.

de incorporação se encontra na ausência de um financiamento externo e portanto do custo dos juros sobre o C^1 , e com isso a aquisição da unidade é feita com recursos exclusivos do comprador, reduzindo assim o custo do imóvel. Por outro lado, o cronograma da obra é atrelado ao compromisso de pagamento assumido pelos compradores e, em caso de atraso, compromete o andamento da produção.

O lançamento representa o momento em que o empreendimento é apresentado ao mercado imobiliário e cujas unidades já estão em vias de comercialização ou já podem ser adquiridas pelas famílias compradoras. Neste momento, o comprador tem acesso às plantas disponíveis, imagens ilustrativas, descrição técnica, alguns vídeos produzidos ou pelos corretores responsáveis ou pela própria incorporadora e, mais importante, a localização do imóvel. Em geral, os projetos costumam se manter inalterados entre o lançamento, quando ainda se encontram nas fases iniciais de construção, até a entrega²⁰. Nota-se que o lançamento nada mais é do que um momento do processo de trabalho orientado para o futuro, porém, acontece ainda antes da edificação ser mobilizada. É parte da natureza dos negócios imobiliários o longo ciclo do capital, desde a decisão de investimento, produção, comercialização e consumo. Assim, o lançamento antecipa a comercialização, uma exigência tanto do próprio capital incorporador quanto do capital bancário.

Por fim, a imobiliária ou os corretores encarregados em representar as vendas do imóvel entram em jogo. Aqui, neste momento, cabe mencionar um ponto importante. Novas atividades tomam espaço na circulação final do capital-mercadoria: são escritórios de marketing, firmas de gestão e administração, o transporte²¹, as próprias empresas de comércio que estabelecem o contato com o consumidor final. Nesta terceira fase entram em jogo uma diversidade de capitais que atuam exclusivamente na oferta de serviços cujo

²⁰ A não ser que seja identificado algum erro no projeto durante a execução das obras.

²¹ Há uma polêmica em torno do transporte ser o único gasto de circulação capaz de agregar ou não valor à mercadoria. Enquanto Rui Mauro Marini elabora a partir da leitura de Marx que “o valor de uso das coisas pode exigir seu deslocamento de lugar” (2012, p. 128), e, portanto, corresponde ao “processo adicional de produção da indústria do transporte”, que faria do transporte uma atividade *produtiva* embutida na *circulação*. Outros não são tão receptivos à essa conclusão. Enquanto Theotônio dos Santos prefere afirmar que o transporte e as atividades citadas no parágrafo são “indiretamente *produtivos*” na medida em que “não acrescenta valor aos produtos, mas apenas retira parte do mais-valor das mãos dos capitalistas dos setores produtivos” (1987, p. 146). Reinaldo Carcanholo defende a tese de que “o conceito de trabalho produtivo em Marx deve ser considerado mais amplo do que normalmente se admite” (2008, p. 211), concordando que o transporte, deve ser considerado trabalho produtivo na medida em que está ligado “diretamente a *organização da produção*” (Idem).

objetivo é levar a mercadoria ao consumidor final. Entram aqui as firmas que buscam efetivamente *realizar* o valor, as imobiliárias/corretoras.

São atividades que oferecem um serviço complementar ao capital produtivo por levar adiante o ciclo do capital-mercadoria, e o fazem com maior e melhor capacidade devido à sua especialização. Estas firmas dispõem de enorme capacidade de massificação de imagem do produto divulgando vídeos “impulsionados”²² em diversas redes sociais, criando formas modernas de alcançar o público comprador em plataformas online. A produção de imagem é o método mais comum entre os profissionais que atuam no momento da comercialização. Quanto a isso, o corretor R., confidencia: “*a gente tem que ser um pouco blogueiro também.*” Portanto, seria um erro desprezar o papel exercido pelas atividades indiretamente produtivas e da circulação.

O trabalho coletivo aproxima o trabalho intelectual do trabalho manual, nesse caso não há propósito em singularizar a função de arquitetos, engenheiros ou profissional do *marketing*, estão todos integrados ao trabalho coletivo que forma um corpo orgânico e multifacetado na produção de mercadorias e serviços complexos. Cada peça contribui na produção de valor como um todo e não isoladamente. Quanto mais complexo o produto do trabalho, maior autonomização das distintas fases correspondentes à divisão do trabalho necessário a todo processo de produção à comercialização. Portanto, dizer que as atividades que se dedicam à circulação final (consumo) “não produzem valor” é verdadeiro, porém, irrelevante no contexto maior da reprodução do ciclo do capital, especialmente pelos efeitos que têm sobre o *tempo de rotação*. Tal como o escritório de publicidade que exerce função de aproximar e atrair o mercado consumidor ao produto ou serviço ofertado por outro capital.

No capítulo seguinte, introduzimos o contexto histórico onde se insere o modelo de ocupação urbana adotada pela capital baiana a partir do seu “ensaio” industrializante. Concluímos que o território, neste modelo, se fragmenta em partes isoladas a partir da sua funcionalidade e hierarquia de classe, conectados por meio de uma rede viária moderna que permita o fluxo de pessoas e mercadorias na cidade. Neste contexto, apresentaremos os primeiros passos que fizeram uma área predominantemente de

²² Mediante pagamento de uma certa taxa, é possível “impulsionar” certas postagens em redes sociais como Instagram, divulgando seu produto para um número muito maior e selecionado de pessoas. Alcançando, assim, potenciais clientes.

moradia uniresidencial se tornar um bairro verticalizado de alto padrão, realizado a partir de “ondas imobiliárias”.

3. A FORMAÇÃO DO HORTO FLORESTAL NO SEIO DE UMA CIDADE DESIGUAL E SEGREGADA

O presente capítulo está dividido em duas partes, a começar por uma breve introdução do contexto histórico onde se insere a política de descentralização e expansão urbana que deu origem ao loteamento do “velho” Horto Florestal; depois, apresentamos os resultados das flexibilizações do zoneamento na determinação da função e forma do bairro que desencadeou uma ocupação e uso segmentada para determinados grupos no espaço social; o capítulo objetiva, nestes termos, descrever a evolução do padrão de ocupação e uso do solo no Horto Florestal, desde o nascedouro da Chácara Suíça em uma área semirrural, até o surgimento da primeira onda imobiliária. As sucessivas mudanças na ordem política e econômica observadas ao longo das décadas alicerçam as bases regulatórias que permitem ao capital incorporador transformar o espaço construído do bairro.

3.1. Breve contexto socioespacial de Salvador

Fundada em 1549, Salvador, a primeira capital do Brasil, ocupou o posto de núcleo político, militar e comercial da economia colonial, de caráter agroexportadora e baseada no trabalho escravo. A função econômica da cidade era, portanto, portuária, sendo responsável pelo principal canal de escoamento da produção de açúcar realizada no Recôncavo baiano. Até meados do século XIX, a ocupação da mancha urbana compreendia basicamente o entorno mais imediato a norte (caracterizada por um padrão de ocupação popular nas encostas e declives) e sul (com deslocamento das classes mais abastadas nos palacetes e casarões da Vitória) da mancha matriz da cidade, o atual centro histórico (Carvalho, 2012). As atividades econômicas e administrativas exigiam relativamente baixa concentração populacional, já que era na zona rural, nos engenhos e fazendas, onde se produziam as riquezas básicas e, com isso, onde se localizavam maior parte da força de trabalho e população em geral (Gordilho Souza, 2014, p. 101).

A partir do fluxo migratório observado entre 1940 e 1950, somado à proibição da habitação em cortiços na área central da cidade, o desenho original de Salvador se tornaria incapaz de comportar o contingente populacional. A necessidade de novas frentes de expansão para abrigar a população atravessava todas as classes e, com isso, a expansão urbana se projeta sobre as antigas fazendas, chácaras e sítios dos grandes proprietários de terras das *freguesias* de Salvador. Neste conturbado período de expansão urbana com ocupações informais de terrenos periurbanos, as chamadas “invasões”, surge na cidade de Salvador a elaboração do seu primeiro plano diretor moderno. O planejamento urbano municipal, por meio do EPUCS a partir de 1943, estabelece o zoneamento da cidade segmentado em diversas áreas funcionais, estabelecendo de forma inédita as novas regras para uso e ocupação do solo, por atividade e tipologia habitacional. O plano acaba por formalizar no âmbito institucional a segregação espacial por níveis de renda, “consolidando a estratificação social na configuração do ambiente construído” (Gordilho Souza, 2000, p. 109). Com isso, a segregação socioespacial assume a escala urbana.

Na virada da década de 1950-60, a pressão exercida pela expansão urbana encontraria um bloqueio na estrutura fundiária erigida sob moldes mercantis pré-capitalista. Para dar largada às transformações mais significativas no ambiente construído de Salvador, o poder municipal, através de medida administrativa, modifica a rígida estrutura fundiária baseada no regime de *enfiteuse*²³. Constituindo-se, finalmente, como o “último dia da criação” da metrópole moderna, segundo Maria Brandão (1978), ao se criar as bases necessárias para a modernização capitalista no mercado de terras. Assim, grande parte das terras municipais passam por um profundo processo de privatização a partir do final dos anos sessenta, dando vazão à crescente demanda residencial, necessária à expansão urbana. Inevitavelmente, abrem-se novas oportunidades de investimento para o capital imobiliário.

Neste cenário, o mercado imobiliário enfim terá as condições econômicas e políticas necessárias para florescer: com nova base fundiária, investimentos estatais em

²³ Até a década de 1960, a maior parte das terras no município de Salvador era de propriedade da Prefeitura e das Ordens religiosas católicas sob o regime de *enfiteuse*, tal regime fundiário define o domínio pleno e direito à propriedade da terra urbana ao poder público e cessão do uso mediante pagamento anual do *foro*. Ou seja, o *foreiro* exerce o domínio útil da propriedade, porém não detém a sua propriedade. Sob este arcabouço jurídico a terra não entra no circuito mercantil, mantendo-se imobilizada. A partir da *Lei de Reforma Urbana* elaborada pelo prefeito Antônio Carlos Magalhães, em 1968, tal estrutura é desmantelada, dando espaço para a mercantilização de terras (Brandão, 1981).

infraestrutura e produção habitacional – através do Sistema Financeiro Nacional, aliado ao BNH²⁴ – resulta na expansão do tecido urbano com criação de novos bairros em antigas fazendas improdutivas da cidade. A implementação das políticas de desenvolvimento regional no contexto militar encontraria na Bahia um vetor privilegiado, a região dispunha de recursos naturais como reserva de petróleo (nesta época, a refinaria Landulpho Alves já estava em operação na RMS), gás natural e minérios (Carvalho, 2012). No curso desse processo inicia-se um tímido ciclo de industrialização moderna com impactos definitivos no desenho urbano, com a conformação de uma malha metropolitana, e também na estrutura sócio-econômica de Salvador. Essas mudanças são acompanhadas por dois planos urbanos: o Plano CIA (Centro Industrial de Aratu) e o Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador (Plandurb).

Desenvolvido desde meados dos anos sessenta, o Plano CIA redefine o desenho da região urbana da metrópole sotropolitana, seguido pelo parque industrial do COPEC (Pólo Petroquímico de Camaçari) e ampliação do Porto de Aratu, na zona industrial petrolífera de Candeias (Gordilho Souza, 2000, p. 121). Esses investimentos são resultado da estratégia de um ensaio desenvolvimentista em escala regional, idealizada pelo governo militar, e para o sucesso deste empreendimento, o planejamento urbano seria peça fundamental.

Por iniciativa da Prefeitura, elaborou-se o Plandurb (Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador) entre 1976/79. O plano tem como objeto a desconcentração das atividades urbanas e da crescente população, além da descentralização das funções urbanas. Baseado no modelo modernista de urbanização que define a segmentação e normas de uso predominante do solo urbano com o fim de projetar no espaço um desenvolvimento urbano ordenado, em outras palavras, estabelece “o quê” será edificado, “sob quais condições” ocorrerá a edificação, e o “onde” se localiza a edificação. Neste caso, o Plandurb incluiria os vetores de expansão com suas determinadas tipologias de uso (loteamentos; conjuntos habitacionais; área comercial, etc.), as áreas dedicadas à preservação, o sistema de transporte, a malha viária, a infra-estrutura, a divisão sócio-espacial das atividades e o desenho urbano.

Evidentemente, não seria difícil encontrar limites na industrialização local (Gordilho Souza, 2014). Este fenômeno está de acordo com o padrão histórico do

²⁴ Política de financiamento habitacional criado no contexto da ditadura empresarial-militar a partir de 1964.

desenvolvimento econômico da América Latina, onde a industrialização será sempre um *ensaio frustrado*, pois seu lugar habitual na divisão internacional do trabalho é a economia primário-exportadora (Osorio, 2013, p. 65) e a restrição ao mercado interno²⁵.

Não obstante, os investimentos industriais e urbanos deram condições à expansão de empresas locais do segmento da construção civil pesada. Essas empresas, cujos exemplos mais notórios seriam a Odebrecht, OAS e a Civil, cresceram com os investimentos públicos em obras de infra-estrutura, saneamento e sistema viário, entre finais dos anos sessenta e da década de oitenta. Neste mesmo período, Salvador observava expansão da construção civil no ramo residencial, incentivando o desenvolvimento dos serviços imobiliários, comércio local, bem como da pequena indústria e comércio de materiais de construção (Idem., p. 34).

Em paralelo a este contexto de investimentos oriundos da política de desenvolvimento regional a nível do governo federal, o poder público intensifica a implantação de infra-estrutura a fim de criar as bases socioespaciais para operacionalizar esta nova fronteira do desenvolvimento, em termos de meios de consumo coletivo e individuais, como transporte, energia e produção de bens de consumo – dinamizado pelo contexto de incremento no nível de emprego e renda urbana (Carvalho, 2012, p. 180). Essas intervenções, como bem recorda Angela Gordilho Souza, promovem circulação mais ampla, com vias atravessando toda área central do município, possibilitando ocupação no sentido norte. Assim, no final dos anos sessenta, o Estado assume o processo de crescimento urbano com o plano de avenidas²⁶, implantando um moderno sistema

²⁵ Uma nota peculiar da nossa formação social, deriva precisamente de sua posição historicamente subordinada à divisão internacional do trabalho (Jaramillo, 1984, p. 137) que impõe sobre o tecido social a condição de superexploração inerentes ao desenvolvimento capitalista dependente (Cobos, 1987, p. 28). A expansão acelerada da capital baiana, que rapidamente multiplica a sua população em período de tempo muito curto, se esbarra com a concentração do solo em propriedade de poucas famílias (Gordilho Souza, 2000, p. 112), a modernização conservadora da estrutura fundiária e a condição de subdesenvolvimento. Deste modo a ocupação do sítio, em Salvador, desencadeia-se a partir de uma dinâmica histórica conhecida pelas principais metrópoles do Brasil e América Latina: *autoconstrução* em loteamentos clandestinos de um lado, e loteamentos privados do outro. Por esta razão, a *urbanização dependente* gera espaços urbanos heterogêneos, e isso fica especialmente evidente quando se observa o Horto e o seu entorno.

²⁶ Essas obras seriam a retomada da ampliação viária proposta pela primeira experiência de planejamento urbano criado pelo Escritório de Planejamento Urbano da Cidade do Salvador (EPUCS) na década de quarenta. Esse plano não foi executado em sua plenitude, e, o plano de abertura das avenidas de vale seria executado em períodos diversos. Nos anos sessenta, por exemplo, viria a construção da ligação rodoviária entre as cidades Baixa e Alta, a atual BR-324, avenida do Vale do Canela, entre outros. Porém, é a partir das décadas de 1960/70 que ele tomará uma proporção capaz de, não só integrar o velho centro com a nova centralidade, como também de articular a metropolização do espaço urbano.

viário, criando acesso aos vales da cidade: abrem-se as avenidas Antônio Carlos Magalhães (1968); av. Tancredo Neves (1968); av. Magalhães Neto (1970); Av. Mário Leal Ferreira (Vale do Bonocô - 1970); av. Luís Viana Filho (Paralela - 1971); av. Suburbana (1971); Juracy Magalhães (1971);

Nota-se a importância das avenidas de vale do Camurujipe (as diversas avenidas na região do antigo “Iguatemi”) e Av. Vasco da Gama para a integração da área do Horto Florestal. Com isso, a expansão urbana torna-se uma realidade e finalmente passa a ser promovida para as novas áreas, oferecendo infraestrutura e disponibilidade de acesso aos loteamentos mais distantes do perímetro urbano. Inicia-se, assim, a descentralização do núcleo urbano da capital e o processo de metropolização. Esse momento marca uma nova fase na oferta de loteamentos, consumidos pela camada de renda média e alta, ocupando áreas novas, com infraestrutura, em lotes maiores.

Essas avenidas, não apenas facilitaram o acesso econômico aos terrenos recém comercializáveis, mas possibilitaram a multiplicação, em torno dos seus eixos, de diversos equipamentos urbanos como a transferência da rodoviária municipal (1974); do Centro Administrativo da Bahia (CAB – 1972); supermercados, lojas de peças de veículos, de máquinas e outras repartições públicas (Carvalho, 2012; Gordilho Souza, 2000; Pereira; Carvalho, 2014). Especialmente a criação do *shopping center* Iguatemi (1975) que realiza uma força centrípeta ao estabelecer um centro comercial que substitui as antigas Rua Chile e Baixa dos Sapateiros, tornando-se um lugar de encontro, consumo de bens e serviços. Com isso, consolida-se a nova centralidade do núcleo urbano que, por definição, é capaz de atrair um fluxo de pessoas, mercadorias, atividades econômicas, administrativas, tendo por consequência o desenvolvimento urbano das áreas circunvizinhas.

No apogeu do Sistema Financeiro de Habitação (através do BNH), a cidade expandiu-se ao norte, impulsionada pela construção de conjuntos habitacionais destinadas às “classes médias/baixas” na região do centro geográfico (miolo) do município e nas cidades-satélites municipais, e com o surgimento de loteamentos e condomínios horizontais e verticais para as camadas de alta renda ao longo das regiões da faixa atlântica da cidade (Pereira; Carvalho, 2014). A valorização fundiária dessa área, recém mercantilizada, e o conseqüente aumento do preço do solo urbano, acabam por deslocar a população de mais baixa renda para o centro geográfico, para as bordas da Baía de

Todos os Santos, onde parte da população de baixa renda chegaram a aterrar o mar e construir suas casas sobre palafitas (na conhecida invasão dos Alagados, atualmente urbanizada), e para alguns municípios da periferia metropolitana, a exemplo de Simões Filho, Candeias, Lauro de Freitas, e Camaçari (Idem.)

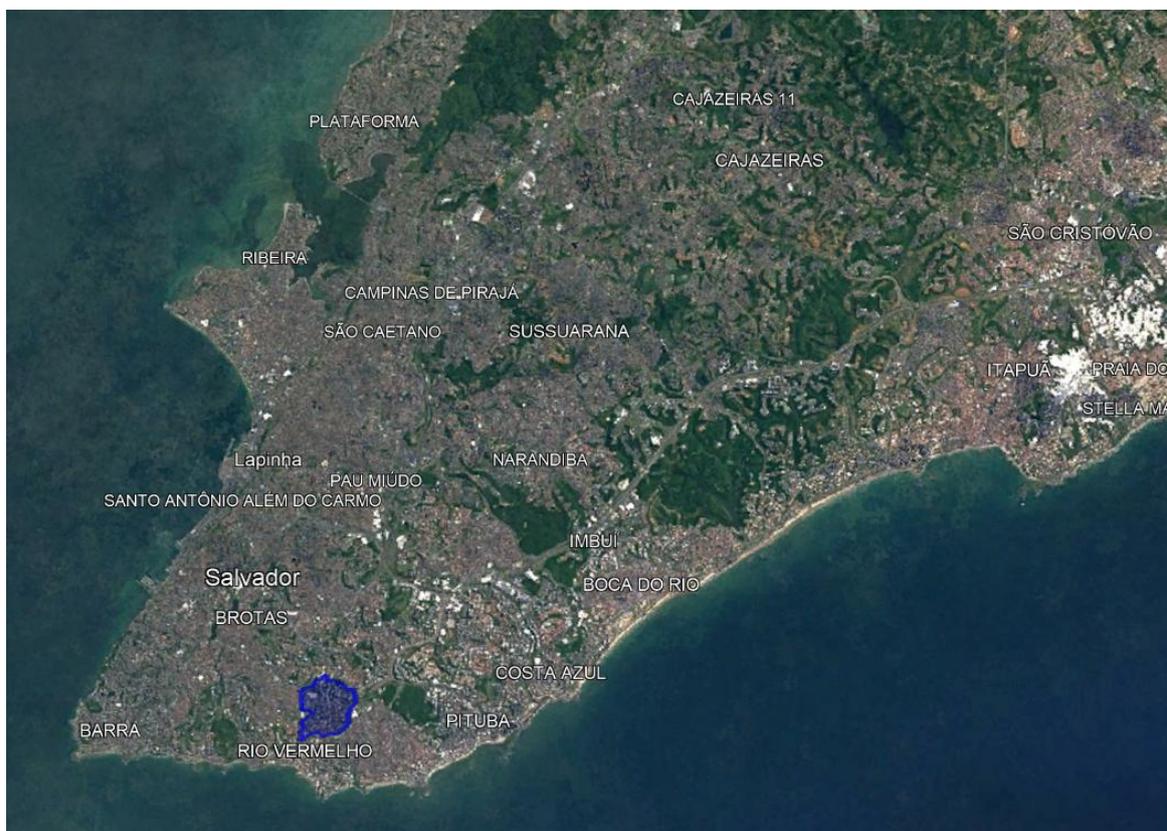
Migrando para as novas áreas na Orla Atlântica, o capital imobiliário²⁷ abre novas frentes de urbanização escapando da dependência do setor fundiário no centro tradicional, onde este esteve até então em melhores condições para ditar os termos dos negócios (Pinho, 1992, p. 108). Se, de um lado, os terrenos bem localizados nos bairros consolidados do centro tradicional estavam escassos, refletindo-se no aumento do preço da terra em benefício do proprietário fundiário; por outro lado, o capital imobiliário formado por empresas de porte médio, conseqüentemente, sem capacidade para estocar terrenos, encontra uma oportunidade na expansão do tecido urbano, entra em “uma fase de euforia” (Idem., p. 113) ao se deparar com vasta demanda em terrenos relativamente baratos. Consolida-se, a partir daí, um jogo de forças entre os agentes sociais fundamentais na produção do espaço urbano, incorporadores e proprietários fundiários.

Neste contexto, o espaço urbano da capital baiana apresenta um tecido urbano desigual e segregado, onde se configuram três vetores de expansão, segundo a distribuição residencial correspondente às diferentes condições sócio-econômicas da hierarquia social. A capital baiana, segundo Carvalho e Pereira (2014) pode ser dividida entre 1) “*cidade moderna*”, localizada nas áreas da Orla, onde se insere o Horto Florestal, cujas edificações obedecem às disposições urbanísticas, possui um padrão de construção mais alto, e também é predominantemente ocupada por estratos sociais superiores e camadas médias; 2) a “*cidade tradicional*” caracteriza por domicílios de padrão médio, possui edificações mais antigas e em uma mancha ocupada compacta e contínua, compreende aos bairros do centro antigo, Nazaré, Barris, Saúde, Lapinha e Garcia, se estendendo ao Comércio e Liberdade; já na 3) “*cidade precária*” localizam-se a área do Miolo geográfico (Sussuarana, Pau da Lima, São Caetano e Cajazeiras) e Subúrbio Ferroviário, onde predomina a informalidade e precariedade em termos habitacionais,

²⁷ Ao mencionarmos o “capital imobiliário” fazemos referência à produção, circulação e consumo da formamercadoria da moradia pelo circuito do mercado imobiliário que, a depender do nível de desenvolvimento, pode ser de caráter formal (organizado por uma empresa, pessoa jurídica) ou informal (pessoa física).

além de condomínios habitacionais populares trabalhadores do comércio e serviços, da construção civil, também trabalhadores informais e subempregados.

Figura 01 – Inserção do Horto (em azul) no tecido urbano de Salvador, BA;



Fonte: Google Earth Pro.

Sendo assim, essa nova centralidade não apenas direcionou a expansão do tecido urbano em direção norte, seguindo o trecho da orla atlântica (regiões do Iguatemi; Caminho das Árvores; Pituba; Itaigara; Costa Azul), como também impactou a dinâmica do centro tradicional, acelerando o seu progressivo esvaziamento. Essas intervenções de ordem econômica e espacial, além da política urbana de caráter capitalista e desenvolvimento do mercado imobiliário culminaram na formação de um espaço urbano extremamente desigual e segregado. Consolidando, na ordem urbana, uma *modernização excludente*, nos termos de Pereira e Carvalho (2014).

As camadas superiores e populares se excluem no espaço pelo processo de expulsão derivado do *preço* cobrado pelo espaço. Para o sociólogo francês Christian

Topalov (1984), os bairros das camadas superiores não são apenas os “belos bairros” reificados pelas representações coletivas, eles se distinguem também na materialidade dos meios de consumo ali disponíveis: os privilégios espaciais estão relacionados com a oferta de equipamentos urbanos; há facilidade de acesso às principais vias urbanas; as diferenças na rede comercial são *qualitativas*; adicionalmente, a disponibilidade de equipamentos de lazer, e bens de consumo e amenidades urbanas é significativamente maior (Idem, p. 159-160).

Para gerar o espaço social com suas diversas atividades, precisa ser produtivamente *edificado*: através da mobilização de trabalho, instrumentos e materiais para dominar o *meio* e transformá-lo, de modo que seja posteriormente utilizado e consumido. O solo “proporciona então o suporte para a criação de algo, o *espaço construído*, que é o que finalmente se consoma como receptáculo das atividades urbanas” (Jaramillo, 2010, p. 95). Assim, o ciclo da urbanização, seja na requalificação de espaços previamente estruturados ou ocupação de novos espaços, envolve a atuação de um setor econômico fundamental na produção residencial: o capital incorporador.

Assim, a próxima seção pretende abordar a *forma e função* de um pedaço da cidade cuja gênese está inserida nesta política de *modernização excludente* de expansão e segmentação do tecido urbano através de loteamentos privados. Deste modo, analiso a produção do espaço e da moradia desde o parcelamento da antiga fazenda “Chácara Suíça”, até a consolidação do Horto Florestal em um parque imobiliário. A partir deste recorte, somente podemos compreender as transformações da sua ordem socioespacial se “retornarmos” à atuação do capital incorporador, compreendido como protagonista neste processo da dinâmica de transformação da realidade urbana, e portanto, das desigualdades socioespaciais.

3.2. Forma e função de um bairro de alto padrão: loteamento da Chácara Suíça e os tempos do Horto Florestal

a) No começo, era uma fazenda

O espaço onde hoje se concentra o maior corredor imobiliário de alto padrão em Salvador, até os anos quarenta, fazia parte de toda região rural da freguesia de Brotas, assim como o Rio Vermelho e o 2º distrito do Santo Antônio (Nascimento, 2019, p. 228). A atividade rural, intercalada por áreas usufruídas por veranistas, se estendia do Rio Vermelho a Itapuã, caracterizada por uma paisagem repleta de fazendas dedicadas à criação de gado e atividades agrícolas.

Quanto às características do sítio, o Horto Florestal está estruturado sobre um relevo localizado a pouco mais de 500 metros a norte da faixa de areia do Rio Vermelho, ocupando toda sua extensão: desde a base, com cerca de 6,5 metros de altura do nível do mar, até o ponto mais alto do cume, a 58,6 metros de altura em relação ao nível do mar. Resultando, assim, um sítio com características físicas adequadas para se apreciar a vista do mar atlântico, ao sul. Por ser o único relevo em frente à praia e estar cercado por uma região ocupada por um padrão de uso do solo com edificações mais baixas, qualquer transeunte pode sentir a brisa do mar, mesmo no nível da rua. Em decorrência da sua topografia, posição privilegiada na mancha urbana, e, evidentemente, pela arborização do bairro, cria-se uma área com temperaturas mais amenas.

Adquirida nos anos 1940 pelo geólogo suíço Otto Billian, a antiga “Fazenda Misericórdia” tornou-se “Chácara Suíça”. Otto Billian nasceu em 21 de junho de 1893, em Zurich, Suíça, e veio para o Brasil em 1933 para trabalhar com mineração na Chapada Diamantina, interior da Bahia. Um ano depois, casou-se com a baiana Lúcia Margarida Neeser. Estabelecido na capital, o sr. Billian logo demonstra interesse em explorar minerais e, em 1935 realiza a primeira excursão para o interior. O rápido enriquecimento com a exploração mineral permitiu que a família Billian comprasse o terreno de 460 (ou 480, dependendo da fonte) mil m² pertencente à família Avena. Inicialmente, a “Chácara Suíça” dá continuidade às atividades rurais, produzindo legumes, mamão, côco e criação de gado. A filha do casal Otto e Lúcia, Ania Billian, hoje moradora do condomínio *Parque Florestal* no Horto, mas passa a maior parte do tempo em sua casa na Praia do Forte, recorda que o local era praticamente desértico: “*nós precisávamos utilizar um jipe para ir até lá. Era tudo mato*”, relata Ania (Blanco, 2006).

Não obstante, o cenário muda a partir de 1948, com o Decreto-lei nº. 701/1948, que regula as diretrizes para o uso do solo urbano em Salvador. Seu objetivo se direcionava à *produção formal* como saída para a crise habitacional. Apesar da edificação

de empreendimentos residenciais existir em forma embrionária, o município impulsionou uma política de loteamentos no sentido de atender a demanda solvável na capital baiana, que se intensificava a cada ano (Gordilho Souza, 2000, p. 116). A crise habitacional que se estabeleceu na cidade em meados dos anos quarenta trouxe, assim, as primeiras transformações expressivas na velha estrutura urbana, cuja formação havia sido pouco alterada ao longo dos séculos (Idem.). Conforme afirmava o prefeito da época: “*o problema da habitação não era a casa e sim o lote.*” (Idem., p. 118)²⁸.

As intervenções públicas, para estimular o parcelamento do solo, não poderiam seguir outro caminho senão enfrentar a grande concentração de terras. Os terrenos considerados “ociosos” pelo corpo técnico da OCEPLAN, eram submetidos à tributação proporcional ao número de lotes que comportassem (Almeida, 2023, p. 104). Esta tributação seria progressiva a partir do momento que o proprietário fosse notificado das condições admitidas para o loteamento da terra. Do ponto de vista do proprietário, a única alternativa lucrativa seria o loteamento, visto o enorme aumento na tributação das propriedades vazias. Segundo Daniel Muller, neto do casal Billian e corretor de imóveis, relata a matéria do jornal *A Tarde*, com a mudança na política fundiária, “*o custo se multiplicou e meu avô decidiu lotear metade do terreno*” (Malta, s.d.). O aumento repentino na tributação também foi objeto de queixa em outra reportagem. Desta vez, Ania Billian dá sua perspectiva: “*eu mesma tive que sair da minha antiga casa, de 13 mil m²*”. Por outro lado, a prefeitura oferecia incentivo para loteamento com a redução no imposto sob propriedade (Almeida, 2023, p. 104). Portanto, em 1955, o sr. Billian decide parcelar parte da sua propriedade, denominado *Parque Florestal*. De acordo com Ania Billian, a permissão para o loteamento saiu somente em 1971²⁹ (Castro, 2007).

²⁸ Seguindo este preceito, o decreto desenvolve o conceito de *loteamento* que norteará todos desmembramentos das propriedades em lotes desde a década de 1950 em diante (Almeida, 2023, p. 104). O objetivo é claro: direcionar a expansão do tecido urbano através da oferta de áreas loteadas (Plandurb, s.d., p. 26).

²⁹ Três fatores sumarizam as explicações para o hiato entre a década de 1950, quando os loteamentos foram regulamentados, e a década de 1970, quando passam a ser efetivamente implementados: 1) a indisponibilidade financeira para produção residencial ou financiamento para moradia popular; 2) o avanço do parcelamento estaria relacionado diretamente à definição do tamanho padrão dos lotes, pois os loteamentos de menor dimensão estavam disponíveis mais próximos do centro urbano onde localizava-se a demanda solvável (Franco, 1983 apud. Almeida, 2023); 3) a lentidão na ocupação estava relacionada à interrupção do planejamento urbano elaborado pelo EPUCS, especialmente a implementação do sistema de avenidas de vale que integraria as novas localidades ao núcleo urbano da cidade (Plandurb, s.d.).

Os primeiros loteamentos dariam a nova forma ao local. Segundo registros do “Inventário de loteamentos” informado pelo Plandurb em 1977, foram aprovados três loteamentos, um por iniciativa da família Avena, e os outros dois oferecidos pela família Billian. Totalizando-se 336 lotes correspondente a 261 mil metros quadrados.

Datado de 1954, o loteamento *Jardim Teresópolis* (figura 05), de propriedade da família Avena, compreende uma área total de 29.225 metros quadrados, divididos em 53 lotes padrão de 364 m², dispostos em sequência dos lados opostos da atual rua Piratancarará. Com apenas um acesso, a rua também contém uma praça na área central por onde a pista contorna para manobra dos veículos (*cul-de-sac*). Como muitos logradouros de Salvador, o loteamento tem acesso pela rua nomeada em homenagem aos antigos proprietários, rua José Avena, que conecta a rua Waldemar Falcão à área do loteamento. Atualmente, apresenta uma diversidade de tipologia residencial, com grandes casas, edifícios de pequeno porte e grandes condomínios de luxo, além de um restaurante da rede “Bargaço”.

Por parte da família Billian, o primeiro loteamento surge em 1971, denominado *Parque Florestal* que cobre uma enorme área de 160.762 m², dividido em 206 lotes de 420 m². Sua planta (figura 06) demonstra, além da área do lote, o recorte de ao menos três espaços destinados a diferentes finalidades: a área do loteamento em si; uma área ainda maior, denominada “reservada para futuros empreendimentos”; e uma menor área “pertencente ao proprietário”. O loteamento *Parque Florestal* se tornaria condomínio horizontal de casas *Associação de Moradores Parque Florestal*, onde se concentram a maior parte dos casarões de luxo no Horto, cuja área está delimitada entre a atual Alameda dos Ipês e ao norte e a Avenida Santa Luzia a oeste. Depois, a área “reservada para futuros empreendimentos” se tornaria, curiosamente, o condomínio intitulado *Parque Florestal*³⁰;

A área pertencente ao proprietário, mais tarde, seria vendida para a Odebrecht para edificação do condomínio vertical de duas torres *Chácara Suíça*. A antiga mansão onde a família habitava, em uma propriedade de 17 m², tornou-se o primeiro empreendimento da empresa, que deu lugar às torres Lucy Billian e Otto Billian, em homenagem aos antigos proprietários (Museu Geológico da Bahia, 2011). Depois, veio o *Jardim Petrópolis* (figura 07), também por iniciativa de Lúcia Billian, porém, sem o devido ano de registro. A área

³⁰ Nota-se que o loteamento *Parque Florestal* não se tornou o condomínio *Parque Florestal*, ele veio a ser a *Associação de Moradores Parque Florestal*, igualmente em regime de condomínio.

do loteamento atingiu um raio de 71.350 mil metros quadrados, divididos em 77 lotes residenciais com lote padrão em 450 m², abrangendo desde a atual rua Gonçalo Pôrto Souza até o Centro Estadual de Oncologia, imediatamente atrás do condomínio Reserva Albalonga.

Em matéria do jornal *A Tarde* (2005), intitulada “*No começo, apenas uma fazenda na capital*”, Ania relata que a região, mesmo após loteamento, continuou com suas ruas de barro (Blanco, 2005). O que pode ser confirmado pelo engenheiro aposentado e morador da atual rua do Cedro, P., que relata não haver distribuição de água ou de energia. “*Eu vim pra cá em 1971 [quando começou o loteamento]. [...] A água, seu Otto Billian, era o proprietário, ele colocou uma bombinha, eu acho que uma cisterna dele, e jogava água aqui pra poder trabalhar.*” diz P. Somente na medida em que os lotes foram sendo ocupados pelos novos proprietários, a região passou a receber a devida infraestrutura, ainda no início da década de setenta.

Desde a sua constituição, sempre reconhecida como a “morada de empresários e autoridades” (Patrocínio, 2002), os loteamentos permitiram a ocupação de setores bem remunerados, em uma região conectada e próxima aos centros urbanos. Por um bom tempo, era caracterizada principalmente por um padrão de ocupação e uso exclusivamente uniresidencial, com grandes casarões e chácaras situadas em lotes de uma antiga fazenda. Pequena, inicialmente a região do Horto era formada por poucas ruas, largas e silenciosas. Apesar da certeza da segurança no espaço público, a presença de pessoas caminhando era uma raridade (Idem.). Estas características ajudaram a fazer do Horto um reduto de artistas e políticos, cujas casas em condomínios fechados moram figuras como Gilberto Gil, Ricardo Chaves, Nelson Pellegrino, Antônio Imbassahy, Pedro Irujo, dentre outros (Castro, 2007).

Segundo matéria da “*Tribuna da Bahia*”, intitulado “*Verde e tranquilidade para poucos felizardos*” publicado em janeiro de 2002, o empresário Roberto Santos concorda que o “*Horto Florestal é excepcional, Seguro, com ótima infra-estrutura, bem ventilado e tráfego de canais com acesso ao bairro muito bons, que permitem chegar e sair com a maior facilidade*”. A única queixa seria a respeito da “falta de transporte coletivo no bairro”, que dificulta o acesso dos prestadores de serviços e dos jovens moradores que estudam em outros bairros. Como veremos mais adiante, desde que o Horto é Horto, seus moradores nunca reclamaram por um sistema de transporte público que circulasse pelo

bairro, afinal, o suposto ganho em acessibilidade implicaria em externalidades negativas como poluição sonora, congestionamento no já saturado tráfego local e circulação de pessoas “indesejáveis”.

Figura 02 – Região do Horto Florestal em 1976, Salvador, BA.



Fonte: Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia, CONDER.

É possível conferir na figura 02, datada de 1976, uma região destacada do seu entorno, porém internamente homogênea. Amplas ruas cercadas de um verde pujante, com grandes casarões de um ou dois pavimentos, muito próximos das principais vias da cidade. Em um período em que o mercado imobiliário de Salvador representava o segundo maior mercado imobiliário do país, superado apenas por São Paulo (Pinho, 1992), e experimentava expressiva dinamização promovida pelo crescimento econômico local através dos investimentos industriais como CIA (Centro Industrial de Aratu) e

COPEC (Complexo Petroquímico de Camaçari) na região metropolitana. Neste contexto de mudanças globais que ocorreram na sociedade baiana, surge um novo segmento social formado a partir do novo operariado industrial em ascensão (Agier, 1990). Dentro deste quadro de mobilidade social, o segmento em ascensão recorre a uma mobilidade espacial, a mudança para um novo bairro, mais “bonito”, melhor estruturado, o que significa uma ruptura com a sua antiga posição na estrutura de classe³¹. Porém, as novas necessidades habitacionais serão satisfeitas em outras regiões do tecido urbano, mantendo a região do Horto relativamente estável até início da década de 1980.

Todos esses elementos convergem para o aparente distanciamento do Horto aos olhos do capital imobiliário no primeiro momento. Contudo, o capital imobiliário estará presente desde o início, porém, adequado à forma-loteamento. No caso de Salvador em geral³² (Almeida, 2023), e do Horto, em específico, são os proprietários que exercem a função “mercantil” da promoção imobiliária, loteando a gleba como forma de escapar da penalização tributária. Aqui, o capital imobiliário participa apenas da produção residencial por encomenda, como capital produtivo. Neste caso, é a pessoa física, e não jurídica, que transforma a terra em produto para o mercado imobiliário.

³¹ Convergindo com algumas conclusões apresentadas no contexto soteropolitano, a pesquisa coordenada por Di Virgilio (2018), muito depois de Agier (1990), revela uma imbricação particular entre experiências de classe e modos desiguais de mobilidade residencial na região metropolitana de Buenos Aires. Essa relação se expressa nas possibilidades concretas que as famílias têm de acessar a propriedade e/ou melhorar suas condições de localização. De acordo com a inserção dessas famílias na estrutura de classes é que se explicam a localização atual dessas famílias.

³² Neste processo, os proprietários fundiários individuais, eram os verdadeiros “promotores imobiliários” das terras urbanas neste contexto de expansão via loteamentos. De acordo com estudos publicados pela OCEPLAN (Plandurb, s.d.), os proprietários individuais eram detentores de mais da metade, com 65,27% da área total loteada em Salvador. À frente das Construtoras/Imobiliárias (24,93%), Prefeitura (11,46%); Empresas comerciais (2,82%); Bancos e Fundos de Pensão (2,71%); e outros (6,83%).

Figura 03 – Condomínio *Parque Florestal* e Associação de Moradores *Parque Florestal*;



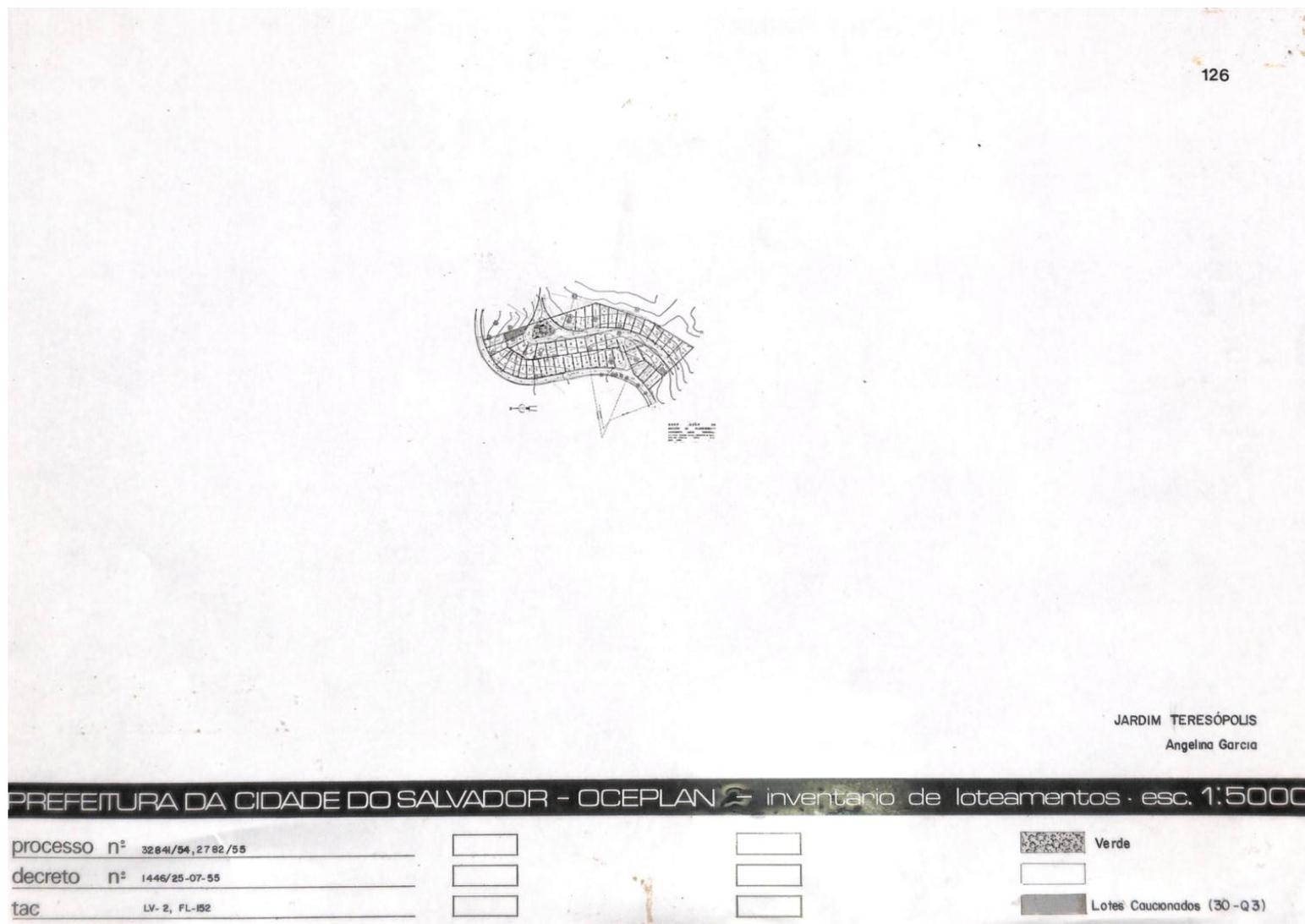
Fonte: elaboração própria, Google Earth, 2024.

Figura 04 – Condomínio *Parque Florestal*, Horto Florestal;



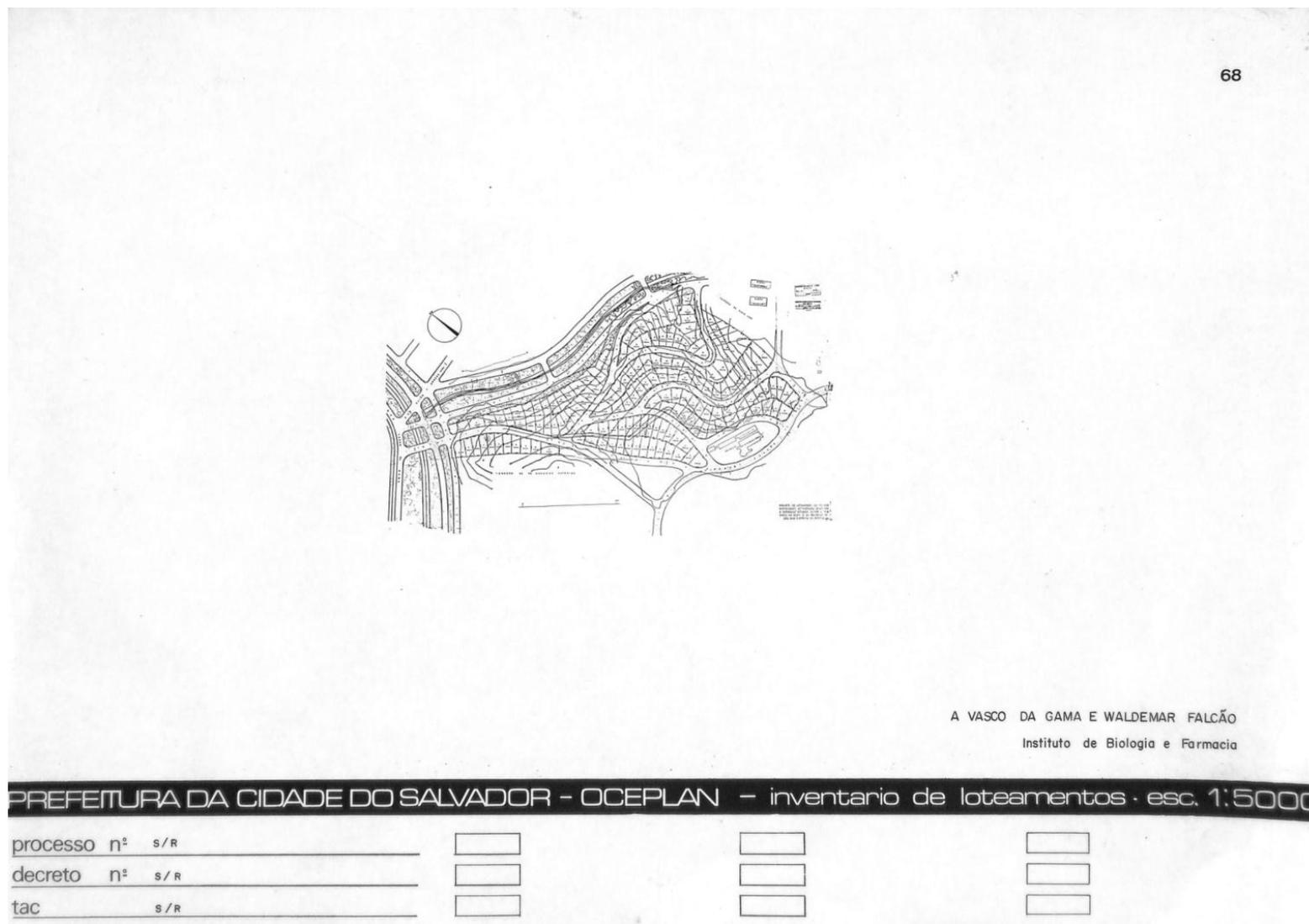
Fonte: Google Street View, 2024.

Figura 05 – Planta loteamento *Jardim Teresópolis*, na Waldemar Falcão;



Fonte: Inventário de loteamentos, disponível em: Disponibilidade de terras, PLANDURB, 1977.

Figura 07 – Planta loteamento *Jardim Petrópolis*, entre a Vasco da Gama e Waldemar Falcão;



Fonte: Inventário de loteamentos, disponível em: Disponibilidade de terras, PLANDURB, 1977.

Quadro 01 – Loteamento da região do Horto Florestal, 1950-1970, Salvador, BA;

Número	Denominação do loteamento	Identificação		Ano do processo	Quantidades			Uso do solo
		Proprietário	Localização		Área gleba (m ²)	Nº de lotes	Lote padrão	
177	Jardim Teresópolis	Angelina Garcia Avena	Waldemar Falcão - Brotas	1954	29.225	53	364	Residencial
213	Jardim Petrópolis	Lúcia Margarida Nasser Billian	Vasco da Gama - Brotas	S.R.	71.350	77	450	Residencial
256	Parque Florestal	Lúcia Margarida Nasser Billian	Waldemar Falcão - Brotas	1971	160.762	206	420	Residencial

Fonte: Inventário de loteamentos, disponível em: Disponibilidade de terras, PLANDURB, 1977.

No contexto da descentralização urbana, novas frentes de valorização se abrem para o capital imobiliário realizando loteamentos privados, principalmente, nas áreas dos bairros da orla atlântica, região da Pituba e Iguatemi, consideradas neste contexto como novas áreas, fora do núcleo urbano. O interesse do capital, na época, diverge da caricatura usual de um setor eminentemente especulativo, que auferia ganhos especulativos em terrenos de “engorda”. Para José Pinho, analisando a relação entre o capital imobiliário, o mercado fundiário e o Estado em Salvador na década de setenta, conclui que, apesar de relativamente bem desenvolvido para os padrões técnicos da época e organizado sob uma entidade de classe, o setor imobiliário em Salvador apresenta a característica de se constituir fundamentalmente de empresas de porte médio, atuando com baixo nível de investimento (Pinho, 1992).

Por esta razão, o capital incorporador, neste período, tem na forma-loteamento sua reserva de valor: transformar terrenos rurais em suburbano ou urbano, a partir do parcelamento da terra em lotes. A intervenção sobre o espaço se dá mediante o mínimo investimento (serviços de topografia, arruamento, etc.) e em áreas de expansão urbana, onde o preço da terra é mais atrativo (Idem., p. 102). Em síntese, apesar da dinamização da economia em escala local e condições de uma incipiente produção imobiliária verticalizada em áreas de expansão, por haver uma barreira legal, o capital imobiliário direciona sua forma de produção em loteamentos fora do núcleo urbano, com raio de atuação limitado. No caso do Horto, exercendo apenas a função de capital produtivo.

b) Primeira onda imobiliária

Através do decreto assinado por Mário Kértész, prefeito biônico indicado pelo então governador ACM, foi assinado em 1981 o primeiro decreto regulando o uso e ocupação do espaço no Horto Florestal. O objetivo do documento gira em torno de dois eixos, sobre os parâmetros de uso, com a *conservação da vegetação* existente e a *proibição de construções de qualquer benfeitoria que altere o uso* exclusivamente recreacional dos espaços vazios na área compreendida dos loteamentos *Jardim Teresópolis, Parque Lucaia* (atualmente sob o nome “Associação de Moradores do Parque Lucaia”) e *Parque Florestal*, definindo a tipologia de uso exclusivamente

residencial. E, também, o eixo do gabarito da altura de construção definido em dois trechos do Horto Florestal.

Assim, se cristaliza na forma da lei os principais elementos que sintetizam idealmente o que representa o Horto: uma localidade de exclusivo uso residencial e santuário florestal no meio urbano. No entanto, será o segundo eixo, alterado pelo decreto, que iniciará a caminhada para transformações duradouras na ordem espacial do Horto. O decreto municipal define o gabarito máximo de altura em dois trechos, primeiro, as edificações em uma faixa de 100 metros de cada lado ao longo do eixo da rua Waldemar Falcão fica definido a altura máxima em dois pavimentos. Já nas suas ramificações que partem além deste trecho, o gabarito máximo foi ajustado em oito pavimentos (Salvador, 1981). Tais definições, de um lado, estão de acordo com a proposta em instituir a região assegurada por um rígido controle dos usos possíveis e preservação do elemento natural e como um local de tipologia exclusivamente habitacional. Por outro lado, dá o primeiro passo em direção a um caminho sem retorno, para a verticalização. Nota-se que as definições do desenho correspondem à área da rua Waldemar Falcão, o que reforça a nossa hipótese de que a edificação do Horto se deu em partes e em tempos.

Como vimos, apesar da precariedade de dados, é possível confirmar que, desde 1970, no auge da expansão urbana da cidade, a região do Horto passa por um extenso processo de parcelamento, oferecendo lote padrão voltado ao público de alta renda, correspondente ao “vetor orla atlântica” (cidade moderna) acima dos 360 m² definidos pelo plano diretor da época. Na década seguinte, o marco legal impôs alteração no gabarito da altura das edificações, permitindo novos imóveis com até oito pavimentos. Já em meados da década de 1980, o gabarito passa a ser restrito pelos parâmetros da LOUOS aprovada em 1984.

De certo, não há clareza no documento de 1984 ao que tange os limites de construções específicas para a área do Horto Florestal, afinal, a região ainda fazia parte do subdistrito de Brotas. Este tema é um tanto nebuloso e pode nos induzir ao erro se a proposta da análise tiver, como único objeto, a pura razão jurídica do uso do espaço urbano. Todavia, o que é possível concluir com segurança é que já no “*início da década de 80 começam a surgir as torres*” (Castro, 2007), independente de qualquer imbróglio legal. E, até meados da década seguinte, o Horto sofreu a sua “*primeira onda imobiliária*”, o período onde o bairro recebeu os primeiros grandes condomínios de luxo. Este primeiro

período dos investimentos imobiliários não se distribuiu de maneira uniforme pelo território do bairro, pelo contrário, a produção se concentra inicialmente ao longo do eixo da rua Waldemar Falcão, como pode ser conferido na figura 08 – indicado pelo marcador vermelho. Vejamos, a seguir, alguns aspectos que fundamentam esta primeira onda, e como ela colocou o Horto em um rumo sem volta.

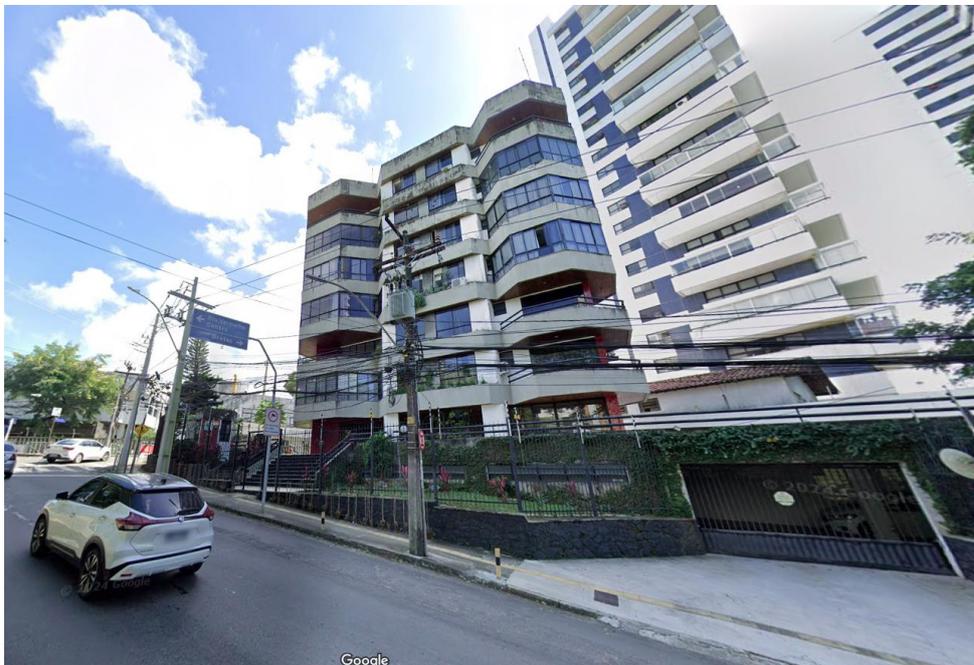
Pioneira na cidade de Salvador, a construtora *Civil* resolve investir em “*um bairro que ainda estava começando a surgir*”, especialmente por conta da sua “*posição geográfica, sua altitude, o melhor microclima de Salvador (dois graus abaixo da média) e a densidade de vegetação que existia nos terrenos disponíveis do Horto*”, segundo Eduardo Valente, presidente da construtora (Lessa, 2012). Os primeiros empreendimentos da *Civil*, *Pedra Alta* e o *Le Lieu* tornaram-se um marco na região, edificados logo nos primeiros anos da década de 1980. Fazendo companhia a esses edifícios estão o *Jardim do Horto* e *Parque Florestal*, localizados ao norte da Waldemar Falcão; edifícios *Villa D'ampezzo*, *Maria Regina* e *Torre de Osaka* na rua Conselheiro Corrêa de Menezes; e edifícios *Pedra Alta*, *Twenty Tower*, *Le Lieu* e *Le Corbusier* em direção sul da Waldemar Falcão. O *Portal do Horto* é o único empreendimento situado na região atualmente conhecida como “Avenida Santa Luzia”.

Figura 08 – Verticalização na “primeira onda” do Horto Florestal, 1992.



Fonte: Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia, CONDER.

Figura 09 – Condomínio *Jardim do Horto*, construído com limite de oito pavimentos durante a primeira “onda” imobiliária”.



Fonte: Google Street View, 2024.

4. A FORMA DE PRODUÇÃO DA MORADIA E AS PRÁTICAS DE INCORPORAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NO HORTO FLORESTAL, SALVADOR (BA)

A discussão proposta para este capítulo dá continuidade aos aspectos abordados no capítulo anterior. Tomando como fio condutor a consolidação do Horto enquanto reserva cativa de valorização do mercado imobiliário de alto padrão, o objetivo do presente capítulo é explicitar de que modo o zoneamento evolui para se alinhar aos interesses dos promotores imobiliários, permitindo um verdadeiro assalto aos céus do bairro. De modo geral, esta seção procura estabelecer uma “virada” ocorrida tanto no agente produtor do espaço residencial no Horto, com a redução do papel do loteador particular e protagonismo crescente da forma de produção por meio da incorporação imobiliária; e, correlacionado à atuação do capital incorporador, a diversificação dos usos do espaço.

4.1 Segunda onda imobiliária e consolidação do “novo” Horto.

As mudanças físicas ocorridas no intervalo entre 1984 e 2008 não obedecem ao parâmetro positivado pelo primeiro decreto do pref. Mário Kertész, mas sim corresponde a um “interstício legal”, segundo Margarete Oliveira (2013). Neste período, a cidade era regulada por uma legislação já expirada, permitindo à incorporação uma brecha legal na construção de edifícios na área do Horto, a exemplo do edifício *Le Corbusier*, de 18 andares, incorporado em 1990; do condomínio *Reserva Albalonga*, três torres de 22 andares, edificado em 2000.

Por outro lado, a ex-professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFBA, Lúcia Carvalho, coloca que o plano elaborado na década de oitenta não autorizava construções de grande porte na região, e quem comprasse terrenos no Horto, deveria assinar um termo de acordo e compromisso (TAC) como forma de evitar que edificações fossem erguidas. No entanto, segundo a prof^a Carvalho, esses termos não possuíam valor jurídico, e então, com a chegada do PDDU em 2004, os TACs foram revogados: “*as imobiliárias esperaram a hora certa de investir*” (Santana, 2006). Oliveira deduz o mesmo ao se referir à edificação do *Albalonga*, produto de um TAC ratificado originalmente em 1985 com desmembramento para futuro loteamento, e ratificado novamente em maio de 2000, para edificação das três torres, evidenciando a ação

especulativa que essa porção de terra foi alvo, ao permanecer “engordando”, para Oliveira, por cerca de 15 anos (2013, p. 231).

Referindo-se ao despreparo do poder público em efetuar uma política de preservação ambiental no Horto Florestal, o jornal *A Tarde* publica matéria denunciando que o bairro não integrava o inventário de áreas de preservação “*reconhecidas pelo município ou Estado*”, assim como aconteceu no Parque de Pituaçu (Santana, 2006). No entanto, a reportagem atribui esta ausência à “*consolidação como área de loteamento privado*” na década de 1980, e, assim, enquadrada nos parâmetros de construção de áreas residenciais urbanizáveis, e não em área de proteção ambiental, como a reportagem sugere que deveria ser efetivado.

O dispositivo jurídico em cumprimento, na época da matéria, seria o PDDU aprovado em 2004 pelo ex-prefeito João Henrique. O texto difere radicalmente do decreto vigente desde os anos 80 que sancionou um freio à expansão imobiliária no bairro, estabelecendo-o como local de construções uniresidenciais, de loteamentos assegurados por um rígido controle dos usos possíveis e preservação do elemento natural. E, principalmente, naquele momento se definia o gabarito máximo de altura entre dois a oito pavimentos, a depender da proximidade com a via principal do bairro. Já a partir de 2004, com aprovação do PDDU, se inicia um período de “regulação liberal da cidade”, de acordo com Margarete Oliveira (2013). Nesse sentido, acabou promovendo um novo zoneamento, ampliando o gabarito na Orla Atlântica da cidade e em outras áreas valorizadas, dando “início à verticalização do Horto Florestal” (Oliveira, 2013, p. 231).

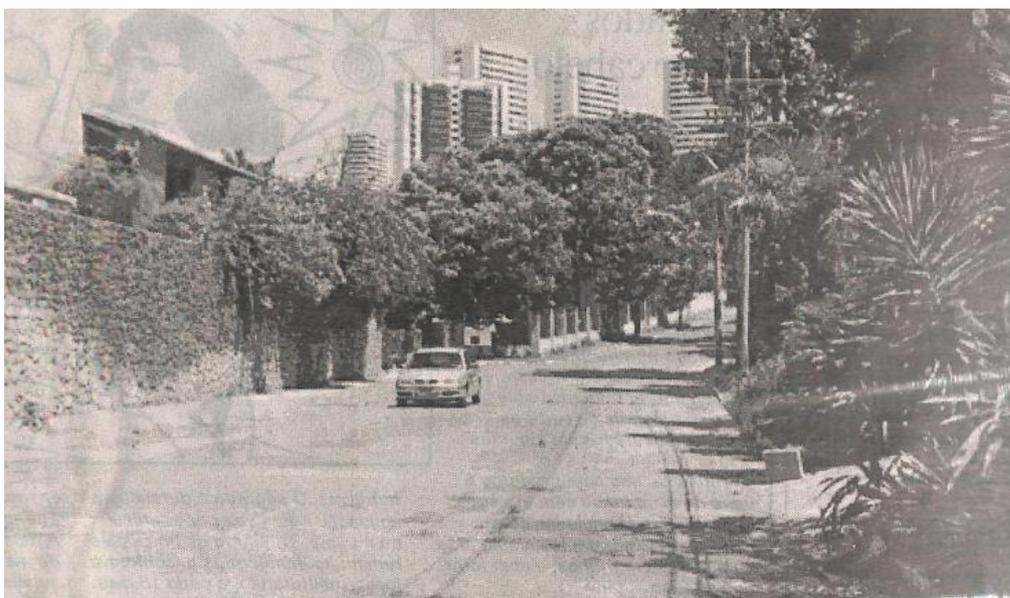
O plano, de acordo com o coordenador de planejamento da prefeitura em 2006, Fernando Teixeira, autorizava a construção de prédios ao longo da Waldemar Falcão até a região do Rio Vermelho. Nas demais áreas, ficam permitidas edificações pequenas. (Santana, 2006). O seu objetivo, por óbvio, seria traçar diversas regiões, incluindo o Horto, como vetor de crescimento social e urbano da cidade, e assim, o “*PDDU efetivamente fomentou a expansão das ocupações em áreas que teriam de ser mantidas como naturais*” (Idem.) na opinião do arquiteto e professor de desenhos urbanos da Universidade do Estado (Uneb), Luís Antônio de Souza.

Enquanto se configurava primordialmente na condição de zona de residência unifamiliar, o bairro conservava em certa medida a vegetação nativa. Reafirmo: ainda que

de forma privadamente apropriada. Logo depois do início da sua ocupação, em 1985, veio a primeira flexibilização em certas áreas do bairro, com reiterada conservação nas áreas que vieram a se tornar condomínios horizontais. Nestas zonas flexibilizadas, é possível notar que diversos artigos do PPDU/2004 abriram passagem para “favorecer os interesses do mercado presentes no plano” (Oliveira, 2013). Neste segundo momento, “*o poder público se rendeu à especulação imobiliária. Uma prova disso é a vontade de alterar o gabarito da orla*”, afirma Luís Antônio de Souza. E por fim, arremata: “*a área verde do bairro não é passível de proteção pelo poder público.*” (Santana, 2006)

Alguns moradores revisitam, com muito pesar, as memórias de um bairro que não existe mais. É o caso do arquiteto Antônio Caramelo, morador do *Portal do Horto*, na avenida Santa Luzia. Quando se mudou para o Horto, em 1993, “*quase não se via carros na Santa Luzia.*” Naquele momento, antes da primeira onda imobiliária, o Chácara Suíça era o único prédio, “*o resto eram residências*”, comenta. Recorda, enfim, que “*as ruas eram arborizadas e as frutas atraíam os pássaros. Eu descia a rua com o motor do carro desligado para ouvir o canto enquanto eu e lara, minha mulher, adivinhava se era curió, canário...*” (2023a, p. 46).

Figura 10 – Avenida Santa Luzia, anos 2000;



Fonte: acervo Fundação Mário Leal Ferreira (Tribuna da Bahia, 2002).

Figura 11 – Atual loteamento “Associação de Moradores do Parque Florestal”;



Fonte: YouTube, Sobrevoando com o Drone DJI Mavic Air 3, o Horto Florestal.

A onda começou a crescer e, na medida em que chegava à costa, tomou a forma de uma *tsunami*, especialmente a partir dos anos 2000. Os antigos proprietários dos lotes passaram a ser assediados pelo capital incorporador que, em melhores condições de atuação, já assumia o protagonismo na promoção imobiliária. As transformações no espaço físico refletiam a dinâmica dos negócios imobiliários, fazendo com que, como sugere o jornal *A Tarde* em 2007, o Horto se torne um pedacinho da capital que avança “em direção ao céu”. As inúmeras torres edificadas ou em construção não deixam mentir, de acordo com números fornecidos pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (Sucom), atual Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur), só entre 2001 e 2006 o Executivo municipal concedeu 53 alvarás de construção.

Um ritmo de produção que se reflete na percepção de morador anônimo, morador do bairro referindo-se ao início da década de 90: “*corredores de árvores foram dizimados. Até a quantidade de micos diminuíram*” (Blanco, 2006). Já a aposentada D., antiga moradora do então Edifício *Blima*, que atualmente deu lugar a um residencial ainda maior na Waldemar Falcão, reflete sobre a degradação cada vez mais presente no bairro. Se antes era possível chegar à janela e ver o mar, agora a paisagem perdia seu encanto: “*só vejo prédios*”, comenta D. (Idem.). Naquele momento, boa parte das demolições seriam dos lotes, incluindo tanto as casas quanto a sua área verde, derrubadas para receber futuras edificações verticalizadas, e, em julho de 2006, o jornal *A Tarde* publica reportagem informando a prática de algumas incorporadoras na compra de “*casas sequenciadas para unificar os terrenos e ampliar o tamanho do empreendimento*” (Idem.).

Na matéria “*Horto é invadido por prédios*” publicada pelo jornal *A Tarde*, em julho de 2006, os proprietários de residências unifamiliares se queixam do grande número de construções na vizinhança e se sentem “*pressionados a vender suas casas*” (Santana, 2006). As aquisições de terrenos seguidas de demolições se tornaram constantes. O avanço agressivo da promoção imobiliária é refletido por outros moradores mais antigos, a exemplo de Lígia Santana Oliva, 81 anos. Sem opção, a proprietária relata sobre o constante assédio dos corretores de imóveis. Depois de décadas no Horto Florestal, pouco restou da época em que comprou o terreno na Waldemar Falcão. “*Estou sendo expulsa*”, comenta Lígia, ao apontar para o terreno ao lado de sua casa, onde foi demolido um imóvel para dar lugar a um prédio de 13 andares com 26 apartamentos. “*Minha casa será a única no meio dos prédios. Estou isolada*” (Idem.).

O aposentado José Lapa, 83 anos, ratifica a mesma queixa. Ele conta das inúmeras vezes que bateu com a porta na cara dos promotores imobiliários. Eles aparecem com “*suas pastas debaixo do braço, chegam de mansinho querendo saber se a casa está à venda*” (Idem.). Lapa descobriu, depois de se informar com vizinhos, que a intenção da incorporadora é comprar não somente sua casa, como também os dois terrenos contíguos à sua propriedade. “*Assim que todos os moradores decidirem vender um novo prédio irá ocupar o terreno das três residências*”, afirma. Na entrada da rua Conselheiro Corrêa de Menezes ainda persistem de pé três casas vizinhas, segundo matéria do jornal *A Tarde* em setembro de 2007, espremidas entre duas torres. Entre elas, mora o estudante Kleber Thauá que menciona sobre a presença dos promotores imobiliários: “*este ano (2007), até que eles ainda não abordaram muito, mas no ano passado vinham uns caras, às vezes os*

próprios engenheiros do Antônio Jardim, perguntando se a gente não queria vender”, conta. A aquisição, segundo a matéria, seria na compra das três casas (Castro, 2007).

A disputa entre incorporadoras e proprietários de terra, naquele momento, parecia tender em favor do capital imobiliário. Agora, já não se tratam mais de empresas de médio porte. Parte do capital imobiliário local de alto padrão, como veremos mais adiante, surge a partir da maior concentração de capital acumulado em outros segmentos da construção infra-estrutura, obras urbanas, etc., que passam a ser diversificados no mercado residencial de alta renda. Além disso, o fato de negociarem diversos lotes com pequenos proprietários isolados, ao invés de um grande proprietário, coloca a incorporação em melhor posição de negociação, e isto pode ser inferido a partir dos relatos da época. As imobiliárias, segundo Lapa, “*oferecem preços abaixo do valor real. Só vendo se for por um valor justo*”. Em média, oferecem R\$ 1.200 por cada metro quadrado de terreno, em valores correntes na época, o equivalente a R\$ 4.000 em valor corrigido. O valor de cada apartamento, depois de pronto, gira em torno de R\$ 500 a R\$ 1,5 milhão³³. Segundo Antônio Sérgio Gatto, diretor da incorporadora *Gatto*, uma empresa local de médio porte responsável por construir cinco edifícios no Horto, a mercadoria-moradia lançada no Horto oferece grande liquidez: “*a venda acontece de forma rápida*”.

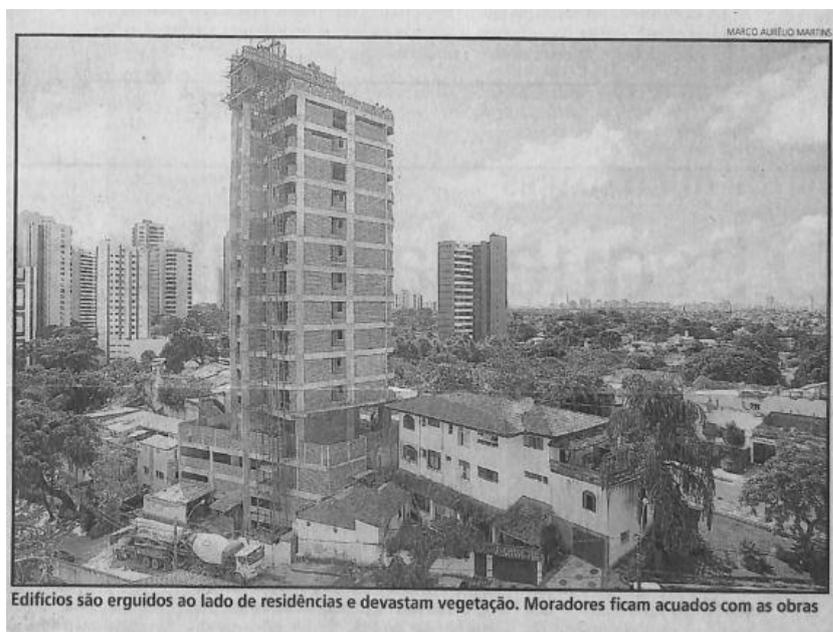
A velocidade do desenvolvimento imobiliário e conseqüente crescimento populacional não é acompanhada em diversificação das formas de uso e consumo do espaço, capaz de promover uma integração entre as diferentes funções como habitação, comércio, serviços, acessibilidade e lazer. Segundo a mesma matéria aponta, a estrutura urbana pouco evolui no bairro e a prestação dos serviços públicos não acompanha o seu crescimento (Idem.). Assim, a população absoluta no Horto vinha aumentando constantemente, chegando a 4.102 habitantes segundo o censo do IBGE em 2000, fruto da verticalização sofrida no bairro. Em contraste, apenas o uso residencial se expandia.

Em janeiro de 2002, o jornal *Tribuna da Bahia* publica matéria sobre o comércio e serviços no bairro: apenas dois centros comerciais, um salão de beleza, uma agência de viagens, uma boutique de roupas, alguns barzinhos e um posto de gasolina (Patrocínio, 2002). Este cenário se mantém, de acordo com morador entrevistado em 2006, “*os itens*

³³ Cerca de 1,7 milhão e 5 milhões em valores atualizados.

básicos das relações sociais não são ampliados no bairro, como saúde e áreas de lazer”, afirma. Já em setembro de 2007, o jornal A Tarde, publica matéria sobre a pobreza em “opções boêmias” e falta de escolas, padarias ou mercados no Horto (Castro, 2007). A situação não se altera até início de 2012, quando o A Tarde revisita o Horto para concluir que na região não há bares ou lojas de serviço, as suas ruas continuam formando um bairro estritamente residencial (Lessa, 2012).

Figura 12 – Rua Rosa dos Ventos, Horto Florestal nos anos 2000;



Fonte: acervo Fundação Mário Leal Ferreira (Santana, 2006)

Figura 13 – Setor norte da rua Waldemar Falcão, Horto Florestal nos anos 2000;



Fonte: acervo Fundação Mário Leal Ferreira.

Com a substituição das antigas mansões por grandes e luxuosos condomínios, o Horto finalmente se consolidou como um dos “*bairros mais cobiçados da capital*” no final da década de 2000 (Correio, 2009). O resultado de um ciclo de crescimento tão explosivo, e o prestígio do Horto aos olhos dos consumidores mais endinheirados, será um mercado fundiário cara vez mais restrito, no resumo fornecido pelo corretor de imóveis Sílvio Agra, que conclui que em pouco tempo, os terrenos se tornarão escassos para incorporação: “*Um prédio com uma razoável área de lazer necessita de, pelo menos, 5 mil m², o que equivale à área de quatro casas juntas. Isto é quase impossível hoje, situação que tem valorizado ainda mais os imóveis já existentes ou em construção*” (Malta, 20–).

O crescimento acelerado com o início da primeira onda consolida a região da Waldemar Falcão, local onde se convencionou chamar de “*Horto*”. Daí o nome do bairro, por uma jogada de *marketing* das construtoras, em um grande corredor imobiliário (Castro, 2007), em contraste com os casarões e chácaras ao longo da referida rua, e dos condomínios fechados que constituem a Avenida Santa Luzia. Pensando na estrutura urbana do bairro, os novos investimentos não foram capazes de atrair novas amenidades urbanas. Por outro lado, a preocupação com a conservação do ambiente natural parecia ser uma constante nos jornais da época que, no final da década, já apontavam para a futura insuficiência de terras.

Entretanto, enquanto a primeira onda imobiliária concentrava-se exclusivamente no eixo da rua Waldemar Falcão, em meados de 2012, uma nova frente de produção imobiliária começa a se formar no Horto Florestal³⁴. Levando em consideração o que as imagens de satélite, registros das ruas e matéria do jornal *A Tarde* sugerem, seria a vez da Avenida Santa Luzia vincular-se ao capital incorporador. A seguir buscamos expor as transformações na ordem espacial resultantes da produção imobiliária de alto padrão iniciada em 2012.

Na figura 14, visualizamos a região no entorno da Avenida Santa Luzia (representada em vermelho), em março de 2011, indicada por imagens de satélite. Enquanto a avenida está servida a leste pela *Chácara Suíça* e *Portal do Horto*, dois dos mais antigos empreendimentos do bairro. Nota-se a presença do verde na coordenada oeste da avenida, sobretudo próximo da região onde se encontra com a rua Waldemar Falcão. Já na figura 15, é possível perceber, comparando as duas imagens, a área correspondente aos empreendimentos edificadas a partir do ano de 2012, representado pelas poligonais desenhadas em amarelo: a *Mansão Le Duc* (OAS); *Ópera* (Barcino Esteves); e *Horto Santa Luzia* (Moura Dubeux).

Logo depois, em setembro do mesmo ano, o empreendimento *Nouveau*, projetado pelo prestigiado escritório *Sidney Quintela*, teve início a sua edificação na mesma avenida, imediatamente ao lado do antigo condomínio *Parque das Árvores*. Mais tarde, a partir de 2015 (figura 15), seria a vez do terreno de 5,7 mil m² ao sul do *Nouveau* ceder lugar para as duas torres do *Horto Barcelona*, com projeto do mesmo arquiteto. Em um curto espaço de três anos, cinco grandes empreendimentos são projetados em um espaço de mais de 16.200 m². As imagens fornecidas a seguir, pelos registros do *Google Street View*, nos dão a dimensão visual da transformação do espaço. Elas mostram diversos pontos da avenida Santa Luzia, em dois tempos, quando começam as edificações em janeiro de 2012 até a conclusão do último empreendimento em 2018.

³⁴ Pode-se sugerir que o surgimento do corredor imobiliário, localizada no Horto, esteja articulado em partes ao contexto do chamado “boom imobiliário” experimentado em nível nacional no mesmo ano, com cenário de crescimento recorde do crédito imobiliário a juros baixos e aumento da renda e nível de emprego. Com o impacto na fonte de financiamento do setor imobiliário brasileiro, a partir de 2004, grande parte do setor imobiliário passa a receber recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para financiar, principalmente, a produção habitacional de mercado, em detrimento da habitação de interesse social (Figueiredo, 2015)

Enquanto a incorporação imobiliária avançava sob propriedades uniresidenciais, buscando uma nova frente de valorização na região do Horto, inevitavelmente a quantidade de terrenos tornava-se cada vez mais escassa. Não por acaso, o jornal *A Tarde* publica matéria, em abril de 2012, alertando sobre a indisponibilidade de terrenos para construção, “*principalmente nas ruas principais*” (Lessa, 2012). O que o jornal não contava, naquele momento, eram as áreas loteadas na parte sul da avenida Santa Luzia que, mais tarde, seriam incorporadas em grandes torres de luxo na terceira e mais recente onda imobiliária no Horto Florestal.

Com o adensamento da função residencial e consequente aumento populacional, a segunda onda imobiliária abre caminho, de forma tímida, para promoção de novos usos e meios de consumo dentro da escala do bairro. Segundo o morador Osvaldo Magalhães, citado na matéria do *A Tarde* em 2012, somente “*agora é que abriram uma delicatessen e um pet-shop*”. Desde janeiro do mesmo ano, começaram as obras do “empório gourmet” chamado *Pão do Horto*, um local que concentrava ao mesmo tempo um mercado; panificadora; confeitaria; entre outros produtos como oferta de carta de vinhos exclusiva, muito semelhante, por sinal, ao mercado *Almacen Pepe* que lá se encontra atualmente.

Este movimento de diversificação das funções urbanas se estende até meados de 2016, com a compra e edificação de lotes uniresidenciais localizados nos dois principais eixos do bairro. Em 2016, três importantes edifícios comerciais surgem no espaço da rua Waldemar Falcão, revitalizando a paisagem urbana com pontos comerciais inéditos no espaço: primeiramente o *Arbus* do grupo *Civil*, um imóvel comercial que agrega em um só lugar escritórios, clínicas, consultórios, lojas e comércio voltado ao público sofisticado do Horto; em segundo lugar, o *Hortus*, um pequeno estabelecimento comercial ocupando um lote, oferece diversos serviços e lojas em apenas três pavimentos; por fim, se soma à incipiente dinamização dos usos e consumo do espaço do Horto, o empreendimento *Pão e Mais* (atual *Nutrimaster*) que, na época, veio a ser o primeiro mercado/panificadora de consumo local.

Por fim, é possível notar, nas falas dos antigos moradores ainda residentes do bairro, a distinção entre os diferentes tempos no espaço do Horto. A distinção não se faz apenas na dimensão da ordem arquitetônica e urbana, de uma localidade homogênea apresentando uma única tipologia habitacional e única forma de uso do espaço, no entanto, também se reflete no modo de vida, no envolvimento do humano com os

elementos do espaço. Por esta razão, os moradores desta época apresentam uma versão idílica do bairro, de um espaço que desfrutaram no passado, mas não existe mais. Na 25ª edição da revista AMO Horto, o professor universitário aposentado, Ivan Barroso, relembra sobre este tempo, até a primeira onda imobiliária: “*saudades tenho de quando, ainda bairro de Brotas, na rua Waldemar Falcão, existiam apenas casas, mansões, chácaras com mangas deliciosas... as melhores da Bahia*” (2022c, p. 32). Os relatos sobre tranquilidade e calma são do tempo passado e é verdade que em conversas informais ou conduzidas por jornalistas, o interlocutor frequentemente pode ser levado pelo saudosismo e afirmar que “*bom era no passado!*”. O que significa que podemos tirar das entrevistas, do arquivo fotográfico, das imagens de satélite, das matérias de jornais e dos relatos em campo, a conclusão de uma ruptura entre dois Hortos, em dois tempos.

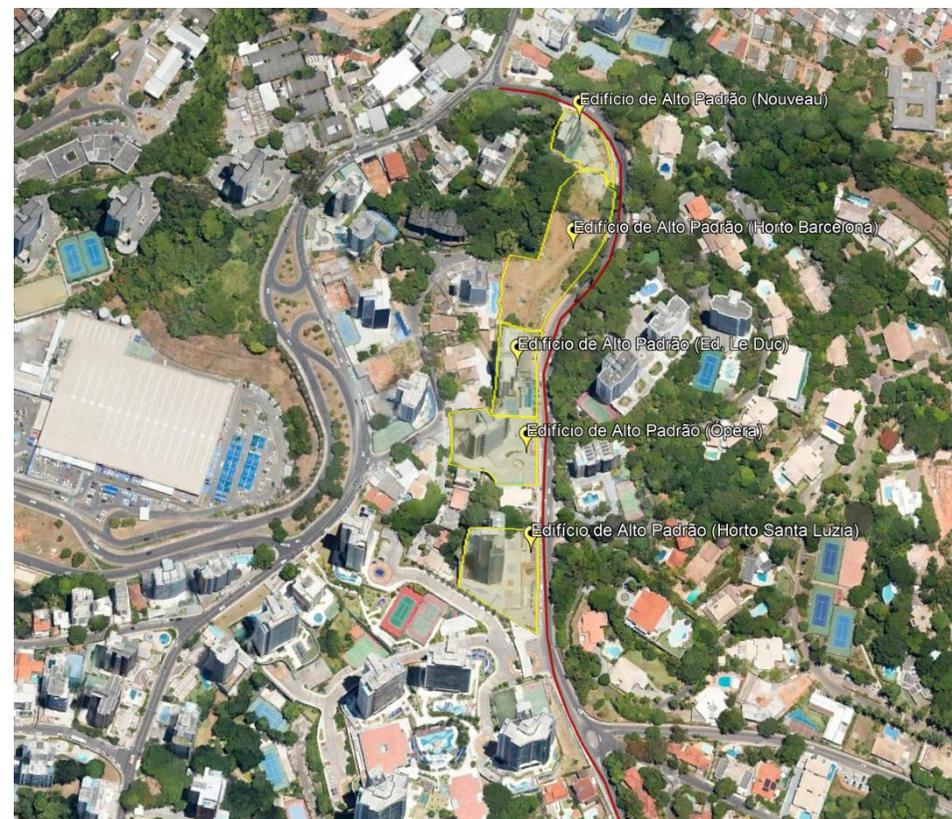
De um lado, o velho Horto, dominado pelo padrão de habitação em loteamentos unifamiliares, com forte presença da flora nativa, ruas sossegadas e uso exclusivamente residencial, e do outro, o novo Horto, “*muito completo e bem povoado*”, na descrição de Edd Bala. “*Quando cheguei*”, continua, “*em 1995/96, só haviam casas, como a do ex-prefeito Fernando Magalhães. Tenho saudade das ruas arborizadas, dos passeios calmos, sem pressa, quando eu chupava mangas deliciosas direto do pé.*” (2023a, p. 58). A mesma percepção é compartilhada por Otaviana Silva, que mora no Horto Florestal há 17 anos: “*Se você é morador antigo, certamente assistiu à evolução do Horto Florestal em termos de estrutura, sobretudo nos últimos cinco anos. É nítida a consolidação e crescimento do comércio no bairro.*” Expressando apoio ao crescente comércio local e as vantagens em ter comodidades próximas à sua residência, assim, ela reitera que “*é importante sempre privilegiar quem investe aqui. Fora que dá gosto de poder fazer nossas compras com tranquilidade, seja em mercados, salões, lojas ou restaurantes*” (2022a, p. 68).

Figura 14 – Avenida Santa Luzia, março de 2011;



Fonte: Google Earth Pro.

Figura 15 – Avenida Santa Luzia, fevereiro de 2015;



Fonte: Google Earth Pro.

De posse desses elementos, podemos compreender como a região de uma antiga fazenda loteada tornou-se um bairro de alto padrão. O capital incorporador encontrou o momento certo para realizar suas investidas e, a partir da década de noventa, realizou os investimentos residenciais necessários para atender a demanda de um perfil comprador que buscasse uma localização privilegiada. Próxima aos principais centros urbanos de Salvador aliada a uma posição geográfica mais confortável. Inicialmente, a incorporação imobiliária encontrou pouca resistência entre os proprietários individuais, o que permitiu, naquele momento, às empresas de porte médio realizar investimentos em uma área cobiçada.

Do ponto de vista do perfil socioeconômico das famílias ocupantes, não se pode afirmar, sob qualquer hipótese, que houve uma “gentrificação” no local e, por consequência, uma mudança social na vizinhança. Vimos que o morador padrão do Horto, desde o parcelamento de terras, eram famílias abastadas que adquiriram os maiores lotes em tamanho (entre 360 a 450 m²) durante o período de expansão urbana, enquanto a população trabalhadora mais precarizada ocupavam os fundos de vales ou habitações populares (BNH) no miolo da cidade. Rapidamente, com a expansão da oferta habitacional, o bairro passou a ser habitado por profissionais liberais, políticos e artistas.

Figura 16 – Avenida Santa Luzia no nível da rua, janeiro de 2012;



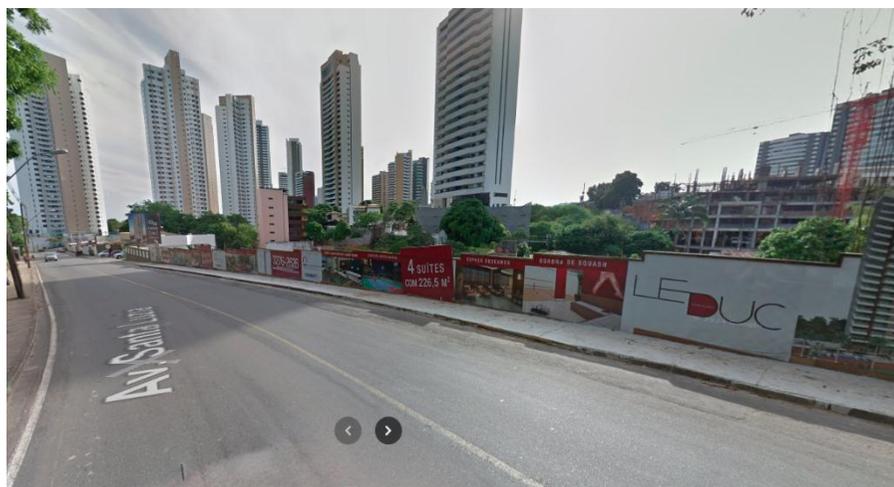
Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 17 – Avenida Santa Luzia no nível da rua, novembro de 2018;



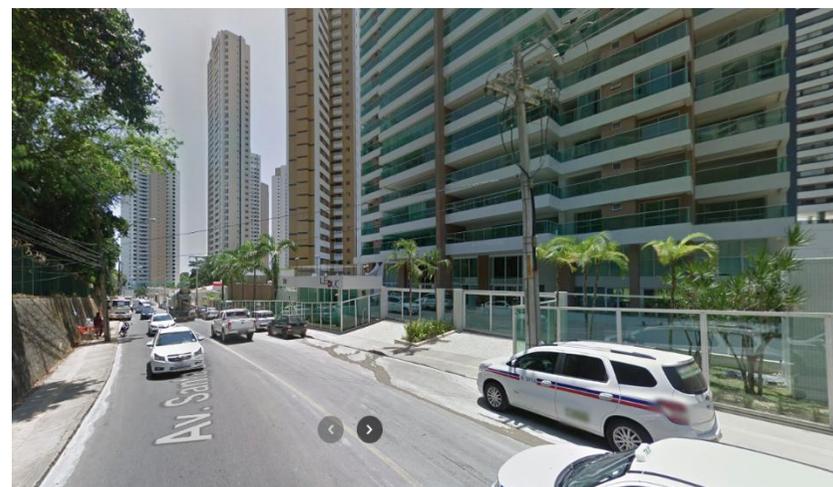
Fonte: Google Street View, 2018.

Figura 18 – Avenida Santa Luzia, lançamento *Le Duc*, janeiro de 2012;



Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 19 – Avenida Santa Luzia, fachada *Le Duc*, novembro de 2015;



Fonte: Google Street View, 2015.

Figura 20 – Avenida Santa Luzia, canteiro *Horto Santa Luzia*, 2012;



Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 21 – Avenida Santa Luzia, fachada *Horto Santa Luzia*, 2018;



Fonte: Google Street View, 2018.

Figura 22 – Avenida Santa Luzia em agosto de 2012;



Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 23 – Avenida Santa Luzia em julho de 2024;



Fonte: Google Street View, 2024.

Com isso, a ordem espacial do Horto Florestal transforma-se em uma frente de valorização imobiliária para o capital incorporador que passa a precisar da atuação de novos agentes para realizar um duplo empreendimento: 1) mitigar os efeitos das suas externalidades negativas (especialmente o desmatamento) e; 2) compartilhar na escala urbana a crença na continuidade desta frente de valorização, levando à coordenação mercantil de outros agentes incorporadores à escolha de investimento no novo Horto; A dimensão da coordenação mercantil se justifica na importância da reprodução da ordem socioespacial para o capital incorporador, como veremos mais adiante. Por ora, cabe apenas mencionar que interessa, ao incorporador, não apenas modificar a estrutura habitacional de um dado espaço, em busca de inovações espaciais que transformem a ordem urbana, como no caso da produção de condomínios fechados em áreas distantes (típico padrão de suburbanização norte americano), da gentrificação, ou como ocorreu no período da política de expansão via loteamentos privados. Também interessa a *manutenção* da ordem socioespacial para que consolide, neste espaço, um bairro *objetivamente diferente*, permitindo ao incorporador angariar uma renda diferencial de localização.

Figura 24 – Canteiro “Pão do Horto”, Avenida Santa Luzia, agosto de 2012;



Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 25 – Fachada “Pão do Horto” em abril de 2016;



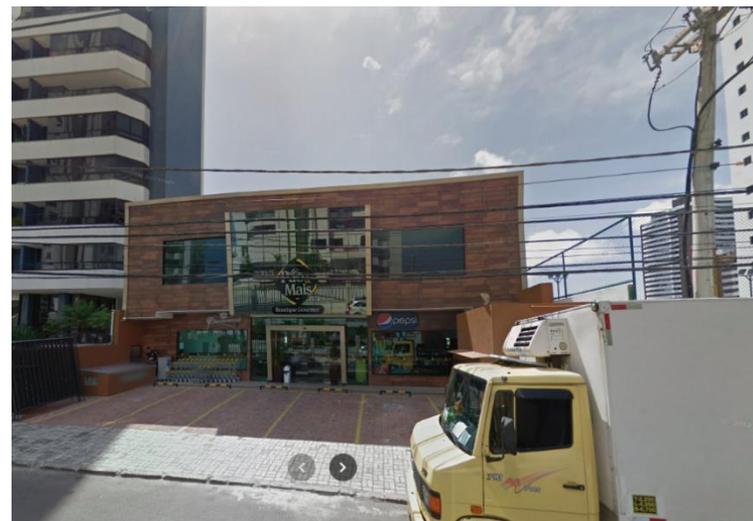
Fonte: Google Street View, 2016.

Figura 26 – Canteiro “Pão e Mais”, Rua Waldemar Falcão, 2012;



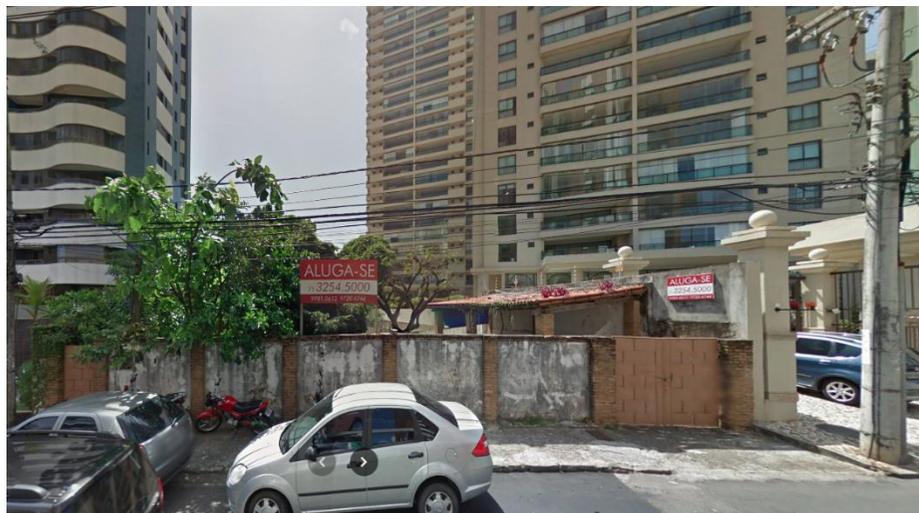
Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 27 – “Pão e Mais”, Rua Waldemar Falcão, 2013;



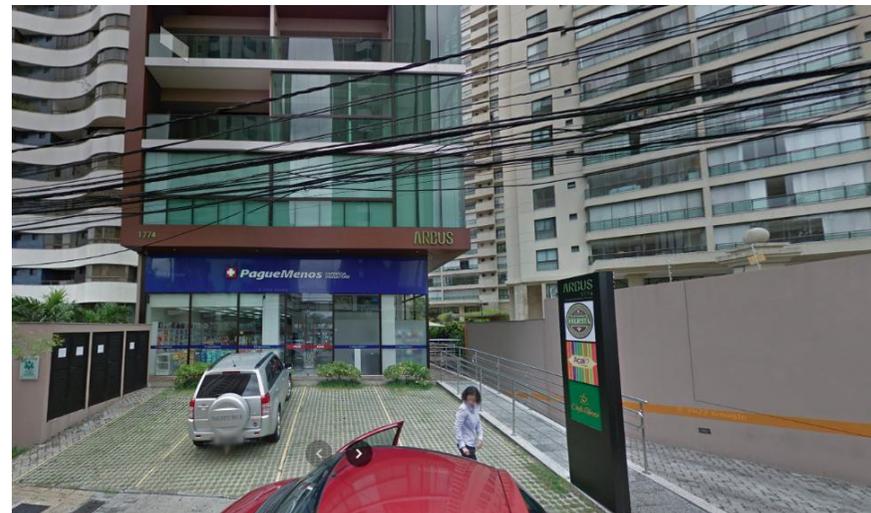
Fonte: Google Street View, 2013.

Figura 28 – Lote anterior ao “Arbus”, Rua Waldemar Falcão 2013;



Fonte: Google Street View, 2013.

Figura 29 – Fachada “Arbus”, Rua Waldemar Falcão, 2018;



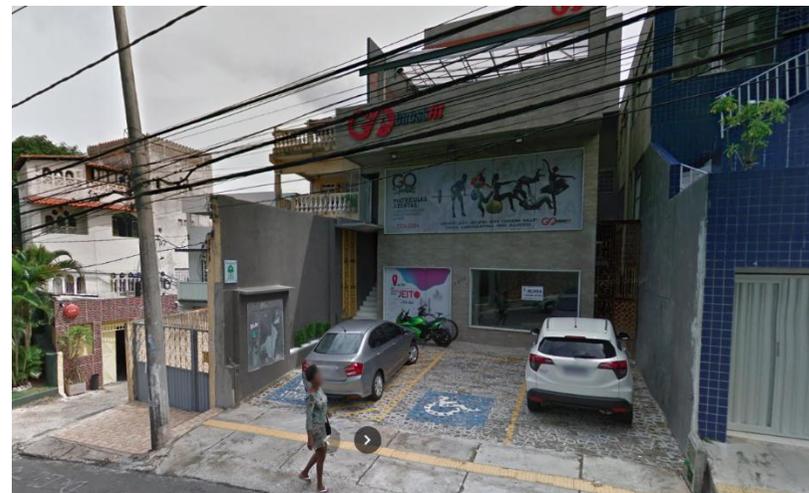
Fonte: Google Street View, 2018.

Figura 30 – Lote anterior ao “Hortus”, Rua Waldemar Falcão, 2012;



Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 31 – Fachada “Hortus”, Rua Waldemar Falcão, 2018;



Fonte: Google Street View, 2018.

4.2. Zoneamento do Horto segundo atual padrão de ocupação e uso do solo;

O significado de “Horto” varia de acordo com os diversos dicionários da língua portuguesa. Pode ser definido como “*pequeno espaço de terreno onde se cultivam as plantas ornamentais*”³⁵, ou mesmo “*pequena horta*”, “*jardim*”³⁶. Já de acordo com reportagem do *A Tarde*, referindo-se ao bairro, “*horto significa área de preservação de mata nativa próxima a centros urbanos ou ainda em bairros com altos índices de arborização em meio ao tecido urbano*” (Castro, 2007). Em outro caso, na cidade de São Paulo, o parque estadual “*Alberto Löfgren*” localizado na zona norte da capital é também conhecido como “Horto Florestal”, a exemplo de diversos outros parques com atributos naturais ou bairros arborizados contendo remanescentes de vegetação da Mata Atlântica. Locais que podem ser encontrados em diversas partes do território nacional.

O bairro não ganhou este nome à toa, desde o loteamento da antiga fazenda produtiva do suíço Otto Billian, conforme descrito no início deste capítulo. Assim, tornou-se referência de área verde e preservação da mata nativa em meio à dramática expansão horizontal e vertical experimentada por Salvador nas décadas seguintes à sua ocupação. Não seria exagero dizer que, embora a intervenção humana decorrente da estruturada de parcelamento das terras, a arborização da região permaneceu relativamente preservada. Favorecida, neste caso, pelo modelo uniresidencial de moradia, predominantemente formado por chácaras.

A legislação atualmente vigente dá continuidade às formulações anteriores³⁷: a área do Horto, apesar de possuir mata nativa, está enquadrada de acordo com as diretrizes do macrozoneamento de ocupação urbana estabelecido pelos planos diretor e lei de

³⁵ Conferir: <<https://michaelis.uol.com.br/busca?id=EZZeX>>.

³⁶ Conferir: <<https://dicionario.priberam.org/horto>>.

³⁷ Os Planos Diretores são instituídos a fim de instrumentalizar no espaço a forma e parâmetros do crescimento urbano e definir, mediante zoneamento, uma segregação “racional” das diversas atividades em correspondência à divisão social, em escala geográfica, do trabalho. Em última instância, o plano oferece o suporte, no plano político, para o exercício do poder econômico em alterar o tecido urbano. No Brasil, o plano incorpora prescrições do Estatuto da Cidade/2001, adaptando-o a cada realidade apresentada nos diversos municípios da nação. O que devemos reter aqui é o conteúdo contraditório e historicamente determinado do planejamento urbano, que apesar de ser elaborado “com o fito de promover equidade socioterritorial” (Gomes, 2019, p. 163), ele efetivamente “reflete um planejamento politizado, reconhecedor dos conflitos e dos múltiplos interesses que coabitam nas nossas complexas cidades, envoltas na onda das políticas neoliberais e em planejamentos estratégicos de corte empresarial” (Idem., p. 156).

ocupação e uso do solo. O novo Plano Diretor Municipal delimita o território municipal em duas macrozonas: 1) macrozona de ocupação urbana, compreendida como espaços em diversos estágios de desenvolvimento urbano, destinada à moradia e exercício de atividades econômicas e sociais; e, 2) macrozona de conservação ambiental, áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental (Salvador, 2016, p. 66). Evidentemente, na segunda macrozona, os usos e ocupação do solo são muito mais rígidos e restritos em comparação à macrozona de ocupação urbana, afinal, se propõe a “manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos elementos que o constituem” (Salvador, 2016a, p. 80). Observa-se que a área do Horto se encontra dentro dos limites da macrozona de ocupação urbana.

Além destes ajustes e restrições jurídicas à atividade da edificação proposta pelos planos, um fator importante na modificação das condições de produção no Horto será a alteração do gabarito de altura máxima positivado pela LOUOS/2016. A nova lei sujeita diversos trechos da borda marítima da cidade à regulação da multiplicação do seu solo em direção ao seu espaço aéreo. Porém o território do Horto Florestal não se encontra associado a nenhuma destas áreas sujeitas à restrição de gabarito.

Ainda no âmbito da LOUOS, diversos instrumentos poderiam promover a preservação ambiental mantendo o uso residencial unifamiliar – o mesmo padrão que historicamente fundamentou a moradia no Horto. A exemplo das Zonas de Proteção Ambiental (ZPAM), destinadas à “conservação ambiental e ao uso sustentável dos recursos naturais, admitindo *usos residenciais de baixa densidade construtiva e populacional*, bem como atividades de recreação e lazer da população” (Salvador, 2016b, p. 17, grifo nosso). Contudo, as ZPAM são reguladas segundo as diretrizes definidas pela “Macrozona de Conservação Ambiental e pelos critérios específicos estabelecidos pelo Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM”, na prática, isso significaria o fim das atividades imobiliárias³⁸. No entanto, o Horto Florestal também não está inserido no perímetro deste sistema.

Já o plano diretor, por outro lado, garante um desenho do território em macrozonas divididas em diversas macroáreas de acordo com seu adensamento, disponibilidade de

³⁸ São “áreas especiais”, sujeitas à legislação específica segundo a nova ordenação, subdivididas em Subsistema de Unidades de Conservação e Subsistema de Áreas De Valor Urbano-Ambiental.

espaço, oferta de infra-estrutura e capacidade de suporte³⁹. Definido dentro da poligonal em vermelho, está o Horto, inserido na “macroárea de urbanização consolidada” definida pelo PDDU/2016. Neste caso, não significa que essas áreas gozem de uma liberalização absoluta e desregrada. Embora o planejamento urbano local adote como estratégia o “estímulo ao adensamento populacional” (Salvador, 2016a, p. 70) para as áreas de Macroárea de Urbanização Consolidada, onde o Horto se insere, elas não desfrutam de parâmetros ilimitados de altura das construções. O Horto fica sujeito ao parâmetro de ocupação do solo de acordo com distintos coeficientes de aproveitamento máximos.

Quanto ao zoneamento de acordo com o uso do território, a presente legislação define 12 zonas de uso. As ZPR (quadro 02) são porções do território destinadas prioritariamente ao uso residencial, admitindo-se outros usos, desde que conciliáveis com os usos residenciais, sendo subdivididas em: ZPR 1 – Zona Preferencialmente Residencial 1, de baixa densidade construtiva e demográfica, cujo coeficiente de aproveitamento mínimo (CA Mín) é definido em 0,1 (10%), e coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) em 1,00 (100%); ZPR 2 – de média densidade construtiva e demográfica; e ZPR 3 – Zona Preferencialmente Residencial 3, de alta densidade construtiva e demográfica, com CA Mín em 0,3 (30%), e CAM em 3,00 (300%); Em outras palavras, a quantidade máxima permitida para construção de um terreno na ZPR 1 e ZPR 3⁴⁰ será a multiplicação da área do terreno em um e três vezes, respectivamente.

Quadro 02 – Parâmetro de ocupação do solo, LOUOS/2016.

TIPO DE ZONA	ZONA DE USO	Coeficiente de aproveitamento		
		CA Mín	CAB	CAM
ZPR	ZPR 1	0,10	1,00	1,00
	ZPR 2	0,20	1,00	2,00

³⁹ Assim se delimitam as seguintes macroáreas: I) Macroárea de Integração Metropolitana; II) Macroárea Urbanização Consolidada; III) Macroárea de Estruturação Urbana; IV) Macroárea de Reestruturação da Borda da Baía de Todos os Santos; e, V) Macroárea de Requalificação da Borda Atlântica.

⁴⁰ Este cálculo pode ser conferido pela área do terreno multiplicada pelo CAM alcançará o número exato da área construída máxima de um terreno, desse jeito, um terreno de 2.000 m² na ZPR 1 (multiplicado por 1) será igual a 2.000 metros quadrados, enquanto na ZPR 3 (multiplicado por três) será permitido até 6.000 metros quadrados de área construída.

	ZPR 3	0,30	1,50	3,00
--	-------	------	------	------

Fonte: elaboração própria a partir do “quadro 06”, LOUOS/2016.

Porém, mesmo com essas limitações, o mercado imobiliário local encontra meios legais para avançar suas edificações acima dos coeficientes do seu respectivo zoneamento, mediante uso de instrumentos como o IPTU Progressivo, a Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir (Transcon)⁴¹. No nosso caso, a legislação atual impõe, inclusive nas “Macroáreas de Urbanização Consolidada”, estes instrumentos de política urbana. A Transferência do direito de construir (Transcon) tem sido inicialmente elaborada desde a década de 1980, durante a prefeitura de Mário Kértz. E, desde então, a sua redação tem sido alterada em diversos governos.

A norma atual permite ao proprietário de imóvel urbano exercer, em outro local, ou alienar, sob forma de título, o direito de construir (Salvador, 2016a, p. 157). Ou seja, envolve a compra de uma autorização municipal para transferir os direitos de construção relativos ao potencial construtivo do primeiro um imóvel doador para um segundo imóvel receptor. Na prática, segundo Oliveira (2013), apesar de ser concebido para regular o uso da propriedade privada do solo urbano, o Transcon abre brechas legais para alterar gabaritos em áreas valorizadas, sendo preferencialmente utilizado para para apropriação de “mais-valia fundiária urbana”, mediante multiplicação do solo urbano alterando gabaritos em áreas valorizadas.

Figura 32 – Superposição da legislação na paisagem do Horto Florestal;

⁴¹ Segundo a tese de Margarete Oliveira, referindo-se ao uso dos instrumentos das Transcons e Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) por parte dos promotores imobiliários em Salvador, “as legislações sobre o uso e ocupação do solo, orientadas pelos princípios da política urbana brasileira, estabelecem parâmetros ou coeficiente básicos de edificação. Assim, toda edificação acima deste é considerada solo criado. Com isso, a Lei impõe que seu proprietário deverá: ou entregar ao poder público áreas proporcionais a este solo criado, ou pagar seu equivalente econômico. Lembrando que, como já dito, enquanto na aplicação da OODC a concessão do direito de construir, acima do coeficiente básico, é obtida por meio de compra e só o Estado pode vendê-la; no caso das Transcon, o direito de construir pode ser alienado (negociado) livremente, entre particulares, quando seu terreno for sujeito a limitações administrativas que o impedem da plena utilização do seu coeficiente básico” (Oliveira, 2013, p. 2019).



Fonte: Tese de doutorado Margarete Oliveira, 2013.

Assim, a figura 32 ilustra os diferentes parâmetros de uso do solo no Horto Florestal, com menores coeficientes de aproveitamento nas ZPR 1, compreendidas nas áreas dos três condomínios horizontais; e o restante do bairro incluído na ZPR 3, na maior zona de coeficiente mais permissivo. Conforme será analisado no capítulo seguinte, os lançamentos imobiliários mais recentes no bairro, desde 2022 até o presente momento, contam com o uso do potencial adicional de construção (Transcon), conforme os alvarás analisados.

Em síntese, há uma justaposição dos instrumentos de intervenção regulatórios capazes de limitar a extensão da atividade imobiliária predatória, e, assim, conservar a vegetação nativa. A execução destas zonas de conservação no Horto traduziria a intenção em proteger as áreas remanescentes da Mata Atlântica inseridas no bairro. Porém, o que se vê é o seu oposto, uma constante liberalização das normas de uso do solo e intensificação do seu aproveitamento, a despeito das suas notáveis consequências para a qualidade do tecido urbano em seu conjunto, mesmo no caso de um bairro notavelmente de alto padrão.

4.3. A “terceira onda”: reinvenção do Horto Florestal pelas mãos do capital imobiliário (2020-2024);

Frequentemente, quando citamos a habitação no imóvel de alto padrão, a imagem que primeiro se materializa em nossas mentes são as construções com projeto arquitetônico ousado e personificado; fachada arrojada, comparável a uma obra de arte; qualidade na fabricação e acabamento com material de primeira linha; pé direito alto; grande volumetria; manutenção predial com apelo sustentável; diversos itens de lazer e luxo que esbanjam conforto e segurança, desde a portaria até o íntimo do lar; apartamentos com alta metragem e diversos compartimentos (Anagê imóveis, s.d.). A esta altura, ao longo deste trabalho ficará claro que o “alto padrão” a que nos referimos se constitui na síntese entre as determinações cruzadas da *materialidade* da obra e a sua *localização* em espaços qualitativamente privilegiados.

Sem dúvidas, os imóveis lançados no Horto Florestal contam com acabamento de luxo, projeto assinado por arquitetos de renome, mobiliário de ponta e diversas amenidades. Conforme podemos conferir, enquanto qualidades da materialidade, o tamanho do espaço privativo não aparece como aspecto relevante deste padrão de habitabilidade. Há, no Horto, uma certa diversificação no perfil dos empreendimentos em consonância com a diversificação do perfil comprador. Se o Horto Parque Barcelona possui opção de planta com 3 suítes em 171 m² de área privativa, o Bloom Horto Florestal oferece duas suítes com apenas 87 m², uma opção de espaço muito reduzida se considerarmos a metragem um fator relevante; por sua vez, o Oke também oferece unidades com 2 suítes de 90 m²; na mesma direção, temos o Duetto com incríveis seis opções de plantas, sendo a menor com apenas 43 m², contendo uma suíte; já o Haus Horto possui duas opções de planta, de 61 m² ou 85 m²; e por fim, a menor unidade disponível no Horto pertence ao Alive, são duas plantas de apenas 30 ou 38 m²;

Até aqui, tendo definido o processo de trabalho (valor de uso) e a condição do espaço (localização) para o produto imobiliário de alto padrão, o objetivo desta seção será descrever, com clareza, o perfil e as práticas do capital incorporador em atuação no Horto Florestal. Para tanto, optei por destacar os dados gerais das empresas e, com maior minúcia, partir para dados de caráter mais qualitativo, como a origem do capital (local, nacional ou estrangeiro); o segmentos de atuação; acesso aos recursos financeiros; e as

especificações técnicas do produto ofertado. Tudo isso forma o quadro geral da *forma* de incorporação concreta que nos permite melhor compreender as *particularidades do capital incorporador local de alto padrão*. A seguir, apresento os lançamentos imobiliários no Horto e suas respectivas incorporadoras, tendo como referência o período entre 2020 e 2024⁴². Ao todo, são dezesseis empreendimentos: *Horto Parque Barcelona* (Prima); *Bloom* (Costa Andrade, Franisa e Leão Engenharia); *Cedro* (Gran); *Oke* (MVL); *Sublime* (Prima e Acciona); *Duetto* (GVF); *Horto Essence* (Moura Dubeux); *Haus* (SBR); *Mirat Martins* (Moura Dubeux); *Monvert* (OR – Odebrecht); *Heritage* (São Conrado); *Alive* (Leão Engenharia e Dona); *Terrazzo Santa Luzia* (Gran); *Dom* (Santa Helena); *Villa das Sapucaias* (Cam Ferreira); e *Poème* (Moura Dubeux). Cercando as bordas das Avenidas Santa Luzia e da rua Waldemar Falcão, com maior predominância da primeira.

A assinatura do projeto arquitetônico dos empreendimentos aparece como fator qualitativo relevante quanto à produção imobiliária de alto padrão no Horto Florestal⁴³. Entre os escritórios mais destacados estão Caramelo (Horto Parque Barcelona); Ricardo Farias (Bloom; Oke; Duetto; Alive; Dom); Arquitects+co (Cedro); Sidney Quintela (Horto Essence; Monvert); Ivan Smarcevski (Haus); Cassio Santana (Heritage); à exceção de dois empreendimentos da Moura Dubeux, *Mirat Martins* e *Poème*, que são assinados por profissionais da própria empresa, todos os incorporadores contratam um escritório de arquitetura local. A maioria dos empreendimentos consolidados no Horto, ao longo da década passada, são dos mesmos escritórios: condomínio *Panamby* com projeto de *Ivan Smarcevski*; *Caramelo Arquitectos* é o responsável pelo *Reserva Horto*; enquanto o escritório de *Sidney Quintela*, conhecido por ter projetado casa de Caetano Veloso, desenha os projetos do *Nouveau*, *Horto Essence*, *Horto Barcelona* e *Lumiere*. Atualmente, o escritório *Ricardo Farias e Arquitectos* tem ocupado um lugar de destaque na incorporação local, sendo a mente por trás de seis dos dezesseis lançamentos no Horto.

⁴² Em razão da peculiaridade própria da atividade imobiliária, a definição de um período de produção imobiliária se mostra muito poroso. Vimos no primeiro capítulo que o lançamento representa apenas um *momento* da produção. Em média, este ciclo produtivo ocorre em um espaço de três anos, segundo dirigente da *Leão*, mas quando falamos de mais de uma dezena de incorporações ocorrendo simultaneamente, este recorte de tempo parece mais irregular.

⁴³ Por ora, não devemos nos ocupar aqui de um debate mais exaustivo acerca dos padrões estéticos, gostos e consumo associados a grupos sociais economicamente abastados, reservamos na seção “*Representação social do Horto Florestal segundo o incorporador*” o devido comentário sobre a forma do habitar promovida pelo mercado imobiliário no Horto na seção.

Todos os empreendimentos somam, em sua totalidade, 1.040 unidades ofertadas, em uma área de terreno acima de 42.197 metros quadrados⁴⁴. Em sua maioria, 75% dos investimentos se concentram principalmente na região sul da Avenida Santa Luzia, com doze lançamentos. Seguido de três empreendimentos na rua Estácio Gonzaga, e apenas um na rua Conselheiro Corrêa de Menezes. Quanto ao total de área construída, devido a impossibilidade ao acesso dos alvarás de seis empreendimentos, não conseguimos chegar a um número exato.

Tendo como referência os valores das áreas privativas das unidades divulgados pelos books dos empreendimentos, chegamos a um valor aproximado em 137 m² o tamanho médio das unidades privativas. Este é um valor aproximado porque cada empreendimento dispõe de uma quantidade própria de opções de plantas, e, portanto, de diferentes metragens, sem divulgar exatamente quantas unidades correspondem a qual planta. Quanto ao tamanho das menores e maiores unidades oferecidas pelo estoque residencial do Horto temos uma habitação padrão studio de 30 m², ofertado pelo Alive, e a unidade de 495 m² do Sublime.

⁴⁴ Não foi possível identificar a área correspondente ao terreno do empreendimento *Terrazzo Santa Luzia*.

Tabela 01 - Dados consolidados sobre a ficha técnica dos empreendimentos

Nº	Empreendimento	Padrão Construtivo (segundo alvará)	Potencial Adicional de Construção	Total da Área do Terreno (m²)	Total da Área Construída (m²)	Total de Unidades Ofertadas
1	Horto Parque Barcelona	Luxo	Sim	3.107	23.064	74
2	Bloom	Bom	S.R.	1.986	17.430	80
3	Cedro	Luxo	Sim	1.800	12.621	48
4	Oke	Bom	S.R.	1.215	16.614	49
5	Sublime	Bom	S.R.	4.213	31.959	72
6	Duetto	Bom	Sim	1.467	11.674	105
7	Horto Essence	Luxo	Sim	2.734	18.484	S.R.
8	Haus	Luxo	Sim	1.017	7.629	51
9	Mirat Martins	Luxo	S.R.	2.017	S.R.	37
10	Monvert	Bom	S.R.	10.910	S.R.	140
11	Heritage	Luxo	S.R.	1.036	S.R.	26
12	Alive	Bom; Luxo	S.R.	1.986	17.430	80
13	Terrazzo Santa Luzia	S.R.	S.R.	S.R.	S.R.	28

14	Dom	S.R.	S.R.	1.771	S.R.	54
15	Villa das Sapucaias	Luxo	Sim	3.711	34.063	124
16	Poème	S.R.	S.R.	3.227	S.R.	72
Total				42.197	190,968	1.040

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 02 – Dados consolidados relativo a área dos empreendimentos;				
Média da Área dos Terrenos (m²)	Média da Área Construída (m²)	Média Área Privativa (m²)	Menor m²	Maior m²
2.323,60	11.935,5	137,25	30	495

Fonte: Elaboração própria.

Figura 33 – Ilustração da fachada Horto Parque Barcelona;



Fonte: Página oficial do Grupo Prima.

Figura 34 – Ilustração da fachada Bloom Horto Florestal;



Fonte: *Book* empreendimento Bloom.

Figura 35 – Ilustração da fachada Cedro Horto;



Fonte: Página oficial do empreendimento.

Figura 36 – Ilustração da fachada Sublime Horto House;



Fonte: Página da imobiliária UniImóveis

Figura 37 – Localização dos lançamentos de alto padrão no Horto Florestal;



Fonte: Elaboração própria a partir do *Google Earth Pro*.

Quadro 03 – Perfil de cinco incorporadoras locais;

Nº	Empresa(s)	Ano de Fundação	Início no ramo da incorporação	Ramos de atuação	Origem
1	Leão Engenharia LTDA	1995	Atividade incorporadora inicia em 2002, com o Residencial Gabriela, se localiza na Pituba, um bairro populoso, porém central, bem equipado, às margens da orla atlântica, o que fez atrair boa parte da classe média soteropolitana, produzindo assim um bairro de grande prestígio.	Sua principal atividade, atualmente, é a incorporação de alto padrão, porém, também realiza a construção dos empreendimentos.	De origem local, a empresa cresceu mantendo um perfil familiar. O antigo diretor se divide entre a incorporadora e as atividades como conselheiro na ADEMI-BA. Leopoldo Leão, seu filho, comanda as operações na função de sócio-diretor da Leão Engenharia, além de diversificar o seu capital sendo sócio-proprietário de diversos restaurantes.
2	Costa Andrade	1990	A Costa Andrade dá os seus primeiros passos na sua jornada pelo mercado imobiliário soteropolitano, desde já, dentro do ramo de luxo. Uma das poucas empresas do cenário local a se dedicar a um único ramo, o alto padrão, desde a sua fundação até os dias atuais. Seu primeiro empreendimento foi o Mansão Manuel Andrade, no Alto do Itagara, em 1990.	A Costa Andrade se consolidou como uma das maiores incorporadoras e construtoras de Salvador. Sem deixar de acompanhar as tendências do mercado, a Costa Andrade continua incorporando no mesmo ramo, porém, diversificando o produto.	A exemplo da Leão Engenharia, a Costa Andrade também preserva um quadro administrativo centrado nos negócios familiares. A empresa tem à sua frente o comando de Antônio Carlos Costa Andrade, ao lado de sua filha, Mila Pereira Andrade, atual sócia-administrativa da empresa.
3	Construtora Civil e Industrial da Bahia Ltda	1961	A primeira obra da Civil foi a construção da oficina da “Frutos Dias” e, três anos após sua fundação, erguia seu primeiro residencial de luxo, o Pedra do Sol, no Largo da Vitória. Curiosamente, um dos primeiros edifícios verticais no Horto Florestal foram erguidos pela Civil, na década de 1970, o Pedra Alta e o Le Lieu (A Tarde, 2012).	A Civil possui um variado portfólio, atuando em diversos segmentos da construção. Tanto empresa de construção/edificação, empreendimentos comerciais; na área da saúde e educação; industriais; obras públicas; mineração; pré-fabricados; e, claro, incorporação.	Fundada pelo engenheiro baiano Eduardo Valente, o grupo mantém uma estrutura familiar. Seu sócio-fundador compartilha a presidência com seu filho, Rafael Valente, desde 2013.
5	Prima Empreendimentos	2005	Desde a sua fundação, em 2005, a incorporadora baiana Prima Empreendimentos tem como foco produtos imobiliários de "alto valor agregado". Começa a operar na região do Baixio (litoral norte). Logo depois, aventura-se na incorporação imobiliária na capital baiana a partir de 2009, com o edifício Torre Barcelona, no Corredor da Vitória, e do Horto Barcelona em 2014-2015.	A Prima é uma das poucas empresas que atua apenas como incorporadora, terceirizando o serviço da construção. Assim como outras empresas do ramo, ela diversifica seus investimentos no segmento turístico com operações no litoral norte da Bahia e também na capital baiana.	Apesar de ser uma empresa baiana, os sócios Clara Costellini e Luciano Lopes não escondem a origem familiar espanhola no nome dos empreendimentos: Torre Barcelona, Horto Barcelona, Horto Parque Barcelona. Recentemente, a incorporadora levou as suas atividades corporativas para edifício na rua Waldemar Falcão, inaugurando nova sede no Horto.

Em relação aos preços das unidades, dou preferência a explorar este aspecto importante da incorporação na próxima seção, quando apresentamos alguns dados encontrados nos Registros de Incorporação (RI) presente nas matrículas de quatro imóveis: *Horto Parque Barcelona*; *Cedro Horto*; *Bloom Horto Florestal*; e *Sublime Horto House*. Ainda que tenhamos acesso a uma parte considerável das tabelas de preços das próprias imobiliárias ou corretores, como mencionei anteriormente, estes preços de venda se atualizam na medida em que a construção avança os novos pavimentos, ou, se o empreendimento já foi entregue e o incorporador possui estoque residencial, os preços de mercado tendem a declinar. Neste caso, por mais que possamos ter uma ilustração representativa dos preços praticados pelos lançamentos, com as matrículas temos a oportunidade de comparar dados consolidados pelo incorporador desde o início da incorporação: *preço de construção*, *crédito bancário* e *preço geral de vendas*. Além disso, com as matrículas em mãos, temos acesso ao *preço da terra adquirida* e *quantidade de lotes* incorporados no terreno edificado.

Quadro 04 – Ondas Imobiliárias					
Período		Contexto local	Quadro institucional	Região	Perfil tipológico
Primeira Onda	Décadas 80-90	Descentralização urbana	Decreto 1981 e interstício legal	Rua Waldemar Falcão	Residencial
Segunda Onda	A partir de 2012	<i>Boom</i> imobiliário	PDDU 2004	Norte da Avenida Santa Luzia	Residencial e Comercial
Terceira Onda	2020 a 2024	Covid 19	PDDU e LOUOS 2016	Sul da Avenida Santa Luzia	Residencial e Comercial

Fonte: Elaboração própria.

a) A forma da produção imobiliária recente no Horto Florestal;

Dando continuidade à definição das práticas de incorporação no bairro do Horto, em primeiro lugar é preciso afirmar, por óbvio, que todas as empresas responsáveis pela incorporação no Horto Florestal atuam no segmento de luxo ou alto padrão. Das dezesseis

incorporadoras envolvidas na realização imobiliária considerada, *apenas quatro exercem unicamente a incorporação*, delegando a uma construtora externa o compromisso de executar a obra. Ao todo, *73% das incorporadoras também exercem a construção*. Em alguns casos, ainda que a empresa exerça o duplo papel de incorporadora e construtora, nada impede que se comprometa a exercer apenas a incorporação em outro empreendimento. A exemplo da *Gran Empreendimentos*, que possui dois projetos em desenvolvimento na Avenida Santa Luzia, o edifício *Terrazzo Santa Luzia*, onde a *Gran* atua tanto como incorporadora quanto como construtora, e o empreendimento *Cedro Horto*, no qual a *Gran* participa apenas como incorporadora, deixando a responsabilidade da construção a cargo da construtora *Civil*.

Contabilizando os dezesseis empreendimentos, apenas dois são de responsabilidade de uma incorporadora externa ao mercado local, a pernambucana Moura Dubeux; e a Franisa com origem em Fortaleza, no Ceará; Portanto, quando se trata da oferta imobiliária no Horto Florestal, *os lançamentos são hegemonizados por treze empresas de origem local*. São elas: Costa Andrade; Leão Engenharia; Civil; Gran; MVL; GVF; SBR; OR (Odebrecht)⁴⁵; São Conrado; Dona; Santa Helena; Cam Ferreira/Novacam;

Não deixa de saltar aos olhos o protagonismo das empresas de gerência “familiar” atuantes no mercado imobiliário do Horto, isto é, de origem local e não associadas ao capital financeirizado. Sobre este aspecto, seria possível realizar uma investigação mais cuidadosa das estruturas de parentesco por trás dos grupos empresariais, traçando uma genealogia da riqueza e do poder na nossa região. Porém, deixamos esta empreitada para uma outra oportunidade. Por ora, apresentamos dados mais gerais da origem e perfil das empresas. Entre as 12 empresas de origem local, elencamos quatro incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos os quais tivemos acesso à matrícula do imóvel,

⁴⁵ Apesar da sua origem soteropolitana, a empresa foi construída pelas mãos de uma família pernambucana de origem alemã, Emílio Odebrecht. Desde os anos 40, tem sido gerenciada por Norberto Odebrecht, expandindo-se em vários setores da construção na capital baiana. Uma década mais tarde, a empresa será responsável por firmar contratos com a recém-criada Petrobrás, para execução de obras no Nordeste. mas seria no contexto da ditadura empresarial-militar do Brasil que a Odebrecht se expande para o mercado nacional, sendo responsável por grandes obras de infraestrutura. Porém, apesar do raio de atuação em escala nacional, o que dificulta elencar a OR como empresa “familiar” é a sua estrutura administrativa. Por conta da abertura ao capital financeiro, a empresa perde o perfil gerencial centralizado na família-proprietária e passa a partilhar as decisões junto aos acionistas.

Horto Parque Barcelona; Bloom; Cedro e Sublime. Elas representam de forma sintomática o perfil e a evolução do capital imobiliário local⁴⁶.

A prática de parcerias é comum na forma de incorporação local. Um pouco menos da metade dos empreendimentos, *seis lançamentos (37,5%)*, são fruto do consórcio entre duas ou mais incorporadoras. Entre os imóveis incorporados em regime de consórcio estão o Horto Parque Barcelona; Bloom; Cedro; Oke; Sublime; e Alive; A prática do consórcio, ou parceria, não é nova. Com a abertura de capital no setor imobiliário, ela tem sido um meio comum de inserção de uma grande empresa de fora em mercados locais (Fix, 2011, p. 151). O aumento do ingresso em mercados locais se realiza mediante delegação da maior parte, ou a integridade do processo produtivo, nas mãos de uma empresa regional, menor, que executa os projetos segundo as especificações técnicas (materiais, acabamento, tamanho e outros arranjos técnicos) da incorporadora maior e externa (Sanfelici, 2016, p. 12).

A empresa menor, neste tipo de relação, entra com a *expertise* do mercado local, conhecimento acerca da legislação urbanística e a boa relação com os poderes públicos locais enquanto. Porém, esta forma de parceria encontrou sérios problemas: as empresas menores simplesmente careciam das condições técnicas, administrativas e operacionais para edificar os empreendimentos na velocidade, qualidade e dentro da margem de custos exigida pelas empresas externas. De modo que afetasse gravemente a lucratividade de certas incorporadoras em algumas regiões do Brasil (Sanfelici, 2016).

Contudo, o caso não é o mesmo quando se observa mais de perto as parcerias em contexto local, as empresas que se associam, nas incorporações do Horto, são todas de origem local. Segundo o sócio-diretor da *Leão Engenharia*, sócio nos empreendimentos *Bloom e Alive* do Horto, quando se associa a outra empresa, é criada uma terceira e nova empresa com a qual as matrizes não possuem uma responsabilidade direta e, portanto, qualquer risco associado a este empreendimento não compromete as operações das incorporadoras. Se referindo às empresas do mercado soteropolitano nas quais realiza parcerias, ele afirma: “*a gente tem um grupo empresarial muito bacana mesmo, muito*

⁴⁶ O critério de escolha foi definido unicamente por razão da indisponibilidade dos dados, de fontes “primárias” ou secundárias. Como estamos falando de empresas familiares, portanto não listadas na bolsa de valores, não há obrigatoriedade na divulgação de relatórios contábeis e outros dados acerca dos seus resultados operacionais. No caso a seguir, ou encontramos informações na própria página oficial das empresas, ou em sites de notícias ou especializados na vida social da elite baiana.

bacana.” O que qualifica as parcerias neste contexto é a *diminuição* na participação dos preços de custos em cada empreendimento, e assim, aumentar a produtividade. “*Com o consórcio*”, continua Leopoldo, “*apesar de a gente ‘tá’ dividindo também o resultado que aquele empreendimento ‘tá’ tendo, mas diminui os riscos, né?*”, conclui. De pronto, nota-se a diferença de conteúdo entre as parcerias firmadas no mercado local e as realizadas entre grandes empresas externas “financeirizadas” se aventurando em mercados locais.

Da totalidade de alvarás a que tivemos acesso, todos acusaram o uso do Potencial Adicional de Construção⁴⁷ pela compra da Transcon, incluindo o empreendimento Haus, de menor área construída, 7.629 m². Neste caso, a área total construída ultrapassa, em média, oito vezes mais a área do terreno em uma zona que permite um Coeficiente Máximo em três vezes.

Tabela 03 – Amostra do valor da incorporação recente no Horto Florestal;

Empreendimento	Lotes	Preço da terra por m ² (R\$)	Preço da terra (R\$)	Preço de construção (R\$)	Crédito	Unidades construídas	Preço tabela de vendas (valor total)
Horto Parque Barcelona	2	4171	12.960.000	38.600.884	45.900.000	74	117.224.532
Cedro	2	X	S.R.	34.976.000	24.487.000	48	94.493.856
Bloom	2	4.133	8.210.000	49.724.101	33.800.000	80	130.599.000
Sublime	6	3.689	15.543.617	122.828.667	88.000.000	72	263.753.784

Fonte: elaboração própria.

A tabela 03, acima, mostra os dados de incorporação disponibilizados em matrículas de quatro imóveis dos 16 lançamentos no Horto. Observa-se que, não obstante a ausência de determinados indicadores, ainda é possível inferir algumas conclusões

⁴⁷ Vimos, no capítulo anterior, que a quantidade máxima permitida para construção de um terreno na ZPR 3 será a multiplicação da área do terreno em três vezes.

importantes para o escopo da produção imobiliária local. Inicialmente nota-se a grande variação nos preços de construção, o custo da edificação sem o preço da terra, como ele se reflete no preço geral de vendas⁴⁸ (PGV), representando um montante dentro da faixa dos 32 a 46% do seu valor total. Quanto aos lotes, vemos uma predominância na aquisição de dois lotes para incorporação, em empreendimentos cujo PGV encontra-se em uma faixa entre R\$ 94 a 130 milhões, o valor total de venda dispara para 263 milhões em empreendimento incorporado em seis lotes ocupando, efetivamente, a maior área do terreno entre os lançamentos. Nota-se, no entanto, que o número de unidades construídas também oscila quanto ao PGV: o *Bloom*, que contém apenas seis unidades a mais que o *Horto Barcelona*, tem aproximadamente R\$ 13 milhões em diferença no valor total; enquanto em relação ao *Cedro*, ele contém 32 unidades a mais, e “apenas” R\$ 36 milhões no valor total;

Os custos da terra, como era de se supor, são muito significativos em valores absolutos nas áreas bem localizadas na cidade, suficientemente servidas de valor de uso complexo, próxima dos centros urbanos e socialmente sofisticada. No Horto, as propriedades historicamente são incorporadas em conjunto para cada empreendimento imobiliário. O mesmo fenômeno continua a ocorrer atualmente com os novos lançamentos imobiliários. Não é raro, neste sentido, duas ou mais propriedades serem vendidas a oito ou 12 milhões de reais, como podemos conferir na tabela 03. Porém, se este valor salta aos olhos desde a perspectiva individual, alcançando números representativos em comparação ao custo de construção dos empreendimentos – cerca de 33,57% no caso do Horto Parque Barcelona e 12,65% na incorporação do edifício Sublime –, ele se torna uma pequena fração no cenário global do valor total de vendas. Em torno de 11,05% do VGV do Barcelona; 6,28% Cedro; e 5,89% Sublime; A principal implicação nesta relação proporcional, e não absoluta, entre o custo de produção e o preço da terra, cuja soma resulta no custo global da obra, é a sua dependência com os limites da altura do edifício, e assim, com a quantidade total de mercadoria-moradia produzida.

⁴⁸ Os preços de venda dos produtos imobiliários são formados pelos elementos de custo que compõem o processo de produção, acrescidos de um lucro determinado pela taxa geral de lucro. Segundo Marx, o lucro extra dos produtores é igual à diferença entre o *preço de produção individual* desses produtores e o *preço de produção social geral*, regulador do mercado, de toda essa esfera da produção. Os dois limites reguladores desse excedente são, por um lado, o preço de custo individual e, por conseguinte, o preço individual de produção; por outro, o preço geral de produção (2017, p. 704).

Por outro lado, o crédito bancário também tem papel relevante na produção, porém, sua relevância deve ser compreendida do ponto de vista da mediação entre o período de produção e distribuição da mercadoria – a exceção das poucas incorporadoras que financiam diretamente sua produção. Uma das práticas de produção do capital incorporador local, conforme registrado nas matrículas dos imóveis, recai na forma de financiamento do empreendimento imobiliário. Todas as incorporações analisadas apresentam captação de crédito bancário em uma instituição financeira privada, são elas o Itaú Unibanco, Bradesco e o Banco Santander. No contrato firmado entre os agentes, estão estabelecidos um percentual mínimo de produção e comercialização da mercadoria para início do financiamento, que deverá ser concedido e quitado a prazos definidos. Vejamos, a seguir, como se efetivam os meandros das condições de financiamento das obras.

Para começar, os imóveis financiados pelo Bradesco, que apresentam menores taxas de juros ao credor. Segundo a matrícula do imóvel *Cedro* (Civil), estabelece-se um percentual mínimo em 15% de edificação da obra e o mínimo de comercialização em 30% para liberação da primeira parcela do financiamento, estimada ocorrer a partir de abril de 2021, contando com a conclusão da obra em dezembro de 2024. Neste âmbito, fica consolidado o saldo devedor somente seis meses após o fim da obra, e a data de vencimento da primeira prestação arranjada em julho de 2027, uma diferença de 31 meses entre conclusão da edificação (já entregue) e vencimento da primeira prestação do financiamento. Por sinal, o agente financeiro ofereceu a juros muito competitivos, apenas 4,12% ao ano, sob um capital de R\$ 24.477.000, um montante equivalente a 89% dos custos de produção e da terra. Por outro lado, o mesmo banco consolida, em acordo com a incorporadora Prima, apenas um percentual mínimo de comercialização em 30% para início do financiamento do empreendimento *Sublime*. O prazo de financiamento, se estende desde o início da construção, em junho de 2023, a julho de 2026, com período de carência⁴⁹ estabelecido logo após a edificação do imóvel. Segundo a hipoteca protocolada no documento, o prazo total do financiamento se estende por 50 meses. O que estabeleceria, com o juro avaliado em 4,3% ao ano, um valor próximo a 96 milhões de reais, ou seja, cerca de 63,6% o valor dos custos de produção e da terra.

⁴⁹ Período em que o devedor não precisa pagar o valor das parcelas, apenas o valor dos juros. Em alguns casos, não é pago nem os juros, nem o principal (montante do empréstimo) neste período.

Do outro lado, o financiamento do Itaú Unibanco tende a envolver a incorporação local em taxas de juros mais altas. No caso do Horto Parque Barcelona, incorporado pela Prima, o crédito bancário tem como expectativa o financiamento de 77% do custo de construção do empreendimento, a uma taxa anual de 9,3%. O percentual mínimo para liberação da primeira parcela do crédito para a incorporação fica estabelecido em 15% da edificação e 45% da comercialização da obra. O período de carência, neste caso, fica estabelecido em nove meses, e prazo de amortização⁵⁰ nos três meses seguintes, o mesmo ocorre no financiamento do empreendimento *Bloom* (Costa Andrade, Franisa e Leão), cujo contrato o submete a percentual mínimo de obra e comercialização ligeiramente menos flexível: respectivamente 20 e 45%. Com juros atingindo 9% ao ano, o crédito imobiliário orçado em R\$ 33,8 milhões cobre proporcionalmente 58,34% de todo custo da obra e terreno. Por não haver clareza no âmbito das duas matrículas sobre a extensão do financiamento, não arrisco estimar um número final para o preço do capital adiantado pelo agente financeiro.

Além do fato que os maiores valores consolidados na taxa de juros entre o *Horto Parque Barcelona* e *Bloom* têm como pivô o banco Itaú Unibanco, no âmbito deste trabalho, não poderia fornecer a explicação necessária para disparidades tão drásticas no que diz respeito à taxa de juros praticada entre a incorporadora e o agente financiador, isso em um período marcado por baixas históricas no custo de crédito. A taxa básica de juros definida pelo Banco Central (Selic) chegou a 2,0% em 2020, permanecendo em patamar baixo até 2023, no período de execução das obras. Soma-se a isso, o incremento no crédito imobiliário que tornou o cenário ainda mais atrativo para a compra do imóvel, e com isso incentivando o lado da demanda; O incremento no custo das matérias-primas durante a pandemia – em especial o aço, cobre e cimento – não parecem ter sido um grande desafio para o mercado imobiliário interno. Os termos do financiamento também podem ser considerados favoráveis ao capital incorporador que, em geral, depende de percentual mínimo de construção e comercialização muito abaixo do praticado em países

⁵⁰ Período em que o devedor realizará pagamentos mensais para quitar o valor principal (o montante emprestado) e eventual juros restante.

centrais do capitalismo⁵¹. Neste caso, os negócios imobiliários no contexto local são baseados em termos mais seguros para o lado do capital incorporador.

Portanto, podemos sugerir que não é apenas o preço da terra que impacta positivamente no acesso à moradia. O que as práticas de incorporação analisadas parecem apontar é que, se analisadas conjuntamente, todos os indicadores que compõem a produção imobiliária, seja o preço de construção; o preço do terreno; a altura; e o preço do crédito financeiro; não sugerem uma regulação unilateral no quadro geral da incorporação, antes, apontam para uma determinação multifacetada no preço do produto. Ou seja, os diversos fatores jogam peso na constituição do preço individual do produto, porém o incorporador encontra formas de balanceá-los. Se o preço dos terrenos surge como obstáculo, o uso do Transcon para aumentar o estoque residencial surge como resposta. Se uma única empresa não pode se comprometer a arcar o preço da construção e financiamento de um grande condomínio de luxo, a parceria entre duas ou mais empresas surge como resposta. No caso em análise, o capital incorporador local dispõe de diversos meios para otimizar a sua produção e, assim, nem o preço da terra ou o preço do crédito parecem ser grandes obstáculos à produção imobiliária local que, contando com esses entraves, segue edificando um bairro de luxo a todo vapor.

b) “Horto Boulevard” ou o planejamento urbano empresarial;

Uma iniciativa das incorporadoras e imobiliárias atuantes no Horto Florestal, o planejamento urbano intitulado “Horto Boulevard”⁵² expressa de forma concreta e global na promoção de um novo bairro. Atualmente, alguns lançamentos localizados no eixo da Avenida Santa Luzia, Oke, Sublime e Alive, já anunciam a intervenção como parte de sua peça publicitária, representando o imóvel de forma integrada à rua. A obra, executada pela “*Associação Horto Boulevard*”, tem como objetivo, segundo descrição no site oficial:

⁵¹ Como no caso do Canadá, Austrália ou Nova Zelândia, cujo capital financeiro, via de regra, exigem entre 50 a 70% das unidades sejam vendidas antes de ceder capital (Toronto Realty Boutique, [s.d.]; Hankinson, 2024; Diverse Funding Solutions, [s.d.]; Pauley, 2024).

⁵² “Boulevard” originalmente se refere a um termo francês para designar uma avenida arborizada por onde transitam pedestres

“promover intervenções de requalificação urbana em determinadas regiões da Av. Santa Luzia, Rua da Sapucaia e Rua do Cedro visando a melhoria da qualidade de vida das pessoas, promovendo a construção de equipamentos e infraestrutura, além da valorização do espaço público, através de melhorias urbanas, de acessibilidade e paisagismo.”
(Horto Boulevard)

O projeto pretende requalificar o bairro – apesar de sua intervenção ser apenas percebida em uma pequena localidade – sobretudo na zona onde se encontram a maior parte dos lançamentos imobiliários, na região sul da avenida Santa Luzia. “*O projeto Horto Boulevard nasceu de um movimento coordenado por empresários de diferentes segmentos com atuação na região do Horto Florestal*”, de acordo com site oficial. Por trás da marca, a *Associação Horto Boulevard* reúne nomes como a *Civil; Prima; Franisa; Costa Andrade; Dona; GVF; MVL; Leão Engenharia; Capa Concepts; Santa Helena e SBR*; além do apoio do mercado Almacem Pepe. O projeto urbanístico tem a assinatura do escritório *Ricardo Farias* como responsável técnico. Um nome bastante frequente no desenho da paisagem urbana, afinal, é o arquiteto mais constante nos projetos residenciais do Horto. Por outro lado, o escritório *Takeda Design*, situado em Porto Alegre-RS, é o encarregado pelo projeto paisagístico.

Não surpreende que, assim como no caso da praça Estácio Gonzaga, a intervenção do Horto Boulevard seja localizada imediatamente em frente a novos canteiros de obras (vide figuras 39 a 42), realizada por empresas encarregadas pelo residencial, o imóvel, e o urbano, a praça. O projeto possui site próprio⁵³, com diversas informações, textos sobre “qualidade de vida”, “*walkability*”, “*smartcity*”, e também possui ilustrações representativas do projeto. Evidentemente, as palavras criam uma realidade própria, que não necessariamente corresponde à realidade concreta. É preciso separar, do conteúdo expresso no site, o que é a *intervenção* em si e a *palavra* do empresariado. Por palavra do empresariado, eu digo os adjetivos e substantivos que indicam uma qualidade do espaço que, por vezes, extrapola os limites da intervenção. Por exemplo, o site afirma que a iniciativa tem como objetivo “garantir um ambiente urbano mais sustentável, ativo e saudável, com a *praticidade* de ter todos os serviços necessários mais próximos de casa,

⁵³ Conferir: <hortoboulevard.com.br>.

com investimento em mobilidade e melhorias nos espaços para os pedestres e ciclistas⁵⁴.” Neste caso, parte das qualidades auferidas pelo projeto são próprias da localização do bairro.

Em outro caso, a certa altura, um artigo no site projeta grandes promessas: “as ações de arborização do Horto Boulevard também têm o objetivo de proporcionar benefícios ecológicos, estéticos e sociais”. Em seguida, lista uma série de qualidades almeçadas pela intervenção: 1) estabilidade climática; 2) conforto ambiental; 3) beleza e sofisticação; 4) melhoria da qualidade do ar; 5) saúde física e mental da população; 6) influência na redução da poluição sonora e visual; 7) servem de refúgio e alimento para animais.

Figura 38 – *Masterplan* do Horto Boulevard, Horto Florestal, Salvador-BA;



Fonte: Blog *Horto Boulevard*.

⁵⁴ Em todo campo que realizei no Horto, em nenhum momento pude testemunhar a presença de ciclistas. Deduzo que, por conta da inclinação do relevo, a prática do ciclismo seja quase impraticável na região do Horto.

Como pode ser observado pelas imagens abaixo (figuras 39, 40 e 41), ao menos até agora, pouca alteração foi feita na paisagem urbana do Horto com a intervenção do Horto Boulevard. A praça possui apenas um pergolado, dois bancos, um aparelho fixo de musculação e uma pequena área de recreação para *pets*. Como se sabe, o projeto não está totalmente realizado, e, possivelmente, somente teremos condições de avaliar a intervenção depois de concluídas todas as obras localizadas entre a Avenida Santa Luzia, rua do Cedro e rua da Sapucaia. Para as próximas etapas, o projeto prevê ruas com piso intertravado com novo mobiliário e paisagismo. A síntese do projeto pode ser conferida pelo próprio painel erguido no local da praça “Horto Boulevard”, onde se lê: *“Aqui vai nascer um novo bairro, uma nova forma de ver e viver Salvador. Com áreas para você se reconectar com o verde e viver uma rotina mais leve. Uma (re)criação de um ambiente cheio de vitalidade, através de espaços diversos e atraentes.”* O prefixo “re”, de “reconectar” e “recriar” indicam neste caso a intenção de fazer novamente o que foi desfeito, isto é, trazer de volta a natureza que foi destruída com a expansão imobiliária no Horto. Porém, uma natureza artificial, sob medida, esquadrinhada, diferente de quando ali havia uma natureza indomada, preservada da intervenção humana, ainda que para o usufruto de poucos afortunados.

Figura 39 – Praça do “Horto Boulevard”;



Fonte: acervo pessoal do autor, 2024.

Figura 40 – *Pet park* do “Horto Boulevard”;



Fonte: acervo pessoal do autor, 2024.

Figura 41 – Pergolado do “Horto Boulevard”;



Fonte: acervo pessoal do autor, 2024.

Figura 42 – Paineis do “Horto Boulevard”;



Fonte: acervo pessoal do autor, 2024.

Não significa, no entanto, que a crítica se dirija à transformação da natureza e do espaço que, no curso da história humana, é não apenas fundamento da modernidade como essência do trabalho e, por isto, seria o mesmo que ignorar o papel do desenvolvimento das forças produtivas. Neste caso, se trata de algo muito diverso. Trata-se de um projeto de transformação do espaço urbano (*valor de uso*) para realização de futura valorização imobiliária e apropriação do sobrelucro de localização (*valor*). Os investimentos em espaços privilegiados como neste caso, recorda Maricato (2013), seguem a lógica da geração e captação das rendas fundiária e imobiliária que se reflete no aumento dos preços de terrenos e imóveis (p. 158-159). Os negócios imobiliários no Horto cristalizaram um certo símbolo, um *status* referente à sofisticação aliada à natureza, e com isso, tanto os produtos imobiliários precisam se adequar a esta tendência, trazendo elementos do verde – mesmo que apenas no marketing. Neste sentido, os investimentos urbanos buscam, tão somente, conservar “os *valores de uso* reduzidos aos signos de prestígio e de posição social” (Lefebvre, 2016, p. 115), em consonância com o símbolo da “reconexão com a natureza”, com qualidade de vida e sustentabilidade, para atingir as melhores condições de realização do *valor*. Sendo assim, fica evidente que um é condicionante do outro, a revitalização urbana existe em razão dos condomínios, e os condomínios necessitam da requalificação.

Nota-se que o Horto Boulevard conclui a transformação material do antigo para o “novo” Horto: um bairro exclusivamente residencial, e celebrado por esta qualidade, para um bairro complexo, com múltiplos usos e consumos; de um bairro planejado em maior escala, inspirado em ideias funcionalistas de fragmentação e conexão viária por grandes avenidas, para um bairro em escala humana que ofereça uma caminhada e repouso confortável. Este último passo se expressa no conceito de *walkability*, divulgada pelo site do “Horto Boulevard”, que seria a “taxa de caminhabilidade” do bairro ou da cidade, que “propõe um modelo de região mais sustentável, com foco nas pessoas e na facilidade de caminhar pelo ambiente urbano” (Horto Boulevard, 2022b). E este microcosmo social, evidentemente, só seria possível com a quantidade de investimentos públicos e privados concentrados no espaço *do* Horto, que permitam o acesso e consumo de mercados, restaurantes de alto padrão, salões de beleza, entre outros, a uma distância de uma caminhada. O que faz do Horto um bairro com “*walkability*”, portanto, é o seu *valor de uso complexo* acumulado ao longo do tempo.

Tendo em vista todo este processo que Luiz César Ribeiro (1997, p. 129) fala em “sobrelucro de localização”, cujo efeito reside na transformação do uso do solo, fazendo com que o incorporador seja um agente de mudança da divisão social e simbólica do espaço (Ribeiro, p. 129). A origem do sobrelucro está na diferença entre o *preço de compra do terreno* e o *preço máximo admissível*, surge quando um incorporador consegue comprar o terreno a um preço estabelecido por um determinado uso, para nele realizar um empreendimento que permite um uso mais rentável⁵⁵.

Por fim, será razoável reconhecer que a incorporação de alto padrão local não só acessa certos efeitos úteis de aglomeração constituídos pelos diferentes agentes isolados, como o produz diretamente, articulando seus produtos imobiliários em um espaço “naturalmente” privilegiado na metrópole de Salvador. Se, por um lado, estes efeitos úteis de aglomeração correspondem às amenidades e estrutura urbana em sua materialidade, a incorporação local também se articula ao seu correspondente em *valor*.

⁵⁵ E como vimos anteriormente, o gabarito de altura possui um papel essencial na maximização dos lucros, na medida em que permite multiplicar o produto sobre uma mercadoria escassa, e portanto, muito mais cara, neste caso, o preço da terra do Horto.

5. COMPOSIÇÃO SOCIOESPACIAL CONTEMPORÂNEA DO HORTO FLORESTAL (2024)

Neste quinto capítulo pretendo direcionar atenção, em primeiro lugar, ao resultado da produção levada a cabo pelas escolhas de localização do incorporador evidenciados no capítulo anterior. Este cruzamento das escolhas de localização, desenvolvida por diversos agentes individuais do mercado residencial, produzem na escala urbana, um mosaico de externalidades (Abramo, 2007), podendo acarretar em uma lógica de reação em cadeia com a convergência de investimentos por parte de agentes não-residenciais. O aspecto importante desta lógica reside no caráter inovador da antiga ordem residencial – uso exclusivamente residencial de loteamentos unifamiliares. A forma urbana desta nova ordem residencial estamos chamando de composição socioespacial do Horto Florestal. Em seguida, apresento elementos da composição social e simbólica do Horto, a partir da estruturação do perfil socioeconômico do morador e o papel da associação de moradores como agente mediador na produção do sentimento de pertencimento e integração social entre as novas famílias habitantes do bairro. Por fim, descrevo a sinergia entre este agente e o promotor imobiliário, na mobilização de novos investimentos, resultando em um ciclo de concentração espacial de valores de uso que provoca uma reprodução qualitativa do Horto como um lugar “objetivamente” e, também simbolicamente, diferente.

Assim, desde o ângulo do *consumo*, onde se concentram os usos e práticas experienciadas no espaço, se realizam em um espaço que não se limita à casa – isto é, ao valor de uso incorporado à mercadoria-móvel –, mas implica em toda área da vizinhança, as ruas do bairro, as diversas facilidades comerciais no entorno da sua residência, na área verde, na pureza do ar, no microclima onde se encontra estabelecido, na sensação de segurança experienciada pelo comprador e sua família, ou seja, o *valor de uso complexo*. Pressupõe uma relação muito mais próxima entre as práticas cotidianas efetivamente inscritas no espaço e a intenção de investimento por parte do incorporador. Afinal, vimos que o *consumo*, uma etapa que ocorre no reino da vida privada do comprador, quando o destino do capital-mercadoria em adquirir liquidez já foi selado, aparece como um *ativo* para o capital de incorporação. Neste caso, o ciclo do capital incorporador, da produção ao consumo, apresenta-se não apenas como etapas consecutivas em sentido progressivo,

mas como momentos determinantes entre si, com a capacidade de se retroalimentar no sentido da valorização imobiliária.

Para evitar confusões, o objetivo não é analisar de forma desconexa o espaço físico produzido pelo capital imobiliário, e então, as relações humanas que substanciam tal espaço. O que seria um desvio de percurso em relação ao objeto. Nossa intenção é demonstrar como o símbolo de prestígio produzido pelas relações interpessoais articuladas ao espaço se torna, em si mesmo, um *ativo* urbano capturado pelo capital de incorporação⁵⁶. Portanto o foco aqui continua sendo a promoção imobiliária, compreendendo a um só tempo as relações capitalistas de produção, troca e consumo, e, no caso das relações capitalistas do imobiliário, o produto final de todas as terras urbanizadas, é o “*espaço utilizável*” (Berry, 2023). É sobre este uso e sua determinação específica para o capital de incorporação no Horto Floresta que nos interessa a investigação desenvolvida neste capítulo.

5.1. O novo Horto Florestal e seu entorno;

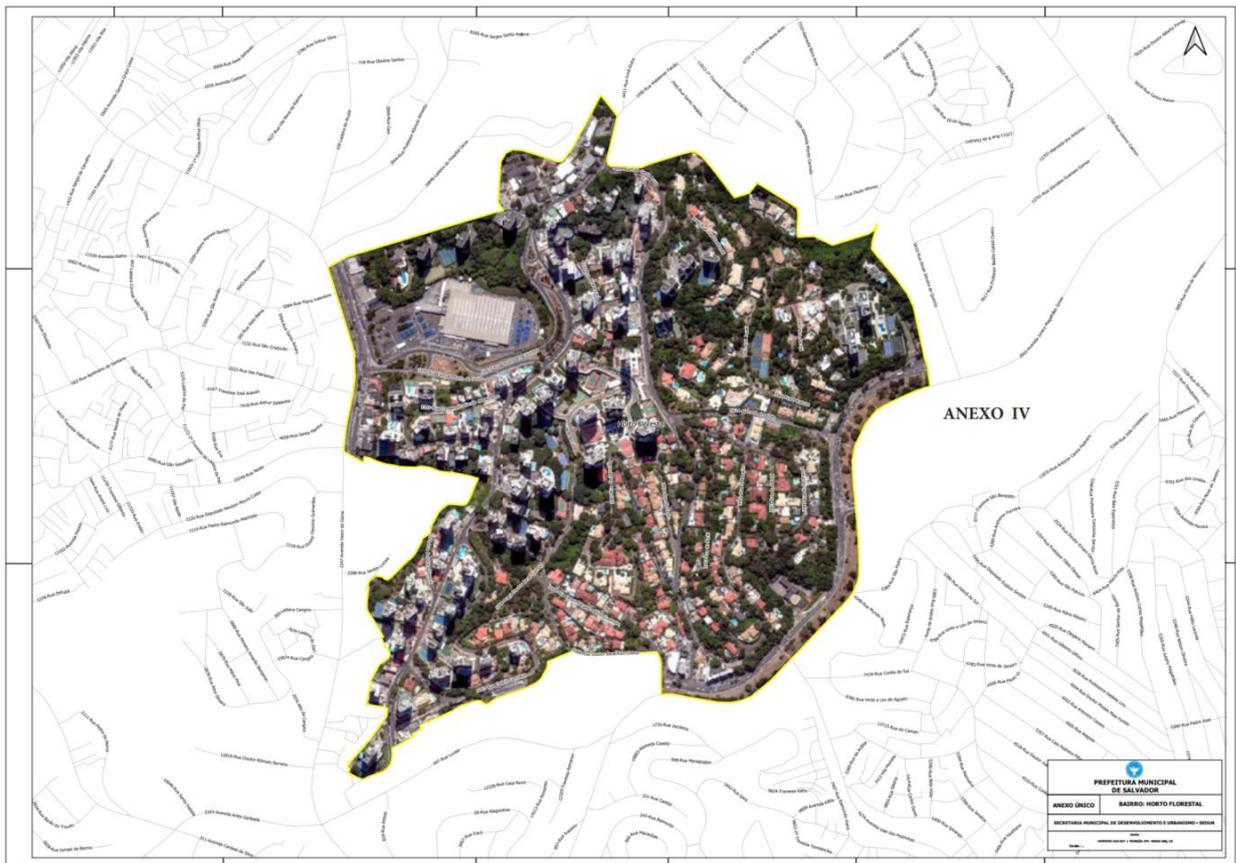
Conhecido o contexto histórico onde se insere a distribuição espacial na cidade de Salvador dentro da escala da urbanização dependente, ajustamos para a escala do bairro, tomando como objeto privilegiado a ocupação do Horto Florestal. Considerando o marco teórico proposto neste trabalho, trabalhamos com a hipótese de que a *localização* onde se insere o produto imobiliário é um fundamento determinante do mesmo – *valor de uso e valor*. Por esta razão, ao analisar o Horto, fazemos referência à sua vizinhança e sua conexão aos pontos centrais do tecido urbano, afinal, o *onde* se edifica um imóvel é tão importante quanto *como*. Isto, espero, nos dará a dimensão da diferenciação espacial dos valores de uso, isto é, a *qualidade do espaço construído* como receptáculo das atividades urbanas (Jaramillo, 2010) que enseja como materialidade da *renda imobiliária*.

⁵⁶ Mobilizar categorias da ordem da representação social tem sido uma tarefa desconfortável para cientistas sociais de inspiração marxista – sem cair em generalizações, evidentemente. Existe, com certa frequência, uma rejeição em tratar a dimensão do “espírito” por receio em cair em armadilhas do idealismo ou não ser fiel, de algum modo, à produção intelectual dos produtores diretos, voltada aos trabalhadores. Esta lacuna tem sido preenchida por pesquisas de natureza etnográfica, pelas formas de fazer ciência se debruçando no cotidiano dos sujeitos, e com isso, é possível observá-lo em sua múltipla dimensionalidade que não apenas a “material”. O trabalho fundamental de José Sérgio Leite Lopes nos anos 1970 sobre as representações e categorias que os operários de uma usina produzem sobre sua própria prática econômica revigora o casamento entre materialismo e a dimensão “simbólica”.

Em setembro de 2020, por meio de decreto assinado pelo então prefeito ACM Neto, o Horto Florestal tornou-se um bairro da cidade de Salvador, e não mais um subdistrito do bairro de Brotas. Na ocasião, ficou definido a poligonal do bairro, que compreende uma área de 0,93 km². Possui uma população de cerca de 8.342 habitantes, segundo dados do IBGE⁵⁷, o que corresponde a 0,34% da população de Salvador; a distribuição entre habitantes e a área total nos dá uma densidade populacional de 8.969 habitantes por quilômetro quadrado (hab/km²); em termos comparativos, uma densidade populacional sensivelmente menor do que seus vizinhos imediatos, que não apresentam o mesmo padrão habitacional verticalizado, Acupe (0,54 hab/km²) e Candéal (0,54 hab/km²), sobretudo em comparação com o bairro de Brotas (2,12 hab/km²). Até o momento da pesquisa, não foi possível conferir dados institucionais sobre renda ou educação da população do Horto.

Figura 43 – Delimitação da poligonal do bairro Horto Florestal, segundo a prefeitura de Salvador-BA;

⁵⁷ No entanto, de acordo com a Associação de Moradores do Horto Florestal (AMO Horto), o bairro abriga cerca de 12 mil pessoas na localidade.



Fonte: Prof. Salvador, 2020.

Tem como principais vias a rua Waldemar Falcão e a Avenida Santa Luzia, que se encontram na região mais ao norte atravessam o bairro em direção ao sul. Percorrendo as duas vias, totaliza uma extensão de 2,61 km. Ambas se conectam à via da Lucaia/Juracy Magalhães ao sul e, ao norte, a Waldemar Falcão se estende a altura do Candéal; a intermédio da Avenida Santa Luzia, a rua alameda dos Ipês a conecta com a Avenida Juracy Magalhães na seção leste do bairro; já no lado oeste, interligando a rua Waldemar Falcão e a Avenida Vasco da Gama, está a rua Gonçalo Pôrto de Souza; com isso totalizam-se cinco vias, entrada e saída, por transporte automotivo. Além das ruas e avenidas mencionadas, é possível transitar pelas ruas do Cedro; rua da Sapucaia, prolongamentos da Avenida Santa Luzia; já a rua Waldemar Falcão se ramifica nas ruas Estácio Gonzaga; rua Rosa dos Ventos; rua Conselheiro Corrêa de Menezes; rua José Ávena e, finalmente, rua Piratancará;

Com localização privilegiada, o Horto encontra-se com o Rio Vermelho em sua fronteira sul, separados pela avenida Juracy Magalhães, antigo rio Lucaia. O Rio

Vermelho é um tradicional bairro boêmio da cidade de Salvador, onde se realizam diversos festejos populares, a exemplo do 2 de fevereiro (ou dia de Iemanjá), o Festival da Primavera, e, mais recentemente, a festa de São Genaro, além de diversos eventos culturais e de lazer. Mais recentemente, o Rio Vermelho se tornou também parte importante do circuito gastronômico de Salvador, concentrando alguns dos principais restaurantes conceituados e bem frequentados da cidade.

Ainda nas imediações do bairro, seus moradores dispunham de fácil acesso ao Hospital municipal Mater Dei, estabelecido na Avenida Vasco da Gama, a apenas 140 metros da Rua Waldemar Falcão. A unidade é recente, entregue em 2022, porém, não deixa de trazer impacto considerável para o mercado imobiliário local do Horto. O bairro, como se sabe, é o preferido dos médicos que buscam no Horto qualidade de vida, segurança e acessibilidade⁵⁸. Em um evento organizado para profissionais do setor imobiliário, o corretor F. me explica que, com o Mater Dei, a *Leão Engenharia, Civil e Dona Empreendimentos* lançaram o *Alive Horto* – seguindo o mesmo conceito do *Alive Corredor da Vitória*, de moradia em pequenos *studios* com apenas 24 a 27 m² –, para absorver a demanda de diversos médicos que buscavam morar próximos ao hospital, onde estariam exercendo sua residência, portanto sem o compromisso de se estabelecer a longo prazo. O mais recente hospital veio se juntar a uma série de outras unidades hospitalares próximas do Horto: Hospital Geral do Estado (420 m); Hospital Aliança (370 m); Hospital Aristides Maltês (660 m); Hospital Teresa de Lisieux (1,3 km)⁵⁹. Ainda, o Horto está conectado diretamente com a Avenida Anita Garibaldi, região onde se concentram diversos centros médicos e cirúrgicos, além de clínicas particulares.

Dirigindo-se a oeste do Horto também se encontra o bairro de Ondina, com acesso pela via da orla ou Avenida Anita Garibaldi. Nesta vizinhança, somando-se aos serviços de saúde já mencionados, é possível ter acesso a diversos serviços especializados: escolas privadas, locadora de automóveis, teatro, agências bancárias, edifícios empresariais, hotéis, restaurantes e o clube espanhol. É em Ondina que está localizado o maior *campus* da Universidade Federal da Bahia (UFBA), a uma distância de aproximadamente 2

⁵⁸ De acordo com a série documental “Médicos Amam o Horto”, realizado pela Prima Empreendimentos. <<https://www.revistaabm.com.br/artigos/horto-florestal-e-o-bairro-preferido-dos-medicos-para-moradia-em-salvador>>.

⁵⁹ Todas as distâncias são definidas a partir do ponto mais próximo entre o objeto e alguma via interna na poligonal do Horto, Rua Waldemar Falcão, Avenida Santa Luzia, Rua Gonzalo Pôrto de Souza ou Alameda dos Ipês.

quilômetros. E, em frente à UFBA, separados pela Avenida Milton Santos, estão o zoológico “Parque zoobotânico Getúlio Vargas” e o Museu de História Natural, cuja região divide espaço com a residência oficial do governador da Bahia, o “palácio de ondina”. Por fim, a avenida que corta a borda atlântica do bairro, a Avenida Oceânica, integra o circuito do maior evento festivo da cidade: o carnaval de Salvador.

Já na direção leste do bairro, seguindo pela Avenida Juracy Magalhães Júnior, chegaremos à região do Itaipara, outro distinto bairro de alto padrão da capital baiana. Em um rápido trajeto percorrendo 1,3 quilômetros, o morador do Horto poderá utilizar o espaço do Parque Joventino Silva, mais conhecido como Parque da Cidade. O parque contém uma área de 724.000 mil metros quadrados de reserva natural no ambiente urbano. É local de lazer mas também de bem-estar e prática de esportes, contém pista de corrida e ciclovia, pista de skate, brinquedos infantis e um anfiteatro. Logo em frente ao parque está o *shopping Paseo*, o espaço oferece lojas e restaurantes mais sofisticados, além de outros serviços como academia e cinema de arte. No bairro do Itaipara se concentram diversos usos, com grande quantidade de *shoppings*, centros comerciais, escritórios, restaurantes e praças, além de abrigar a função residencial que ocupa a maior área do bairro.

Certamente, o Horto não escapa à dinâmica da segregação socioespacial, regulada pelo acesso à propriedade. Assim, podemos ver que o quadro da desigualdade não se encontra longe, o local é rodeado por bairros de baixa renda por quase todos os lados. São localidades que, demarcadas pelo atual Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU 2016), fazem parte das *Zonas Especiais de Interesse Social - Assentamentos Precários 1*, isto é, áreas de baixa renda predominantemente ocupadas por “*assentamentos precários – favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares*” (Salvador, 2016a, p. 35), destinadas a receber investimentos em infraestrutura, corrigir vulnerabilidades sociais e regularização fundiária. A oeste, o Horto faz divisa com o Engenho Velho da Federação; a leste, a Chapada do Rio Vermelho e Santa Cruz (ZEIS Nordeste de Amaralina), que separam a orla atlântica do bairro; e ao norte encontra seu limite com o Acupe de Brotas (ZEIS Baixa do Acupe).

Tabela 04 – Dados populacionais da região de Brotas, Salvador-BA;

Nome do Bairro	Área em ha	Área em km ²	População 2010	População 2022	2010 - Densidade Populacional Bruta (hab/ha)	2022 - Densidade Populacional Bruta (hab/ha)
Acupe	51,25	0,51	11.213	13.074	218,79	255,11
Brotas	414,24	4,14	61.970	51.296	149,6	123,83
Candeal	63,33	0,63	13.553	13.276	214,01	209,64
Horto Florestal	92,95	0,93	8.188	8.342	88,09	89,98

Fonte: IBGE, acessado em: <<https://dados.salvador.ba.gov.br/pages/bairros-de-salvador>>.

A fragmentação do urbano revela a extrema desigualdade na forma de produção, ocupação e apropriação do espaço social, que se estrutura pela hierarquização dos usos do espaço. Esta dimensão só pode ser compreendida se aceitarmos a sugestão do filósofo Henri Lefebvre, ao definir a *cidade* e a *produção do seu espaço* desde a *formação mercadoria*. O espaço como mercadoria se transforma sob duas dimensões da mesma realidade: a *materialidade* (valor de uso) e o *valor* (valor de troca). A produção do espaço urbano tem na moradia o seu elemento primordial, afinal, “através da moradia, o cidadão se situa no mundo” (Alessandri Carlos, 2018, p. 50), é onde se efetiva a vida privada, o ponto a partir do qual o sujeito se relaciona com outros lugares (espaços-tempos da concretização da vida) e com uma comunidade (Idem.).

Com isso, as diferentes manifestações dos espaços sociais correspondem aos diversos grupos e classes sociais, reproduzindo-se no espaço físico. Neste sentido, o espaço urbano resulta de dois tipos de práticas produtoras do espaço, baseadas nos pólos opostos de estratificação social, o das camadas “superiores” e a dos trabalhadores (Topalov, 1984). Cada uma dessas categorias possui um espaço próprio, materializando a *segregação socioespacial*. Neste caso, o espaço socialmente produzido se apresenta como a distribuição, sempre atualizada, de diferentes espécies de bens e serviços, também de agentes individuais e de grupos fisicamente localizados (Bourdieu, 2008, p. 161).

5.2. Elementos da composição socioespacial do Horto Florestal

Com as múltiplas intervenções (e conservações) acumuladas ao longo das décadas por parte do poder público, e principalmente por investidores imobiliários, resulta na atual

composição socioespacial do Horto Florestal, objeto de descrição deste primeiro bloco. Para chegar aos valores quantificados como “tipos de uso” na tabela 05, foi necessário um procedimento em duas etapas, primeiro para calcular o indicador de frequência e o segundo para dimensionar a área da variável. Me refiro a “tipos de uso” os elementos urbanos edificados no espaço para determinados fins, ou usos. São eles os seguintes: 1) edifício de alto padrão de construção; 2) edifício de padrão regular de construção; 3) condomínio fechado; 4) residência plurifamiliar de pequeno porte (sobrado); 5) residência unifamiliar (casarão ou chácara); 6) empreendimento comercial; 7) amenidades urbanas privadas; 8) equipamentos públicos (praças); 9) canteiro de obras residencial (lançamento); 10) canteiro de obras comercial (lançamento); 11) terreno/imóvel à venda; 12) instituição pública; 13) vazio urbano. Desse modo podemos observar com uma representação visual e quantitativa a maior ou menor variação quanto à tipologia de uso, além dos vazios (áreas urbanizáveis) e a dimensão do *valor de uso complexo*, ou seja, a articulação entre os bens residenciais e as amenidades em seu entorno.

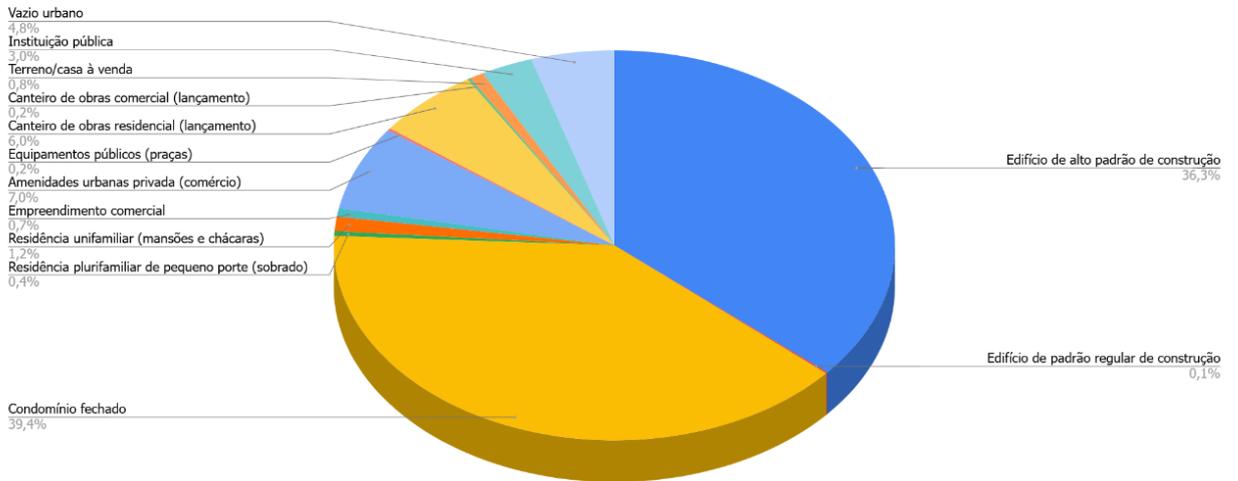
Tabela 05 – Composição socioespacial do Horto Florestal, Salvador;

COMPOSIÇÃO SOCIOESPACIAL DO HORTO (2024)				
TIPO DE USO	(q)	(%)	Área	
			(m ²)	(%)
Edifício de alto padrão de construção	64	36%	278.587	36%
Edifício de padrão regular de construção	4	2,2%	958	0,1%
Condomínio fechado	3	1,6%	302.805	39,5%
Residência plurifamiliar de pequeno porte (sobrado)	11	6%	3.299	0,4%
Residência unifamiliar (mansões e chácaras)	17	9,4%	9.499	1,2%
Empreendimento comercial	9	5%	5.399	0,7%
Amenidades urbanas privada (comércio)	30	17%	51.831	7%
Equipamentos públicos (praças)	3	1,6%	1.591	0,2%
Canteiro de obras residencial (lançamento)	16	8,8%	41.810	6%
Canteiro de obras comercial (lançamento)	2	1,1%	1.760	0,2%
Terreno/casa à venda	7	3,8%	6.694	0,8%
Instituição pública	2	1,1%	24.547	3%
Vazio urbano	12	6,6%	36.949	4,8%
Total	180	100%	765.729	100%

Fonte: Elaboração própria.

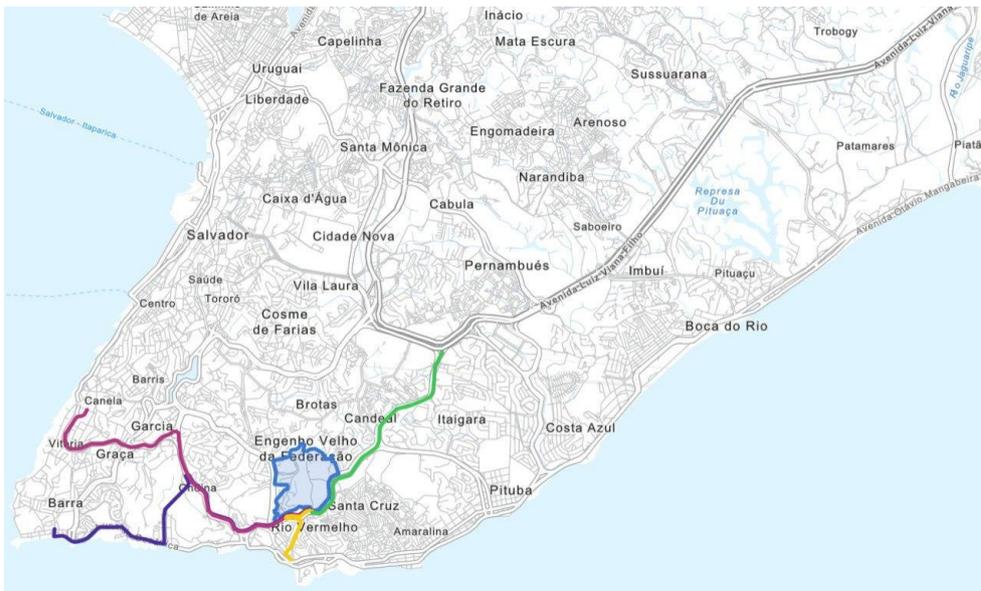
Gráfico 01 – Composição Socioespacial do Horto Florestal (% área), Salvador;

Composição Socioespacial do Horto (% área)



Fonte: Elaboração própria.

Figura 44 – Área do Horto Florestal e sua distância em relação aos “sub-centros” de Salvador;



Fonte: Elaboração própria, Google Earth Pro.

O reconhecimento das tipologias e sua *frequência* no espaço foi possível a partir das visitas a campo realizadas no Horto Florestal, identificando a qual finalidade se destinaria aquele imóvel. Em situações em que não foram possíveis estabelecer a variável apenas com olhar de fora, procurei o auxílio de um vizinho, porteiro ou mesmo segurança privado. No caso das áreas, elas foram dimensionadas cuidadosamente em cada unidade, para depois somá-las dentro dos grupos tipológicos (vazio urbano, condomínio fechado, empreendimento comercial, etc.) com os instrumentos disponíveis pelo programa *Google Earth Pro*. No caso dos lançamentos imobiliários, os valores foram mais precisos, tendo como referência a descrição técnica referente às áreas dos empreendimentos.

Condomínios verticais de alto padrão

Qualquer habitante “nascido e criado” na cidade de Salvador que, por acaso, já tenha ouvido falar no Horto Florestal, sabe que este é um lugar próximo a diversos subcentros da cidade, onde se concentram grandes prédios e imóveis verticalizados com fachadas imponentes. Como consequência da grande densidade populacional observada nos últimos 20 anos, os condomínios verticais de alto padrão predominam o espaço urbano do bairro em termos de frequência: ao todo, são 64 unidades construídas; porém, são a segunda tipologia em maior área ocupada, ao todo, ocupam 36% da área total do bairro. O contraste com o número de empreendimentos com padrão regular de construção é evidente, são edifícios com poucos pavimentos, voltados para um perfil de classe média, com pouquíssimas comodidades internas. Apenas quatro edificações foram definidas como regular em todo bairro, o menor número em quantidade (quatro) e área (0,1%).

Canteiros de obra residencial e comercial

A figura 46 permite uma representação visual da área ocupada pelos empreendimentos residenciais verticais, onde se concentram o maior número de imóveis de alto padrão no setor leste do bairro, nas margens da rua Waldemar Falcão. Enquanto na região da Avenida Santa Luzia, os grandes empreendimentos estão ocupando a parte mais ao norte do bairro. Porém, identificamos o atual vetor de crescimento concentrado na região sul da Santa Luzia, como pode ser observado na figura 45. Ao todo, são 17 lançamentos imobiliários em diferentes etapas de construção. Destes, apenas um empreendimento comercial, o Horto Concept. Somando dezesseis lançamentos

residenciais totalizando 41.810 m² em terreno, o Horto é, hoje, o maior vetor de crescimento de alto padrão na capital baiana.

Somente entre os terrenos da Rua do Cedro e Rua da Sapucaia, são doze canteiros de obras, onde antes se encontravam grandes casarões e chácaras isoladas em loteamentos fechados, agora o transeunte é engolido pelo ruído estridente das gruas, o tremor ritmado da bate estaca em cada canteiro em fase de fundação, e o gosto de terra seca impregnante. A região, como bem resumido por um arquiteto da *Gran Empreendimentos*, é um “*novo corredor imobiliário*”, com incorporadoras e construtoras se preparando para novos lançamentos (2018b, p. 65).

Condomínios horizontais de alto padrão

Embora tenha perdido as características do seu projeto original de uma região loteada por grandes casarões na década de 1970, os parcelamentos aprovados pelo município e relacionados pelo então Órgão Central de Planejamento (OCEPLAN) – o *Parque Florestal*, *Jardim Teresópolis* e *Jardim Petrópolis* – ainda persistem de pé. Ao todo, são mais de 302 mil m², sendo a tipologia que ocupa a maior área do bairro em 40% do total, como se vê na figura 48.

Vazios urbanos e terrenos/imóveis à venda

Se no início dos anos 2000 havia “*muito ainda a ser explorado*” porque o Horto se caracterizava por possuir “*diversas áreas com matagais e árvores ao longo das ruas internas*”, revelando que “*o bairro ainda pode se expandir e crescer muito*” (Patrocínio, 2002), atualmente, não restam muitas áreas de expansão para o capital de incorporação. Sem dúvidas, este potencial tem sido confirmado desde a publicação da matéria, afinal, as áreas identificadas como “vazias”, isto é, edificáveis⁶⁰, são escassas. Considero como “vazios urbanos” os terrenos inutilizados, inabitados, com ou sem edificação. Enquadrado nesta categoria, apenas 36.949 m², ou, aproximadamente 4,8% da área total do bairro, ilustrado pela figura 49. Em relação a essa escassez, o corretor imobiliário R. prevê o fim da linha para os empreendimentos imobiliários no Horto Florestal.

⁶⁰ Eliminamos da nossa tipologia as áreas de passeios e espaços públicos.

Aliado aos “vazios”, outra categoria compõe as “áreas urbanizáveis”, são os “terreno/casa à venda” que constituem a pequena fração de 0,8% da área total do bairro. São grandes casas edificadas no padrão do loteamento original, habitadas, porém anunciadas à venda para o mercado imobiliário. A intenção dos proprietários é destinar o terreno à incorporação, assim como já ocorreu com os lotes vizinhos. Foi possível identificar a condição mercantil durante trabalho de campo, quando tive oportunidade de conversar diretamente com os proprietários e trabalhadores nos canteiros de obras próximas aos terrenos à venda. A soma das “casas à venda” com os “vazios urbanos” representam, ao todo, 5,6% da área total do bairro e se encontram em maior quantidade na seção oeste do bairro. O que significa, ao menos em termos ideais, uma área relativamente pequena à verticalização do bairro; que seriam de interesse ao capital incorporador. Esta tipologia está ilustrada na figura 52.

É possível observar a dispersão dos “terrenos/casas à venda” mais concentrados na seção norte do bairro, cinco casas habitadas na área do loteamento Jardim Teresópolis, mas também outras três residências na Rua da Sapucaia, onde está localizado o maior corredor imobiliário do bairro. No loteamento Jardim Teresópolis, onde encontram dois grandes empreendimentos, condomínio Frida Kahlo e o edifício Ópera Horto Florestal, os moradores tem sido frequentemente pressionados para vender o imóvel. Segundo G., “já bateram aqui na porta umas quatro vezes”. Porém, o que vem impedindo o prosseguimento da negociação são os poucos vizinhos que não pretendem ceder o terreno, acabando por frustrar tanto a intenção de investimento do incorporador, quanto a intenção de venda dos proprietários.

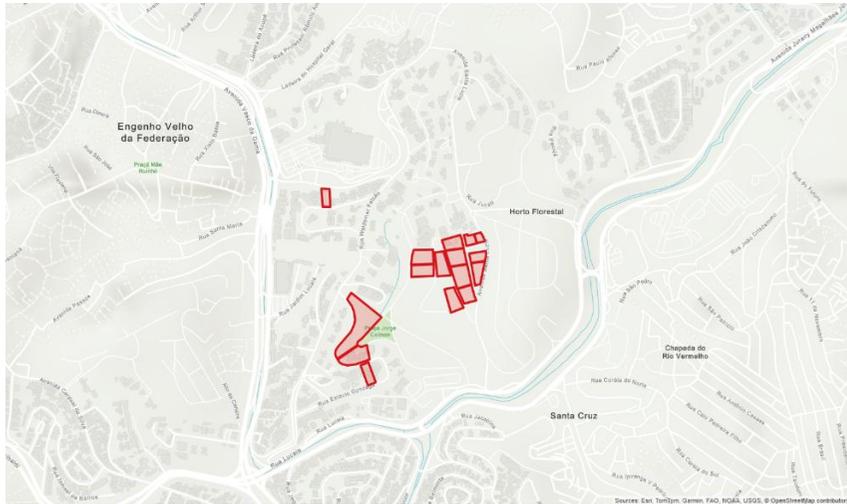
Moradia unifamiliar de alto padrão

Em relação às moradias unifamiliares, grandes casas e chácaras não incorporadas em loteamentos fechados, apenas 17 unidades ocupam apenas 1,2% da área do Horto. O que evidencia a grande descaracterização do seu projeto inicial em meados dos anos 1950: de um bairro exclusivamente uniresidencial, com casarões ocupando grandes lotes, reservava à região a singularidade de ser um bairro de “chácaras urbanas”. O Horto Florestal do “*verde e tranquilidade para poucos felizardos*” anunciado pela matéria do jornal *A Tarde* em 2002 ficou pra trás, deu lugar ao “*novo Horto Florestal*” segundo vídeo promocional do empreendimento *Bloom*.

Residência plurifamiliar e unifamiliar de padrão regular

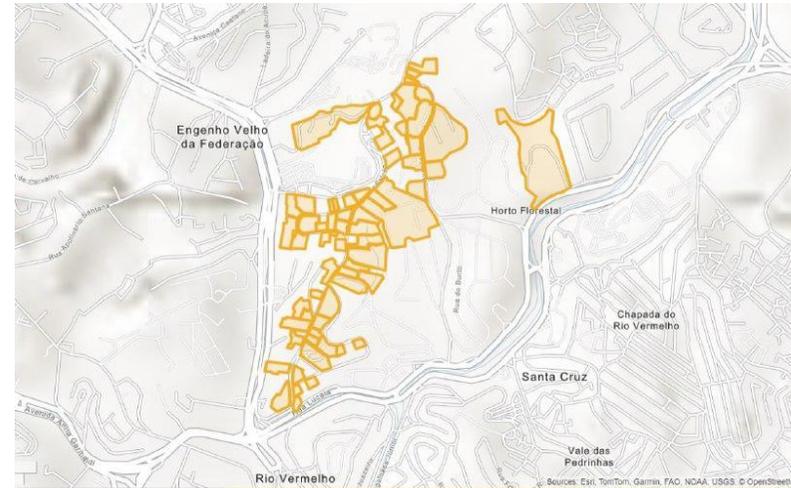
Chamo de “residência plurifamiliar de pequeno porte” os sobrados e casas de padrão regular, ocupando glebas que variam entre 110 a 660 m² em área, e totalizam apenas onze construções nestas características. Em geral, são construções mais simples, variam entre dois a três pavimentos; não apresentam acabamentos de luxo, muito pelo contrário, há relativa economia na técnica e material de construção; as fachadas não são encobertas por grandes muros; não apresentam recuo com jardins e vagas para garagem ou sistema de segurança de ponta; são habitadas por mais de uma geração da mesma família, como no caso de R. manicure – apesar da idade avançada – que ocupa um dos três pavimentos onde se distribuem as famílias dos seus filhos e netos, ou D. que habita o pavimento de cima em um sobrado na Rua Rosa dos Ventos com seu marido, enquanto o filho ocupa o pavimento térreo. Não há qualquer sobrado na Avenida Santa Luzia, estão todas localizadas nas imediações da rua Waldemar Falcão.

Figura 45 – Área ocupada pelos lançamentos imobiliários verticais de alto padrão;



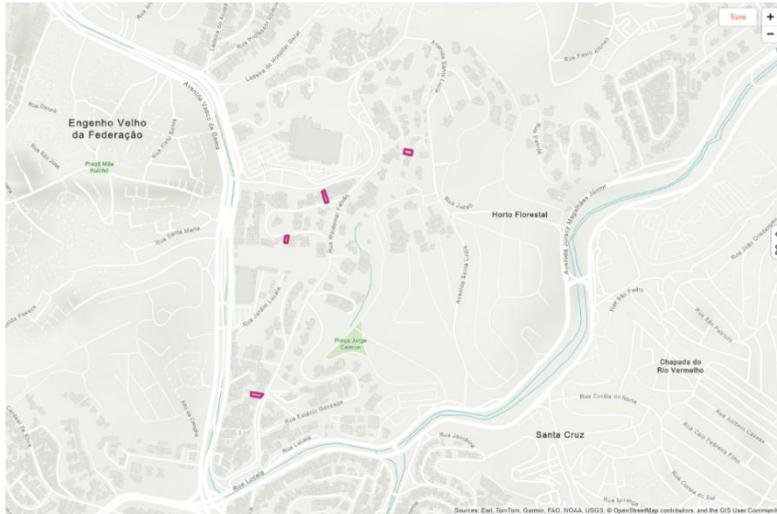
Fonte: Elaboração própria, Google Earth, 2024.

Figura 46 – Área ocupada pelos condomínios verticais de alto padrão;



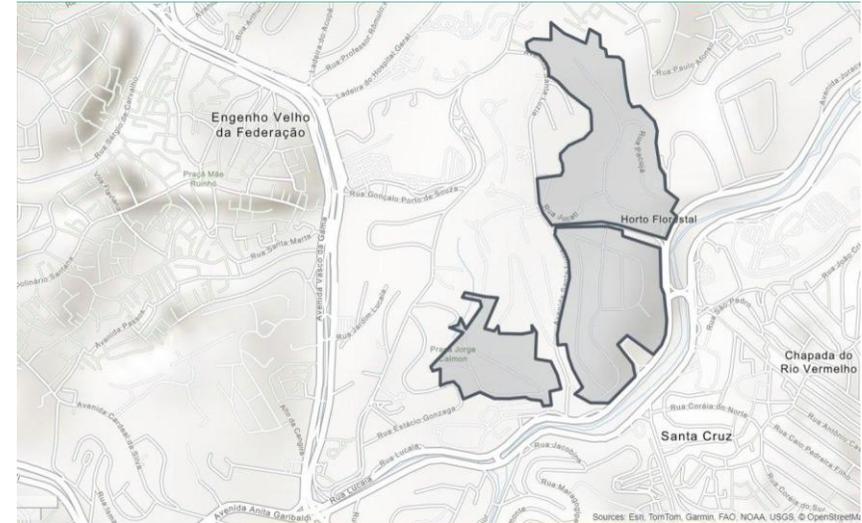
Fonte: Elaboração própria, Google Earth, 2024.

Figura 47 – Área ocupada pelos condomínios verticais de padrão regular;



Fonte: Elaboração própria, Google Earth, 2024.

Figura 48 – Área ocupada pelos condomínios horizontais de alto padrão;



Fonte: Elaboração própria, Google Earth, 2024.

Amenidades privadas e empreendimentos comerciais

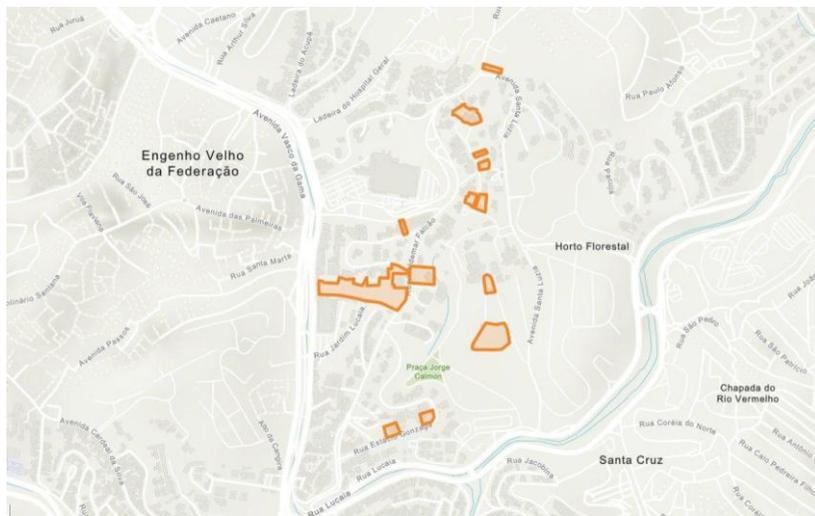
Outro exemplo de crescimento é o número significativo de amenidades privadas e empreendimentos comerciais. Como já indicado, ao longo dos anos 2000, até o primeiro boom imobiliário, “apenas dois centros comerciais, um salão de beleza, uma agência de viagens, uma boutique de roupas, alguns barzinhos e um posto de gasolina” serviam o bairro (Patrocínio, *Jornal Tribuna da Bahia*, janeiro de 2002). Até 2007, não haviam “escolas, lan houses, padarias ou mercados no Horto” (Castro, setembro de 2007). Com esses atributos, o Horto era qualificado como um “bairro residencial sem comércio por perto” (Santana, 2006).

Atualmente, observando pela lente da quantidade de área definida como “amenidades privadas” e “empreendimentos comerciais”, isto é, os estabelecimentos comerciais e de serviços qualitativamente diversos e com maior valor agregado, são restaurantes sofisticados como: o premiado “*Ori*”; ou bares “bem frequentados”; mercearias; supermercados; cafeterias; “gelaterias” italianas; confeitaria “francesa”; delicatessen; salões de beleza; escolas de inglês; creches bilíngue; farmácias; hamburguerias “gourmet”; pizzarias; *petshop*; empresariais com clínicas estéticas; escritórios; joalherias; lojas de moda diversificadas; loja de velas aromáticas; loja de produtos naturais e *fitness*; barbearias requintadas; agências de turismo; academias de artes marciais; escritório de investimento; enfim, toda rede de comércio e serviços sofisticados que abastece a vizinhança.

A oferta de serviços sofisticados é, definitivamente, um aspecto central na constituição de um bairro exclusivo como o Horto. Assim, é inaugurado em dezembro de 2018 o restaurante “*Ori*” do grupo “Origem”, encabeçado pelos chefs Lisiane Arouca e Fabrício Lemos. Único restaurante brasileiro na lista de recomendações classificadas pela revista “*Time*”⁶¹ no ano de 2024, ele oferece releituras modernas dos clássicos da culinária baiana.

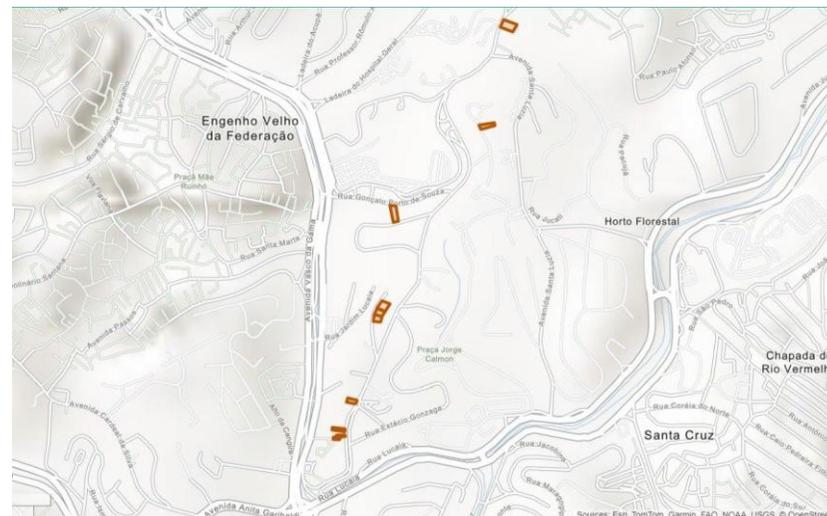
⁶¹ Conferir: <<https://time.com/collection/worlds-greatest-places-2024/>>.

Figura 49 – Área ocupada “vazios urbanos”;



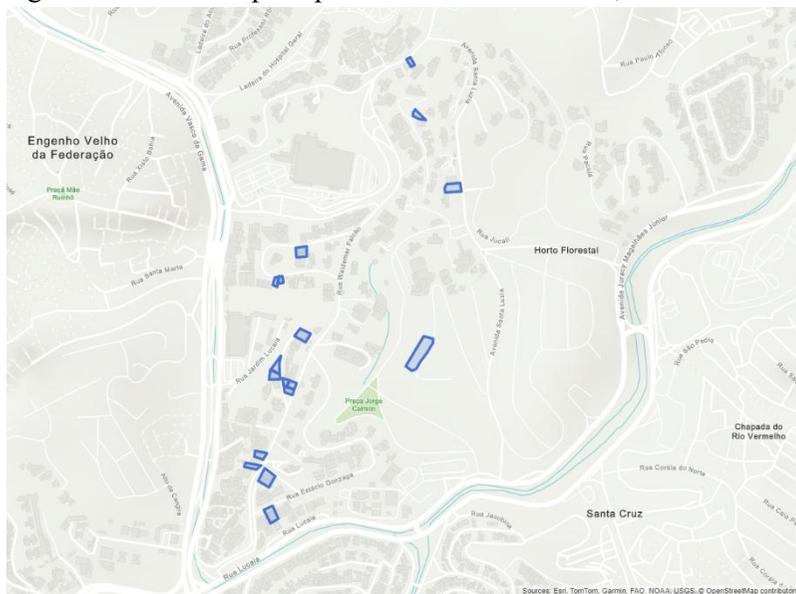
Fonte: Elaboração própria, Google Earth Pro, 2024.

Figura 50 – Área ocupada pelas residências plurifamiliares de pequeno porte;



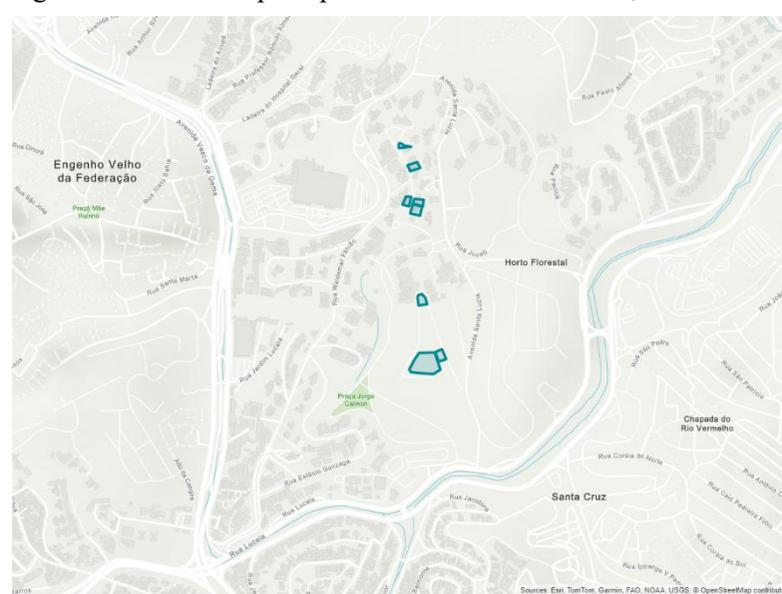
Fonte: Elaboração própria, Google Earth Pro, 2024.

Figura 51 – Área ocupada por “casarões e chácaras”;



Fonte: Elaboração própria, Google Earth Pro, 2024.

Figura 52 – Área ocupada por “terreno/casa à venda”;



Fonte: Elaboração própria, Google Earth Pro, 2024.

O mesmo pode ser dito da filial da Almacen Pepe, também localizada na Santa Luzia. O estabelecimento tem como clientes o circuito superior, portanto comercializa produtos suntuosos para uma população mais sofisticada e inacessíveis para o grande público. São uma infinidade de queijos, das mais diversas variedades; produtos alimentícios importados; diversidade na carta de vinhos a perder de vista; hortaliças indistinguíveis; sem contar com a oferta de produtos suntuosos.

Não obstante, o restaurante, a delicatessen e outros pontos comerciais tem sido reiteradamente citado nos *books* e vídeos promocionais dos novos empreendimentos no Horto, como uma vantagem locacional ao adquirente da moradia. A exemplo do *Bloom*, empreendimento lançado pelo consórcio entre Costa Andrade, Franisa e Leão Engenharia⁶²; ou do *Oke*⁶³, lançamento ainda em fase de edificação localizada na Santa Luzia, a poucos metros do restaurante.

Ao todo, são nove “empreendimentos comerciais”. O imóvel de maior grandeza, o Horto Office, localizado na rua Waldemar Falcão, próxima ao condomínio Albalonga, foi lançado em 2012 e continua sendo o maior empresarial do bairro. O imóvel contém uma galeria térrea com cafeteria, loja de moda feminina, papelaria, ótica, um *pub*, clínica estética; além de 86 salas comerciais em estilo office loft, abrigando clínicas médicas e odontológicas, escritórios, sala, psicólogo, entre outros serviços especializados. Em 2019, a associação de moradores comemora a consolidação da região como “polo business” na cidade encabeçado pelo empreendimento Horto Office.

O lançamento mais recente, o *Alameda Vert*, o qual nos referimos como “mistério” ao apresentar praças públicas, é anunciado como “*shopping* de rua”. Outras edificações menos badaladas completam o quadro. Os empreendimentos variam em tamanho, área, público e requinte.

⁶² Trago a seguir um trecho do texto elaborado pelo vídeo promocional do *Bloom*: “*Está florescendo um novo Horto Florestal. Um Horto dos encontros casuais no Pepe, de novas tendências mundiais como a cozinha internacional do Ori. Um novo Horto com mais andabilidade, mobilidade e modernidade, e é nesse novo Horto que a Costa Andrade, Franisa e Leão Engenharia promovem um novo estilo de vida. Onde a satisfação pessoal, profissional, mental e espiritual estão plenamente associadas. [...] Toda praticidade de um apartamento moderno com a sensação de conforto e bem estar de uma casa.*” (grifo nosso)

⁶³ Em *book*, a incorporação promove o empreendimento afirmando o seguinte: “O lugar dentro do lugar [Horto Boulevard]. *Morar no Horto é um privilégio, mas morar no Horto, Rua do Cedro, número 27, é um luxo. Próximo do Almacen Pepe, do Ori, da Drogasil, a poucos metros da principal saída para a Av. Juracy Magalhães*” (p. 05)

Se comparados apenas em área ocupada, as amenidades privadas e empreendimentos comerciais residem apenas 7,7% da área total do bairro, o que, à primeira vista, parece uma dimensão irrelevante, como ilustrada na figura 54. Porém, mesmo abstraindo o total de área construída acima da área do terreno ocupado, é a *quantidade* representativa (e subnotificada)⁶⁴ de comércio e serviços *qualitativamente* diversos. Com isso, são mais de quarenta unidades nestas condições espalhadas por todo o território do bairro, conforme tabela 05, representando 16% de toda tipologia de uso do espaço.

Instituição pública

No Horto há apenas dois imóveis destinados ao serviço público. Ocupando uma área total de pelo menos 24.547 m², encontram-se um instituto de pesquisa e pós-graduação da Fiocruz; e Laboratório Central de Saúde Pública (Lacen) do Sistema Único de Saúde (SUS), a instituição se dedica a fazer coleta de diversos exames. Encontram-se no limite norte do bairro, próximo à Candeal de Brotas.

Praças públicas

Ao todo, o bairro conta com três praças públicas e um mistério. Não estamos considerando aqui, as praças e áreas verdes cercadas por condomínios horizontais. Em 2020 foi construído uma praça de 573 m², ou “*dog park*” segundo a associação de moradores do Horto Florestal⁶⁵, na rua Waldemar Falcão, em frente ao empresarial Horto Office.

A segunda praça, muito menos óbvia para quem transita pelo bairro, se encontra nas intermediações do loteamento *Jardim Teresópolis*. Na época em que foi definido o loteamento, a área da praça figurava apenas como “área” verde na planta original, vindo a ser construída a praça muito depois. O caráter ambíguo do espaço público sob domínio

⁶⁴ Considerando que caracterizo nominalmente cada unidade com a sua especialização particular na categoria “amenidades privadas”, por exemplo, “barbearia”, “confeitaria”, “clínica estética”, cada uma contando uma unidade; no caso do “empreendimento comercial” este universo está sub-notificado. Neste caso, não se contabiliza cada unidade de serviço, apenas o conjunto. Se em um prédio comercial existem 86 salas comerciais, como no Horto Office, apenas a medida de uma unidade será considerada, a do próprio empreendimento como um todo.

⁶⁵ Trataremos do assunto mais detalhadamente ao longo deste capítulo.

de loteamento privado compromete, por um lado, a categorização da praça Jardim Teresópolis como “espaço público”, por outro, o seu acesso é constrangido por cancelas e guarita.

Com área de 883 m² (Correio, 2022), a Praça Teresópolis (figura 53) dispõe de um amplo parque infantil com pergolados em eucalipto e madeira de demolição, uma mini quadra esportiva, área permeável, bancos e mesas pré-moldados e tela de cobertura para evitar a poda das mangueiras que existem no local. Por estar localizada dentro do loteamento, para quem utiliza locomoção motorizada será necessário se identificar e passar por uma cancela, já o transeunte, deverá passar por um portão que, geralmente, estará aberto. Esse espaço chamou minha atenção por se tratar de uma flagrante apropriação do espaço público, uma praça municipal no interior de um loteamento privado. Chamo atenção para esta condição pois minha experiência de campo me levou a concluir o caráter de uso *exclusivo* dos próprios moradores da área referente à Praça Teresópolis. Uma área arborizada, bem arejada, absolutamente silenciosa, construída na extremidade ao norte da rua sem saída (*cul-de-sac*) Piratancarará, e em todo período de campo, pude observar apenas moradores utilizando o espaço. Até mesmo os condomínios fechados com fachada em face à avenida Santa Luzia, portanto “de costas” ao loteamento, possuem passagem para acessar diretamente a praça, conforme relata moradora.

Figura 53 – Praça Teresópolis, Horto Florestal;



Fonte: Acervo pessoal do autor, 2024.

A terceira e menor praça é uma área de livre trânsito para qualquer transeunte, particularmente, apenas notei a existência do espaço pelas andanças no bairro. Um estreito espaço de apenas 81 m² entre o *Mansão Horto Imperial* e o *Mansão Horto Renaissance* na rua Conselheiro Corrêa Menezes. A área possui, no pavimento térreo, três bancos de concreto e pequenos canteiros com plantas bem cuidados. Descendo um lance de escadas, encontramos um lugar um pouco mais recluso, entre os muros dos condomínios, com uma grande palmeira e outros três bancos de concreto. Pelo chão é possível notar a quantidade de cigarros usados. Uma área verde cercada em terreno íngreme completa o espaço (figura 56).

Finalizando as áreas das praças públicas no Horto, a praça Estácio Gonzaga, o mistério. A referida praça, se assim a podemos chamar, se encontra no cruzamento superior entre a rua Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, na altura do edifício *Mansão Torre do Horto*. Para desvendar este enigma, voltamos até abril de 2020, o espaço que daria lugar à atual praça se limitava a um estreito passeio irregular, mal cuidado e espremido por uma mureta de pedra (figura 58). A mureta, nesta época, delimita os limites do condomínio “*Associação de Moradores do Parque Lucaia*”, cuja extensão alcança desde a avenida Juracy Magalhães, na parte menos elevada do bairro, ao sul do Horto, até alcançar o entorno da praça Dr. Jorge Calmon, margeando o encontro das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão.

Com a aquisição do terreno que se expande da mancha leste ao norte da Praça Dr. Jorge Calmon, a incorporadora Odebrecht Realizações (OR) é submetida a um Termo de Acordo de Conduta (TAC) pela prefeitura e, também, sela um acordo com a associação de moradores do condomínio pela cessão da gleba e passagem de automóveis do futuro empreendimento. Segundo o corretor de imóveis R., setorista na região do Horto, o acordo transfere à incorporadora a responsabilidade em revitalizar e dar manutenção à praça do condomínio. Já o TAC tem como objeto a intervenção na área de 10.900 m² para edificação do empreendimento de duas torres, *Monvert*, contendo 140 unidades – o lançamento com maior número em termos de unidades e em área do terreno no Horto – dentro do condomínio fechado. Se no primeiro acordo a OR deveria revitalizar a praça do condomínio, neste segundo a empresa deveria construir, a partir de abril de 2020, uma nova praça justamente na área entre a mureta e o passeio, como pode ser observado nas figuras 55, 58 e 59.

O problema em categorizar o espaço como “praça pública” reside, não só pela estreiteza do espaço de apenas 290 m² que pode, facilmente, ser confundido com um passeio para pedestres (figura 57), mas no fato de a praça ter tido uma vida curta, pois logo seria erguido no seu lugar um empreendimento comercial, o *Alameda Vert*. Construído, é claro, pela própria OR. Portanto o caráter de “público” fica comprometido pela razão comercial do espaço. Sem contar com a contradição em ter sido fruto, em primeiro lugar, de um “ajuste” em decorrência da produção imobiliária, para depois ser incorporado como um *mosaico de externalidades* a serviço dos moradores do entorno.

Ao fim da construção da *Alameda*, no ano de 2022, foi entregue ao público do Horto um empreendimento comercial no estilo *street mall*, com quantidade muito maior de mobiliário para receber os clientes das mais de 15 lojas, com estacionamento e manobrista, e uma variada opção de gastronomia refinada. A breve vida da pequena praça rapidamente deu lugar a um empreendimento comercial de grife, produzido pela própria OR (2020c, 2020, p. 22-23). É possível comparar, entre as figuras 57 e 59 (requalificação inicial) e as imagens 60 e 61 (empreendimento *Alameda Vert*), a disparidade em termos de mobiliário e espaço entre os dois projetos. Ao que tudo indica, já não há mais necessidade de um lugar para a “*realização de eventos comunitários como feiras e exposições*”, como havia prometido o presidente da OR, Eduardo Pedreira⁶⁶ em 2020.

⁶⁶ <https://or.com.br/blog/horto-florestal-em-salvador-ganhara-novo-espaco-publico-de-convivencia/>

Mobilidade e acessibilidade

Para realizar minhas visitas de campo, tive que percorrer longas distâncias partindo do ponto de ônibus mais próximo, geralmente na Av. Vasco da Gama, atravessando o bairro de ponta a ponta, de sul a norte, cerca de 2,4 km explorando as ruas anexas à via principal. O equivalente a cerca de 50 minutos. Uma caminhada desafiadora tendo em vista a alta elevação de 53,1 m de altura (equivalente a um prédio com cerca de 18 andares⁶⁷) em que se encontra o terreno do Horto. O que tornava as andanças efetivamente muito mais cansativas.

Essa é um pouco da rotina diária para os trabalhadores que precisam ir e vir prestar seus serviços no bairro. O caminho mais curto de um ponto de ônibus até o “miolo” do bairro são 429 m com 40,1 metros de elevação, um verdadeiro exercício para quem depende do transporte coletivo para se locomover pela cidade. A falta de transporte coletivo não é algo recente. As matérias do *Jornal Tribuna da Bahia* em 2002, e também do *A Tarde*⁶⁸ em 2006, já evidenciavam a ausência de linhas de transporte público pelo bairro. Nada disto deve ser encarado como um acidente de percurso, afinal, são décadas de vida de um bairro inacessível por meio de transporte coletivo. Muito pelo contrário, a completa falta de transporte coletivo é aspecto fundamental para compreender a dinâmica da produção e apropriação do espaço no Horto Florestal.

De acordo com a advogada, moradora do bairro e ativista do direito das Pessoas Com Deficiência (PCD), Mila D’Oliveira, a falta de transporte coletivo é uma ação deliberada, fruto de um acordo silencioso entre os moradores e o poder público, para evitar a presença de indivíduos de diferentes grupos, dos que não “pertencem” ao Horto. Por esta razão, ela reflete sobre as drásticas transformações no espaço construído do bairro em curto espaço de tempo: “*vi o bairro mudando, mas pra mim, não*”.

⁶⁷ Contabilizando uma média aproximada de 3 metros por andar.

⁶⁸ “Outro problema é a falta de opções no transporte coletivo. ‘Do que adianta tanta gente vindo pra um lugar se não oferecem estrutura’, diz Dora, ao lembrar que são poucos os ônibus que passam nas ruas internas do bairro. Boa parte dos moradores e trabalhadores sem carro é obrigada a andar até a Vasco da Gama para chegar nos pontos mais próximos.” (Santana, 2006)

Figura 58 – Área da Praça Estácio Gonzaga, no cruzamento das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, antes da sua construção;



Fonte: Google Earth, 2019.

Figura 59 – Área da Praça Estácio Gonzaga, no cruzamento das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, Salvador, depois da sua construção;



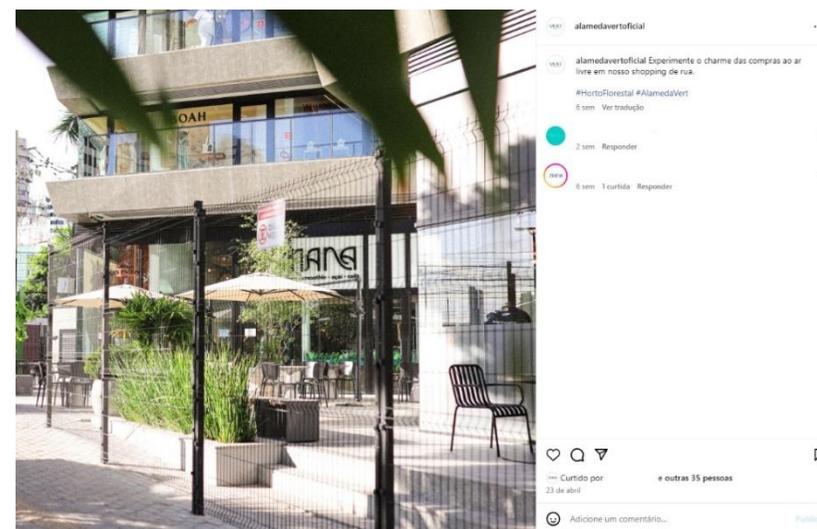
Fonte: Google Earth, 2022.

Figura 60 – Área da atual Alameda Vert, no cruzamento das ruas Estácio Gonzaga e Waldemar Falcão, Salvador;



Fonte: acervo do autor, 2024.

Figura 61 – Imagem do shopping Alameda Vert cercado (fechado ao público), Horto Florestal;



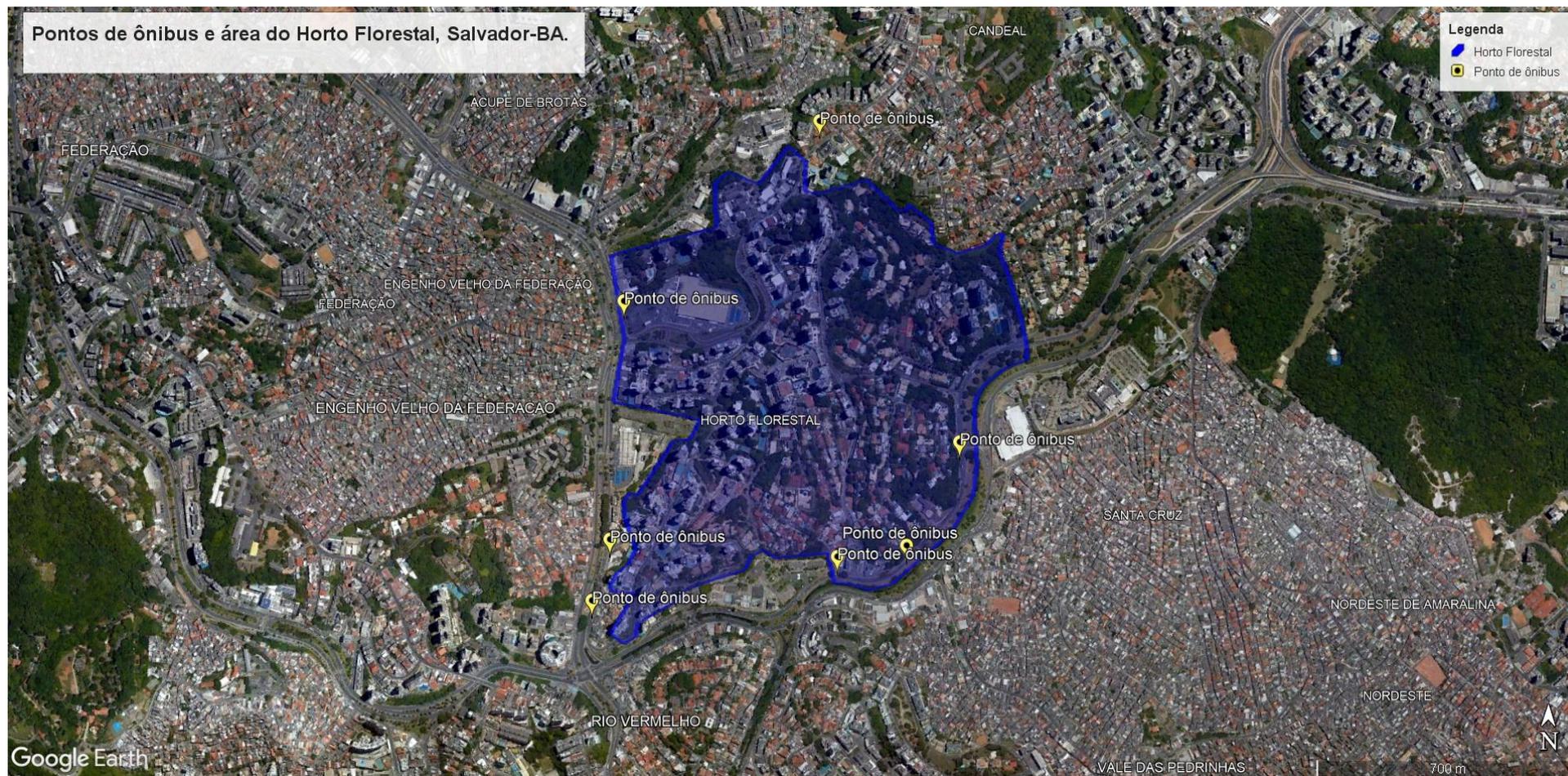
Fonte: Página da Alameda Vert em rede social (Instagram), 2024.

Para que haja manipulação das barreiras simbólicas de pertencimento, como veremos na próxima seção, são necessárias manipulações das barreiras materiais⁶⁹ de onde se estruturam as representações simbólicas: “*não tem ônibus, não tem sinaleira, nem faixa [de pedestre]*”, completa a advogada. São barreiras que diminuem ao mínimo a circulação daquele “de fora” (“*outsider*”), do “*preto e pobre*” dos bairros vizinhos; aqueles que, na visão hierarquizada dos seus moradores, são “o estranho”; as “*pessoas com baixa locomoção*”; de forma geral, os que não foram convidados ou os “outros”, cuja simples presença em suas praças, ruas e comércios causa, na opinião da advogada, incômodo. Assim, para sustentar o símbolo de prestígio da “exclusividade” promovida pela moradia no Horto, a ausência de transporte coletivo por tantas décadas não se deu por acaso, ela é fundamental “*porque não querem pessoas [de fora] transitando*”, segundo D’Oliveira. Sobre este aspecto, ainda que do ponto de vista dos usuários do espaço endógenos do bairro, as ruas do Horto são pouco atrativas. Mesmo que as publicidades dos novos empreendimentos falem em “andabilidade”, ou “cidade de 15 minutos”, o que se observa é uma carência “vida entre os edifícios” (Gehl, 2013), isto é, em suporte e equipamentos convidativos para uso do espaço comum.

Por um lado, não bastasse a topografia acidentada da região, dispondo de inúmeras subidas e descidas ao longo das suas vias, o que dificulta enormemente o tráfego a pé e torna a caminhada muito mais cansativa e menos encorajadora; por outro lado, este cenário se agrava por conta da estrutura urbana irregular e ausência de um mobiliário acolhedor. Tal aspecto nunca foi resolvido, mesmo diante da modernização do bairro. Como confirma C., habitante de uma casa na rua Waldemar Falcão desde os anos XX, “*só subia de caminhonete*” por conta da junção entre asfalto precário e terreno íngreme. Portanto o acesso e trânsito no bairro sempre foi desafiador, a diferença, agora, é o trânsito facilitado e mais denso de automóveis. Os espaços dedicados ao tráfego de automóveis apertam os espaços de transição, como calçadas e passeios, e assim, limitam o espaço como um lugar de encontro e atividades sociais, segundo provocação de Gehl.

⁶⁹ O material não significa necessariamente o nível da materialidade física, basta que seja objetivamente carregado de conteúdo social: os altos preços de certas mercadorias que se identificam com o padrão de consumo das “elites”, a relação interpessoal dentro de um grupo exclusivo e fechado como o dos super-ricos e grandes empresários. Nada disso requer uma barreira física que separa pessoas de diferentes grupos de classes sociais, ainda assim, não deixa de carregar o peso de uma grande muralha entre elas.

Figura 62 – Pontos de ônibus e área do Horto Florestal, Salvador;



Fonte: Google Earth Pro, 2024.

Ainda sobre a importância do caminhar e produção de espaços de transição, ele recomenda um desenho urbano que priorize a escala “humana”, ou seja, planejada a nível dos limites do corpo humano, seus sentidos, até onde o seu olhar consegue se comunicar com o outro e, especialmente, a extensão das distâncias caminháveis. Em oposição aos grandes espaços amorfos que o autor chama de “síndrome de Brasília”. Criando-se, com esta escala humana, uma cidade viva.

O espaço de transição também oferece algumas das melhores oportunidades para simplesmente permanecer, em pé ou sentado. Na figura 63 é possível perceber dois pontos abordados nesta discussão: o espaço apertado e repleto de obstáculos (postes, automóveis, garagens, lixeira móvel, balcão de manobrista) das calçadas em comparação à via livre, sem sinalizadas ou faixas de pedestre, dos automóveis. E também, a descontinuidade na forma dos passeios reservados a cada propriedade. Alguns, contém piso tátil, outros não. Alguns estão nivelados ao nível da rua, outros não. Para transeuntes jovens, sem limites de locomoção, como foi o meu caso, não enfrentam maiores dificuldades em desviar destes pequenos obstáculos. O caso muda com crianças, idosos, pessoas com deficiências e pessoas com carrinhos de bebês, estes obstáculos tomam dimensão muito maior, como relatado por D’Oliveira.

Em conversa com a advogada, ela comenta especificamente sobre o trecho onde se encontra um grande “vazio urbano”, ao lado oposto do Mansão Bosque e Terrazzo Reale: “*esse é um trecho intransitável com cadeira de rodas*”. Sobre isso, é preciso lembrar que, historicamente, a expansão urbana na cidade de Salvador tem sido sujeita, de uma forma geral, ao humor das inversões de capital na ocupação e uso do solo urbano. Portanto, na prática cabe a cada agente privado, seja um condomínio, comércio ou proprietário, a responsabilidade pela manutenção do seu passeio⁷⁰, por esta razão, mesmo em um bairro que exala exclusividade, conforto e luxo como o Horto, contraditoriamente, apresenta trechos de urbanização precária. Como consequência, a acessibilidade às ruas, praças e espaços públicos são comprometidas a pessoas com baixa mobilidade, a despeito da retórica da facilidade, conforto e planejamento promovida pelos agentes locais. Sobre o uso dos espaços públicos, especificamente a praça Jardim Teresópolis, D’Oliveira afirma de forma taxativa: “[É] impossível visitar. [...] Moro aqui perto da praça, no Albalonga; mas não posso ir se não for com o carro. [...] não tem como

⁷⁰ De acordo com a LOUOS (2016), ao loteador cabe a responsabilidade de promover conforto do pedestre e ao conforto ambiental urbano, portanto “deverão ser executadas obras de construção de passeios de, no mínimo, 3m (três metros) de largura.” (Salvador, 2016b, p. 30).

ir com a cadeira, o acesso é por uma ladeira muito íngreme, e tem os postes no meio do passeio”.

Neste caso, o pressuposto para a existência de uma vida urbana é, recorda Jan Gehl, oferecer boas oportunidades para caminhar. Além de ser um meio de transporte, caminhar possibilita realizar diversas outras atividades, principalmente “um contato direto entre as pessoas e a comunidade do entorno, o ar fresco, o estar ao ar livre, os prazeres gratuitos da vida, experiências e informações” (Gehl, 2013). Neste sentido, Gehl conclui que “caminhar é uma forma especial de comunhão entre pessoas que compartilham o espaço público como plataforma e estrutura”, utilizado por muitos e diferentes grupos de pessoas, o espaço público ganha uma vida urbana multifacetada.

Portanto, uma “condição importante para uma caminhada agradável e confortável é um espaço relativamente livre e desimpedido, sem necessidade de se desviar ou ser empurrado pelos outros” (Gehl, 2013). O que nos leva a entender a ênfase na “segurança” quando os moradores respondem perguntas a respeito do uso e frequência ao espaço público, isolando este aspecto, evidentemente fundamental para o usuário do espaço, as ruas do Horto não são nada convidativas. Sem o mobiliário para melhorar as condições de trânsito à escala humana e permanência no espaço (que não sejam espaços comerciais), a vida urbana no bairro perde versatilidade e complexidade.

Quanto à arborização, pude notar que, na qualidade de transeunte, a propósito de me aproximar do objeto e tornar aquilo que me era “estranho” em algo “familiar”, percebi que em muitos trechos dos espaços caminháveis as raras sombras advinham dos edifícios e não da vegetação local. Especialmente em certas frações da Waldemar Falcão. Poderia ser contestado, no entanto, que na condição de morador, o usuário ou comprador tem acesso à arborização interna do empreendimento, cujo projeto estaria – supostamente – voltado à biofilia; ou que o projeto paisagístico, de alguma forma, conseguiu incorporar a vegetação nativa ao empreendimento.

O planejamento urbano modernista a partir do alto e de fora, o que o autor chama de “síndrome de Brasília”, é a antítese desta vida urbana multifacetada. Pelo contrário, envolve a fragmentação e o isolamento da vida urbana. O projeto de intervenção encabeçado pelas incorporadoras e comércios locais, nomeado *Horto Boulevard*, pretende corrigir os efeitos da fundação inicial (exclusividade residencial) e das externalidades negativas (subtração da mata

nativa e deterioração do espaço público) engendradas pela atividade imobiliária no bairro. Se o loteamento do bairro, no primeiro momento, foi estabelecido desde um ordenamento vinculado à urbanização funcionalista – erigida sob a política de separação dos usos e funções da cidade –, o propósito dos empresários, agora, é inundar o Horto com uma série de investimentos diversificados, instalando novo mobiliário urbano, projeto de paisagismo selecionado, passeios largos integrados à rua e pisos intertravados, produzindo, enfim, uma zona caminhável, com vistas a criar um espaço agradável convidativo.

Os incorporadores locais não estão alheios a esta contradição. A proposta de intervenção pretende atuar nestas externalidades: as calçadas do bairro, de responsabilidade estritamente individual dos condomínios e comércios, são contraídas, irregulares e descontínuas; o “verde” do Horto tem sido cada vez mais raro, à medida em que vem sendo subtraído para dar lugar aos novos produtos imobiliários em sua diversidade de usos. O que se pretende, segundo comunicado no *blog* do projeto, será “promover ainda mais *conforto*, contato com a *natureza e comodidade* para a região” (Horto Boulevard, 2022a). Encontram-se aí os principais problemas enfrentados pelos incorporadores no Horto, o que exige um esforço conjunto e articulado dos agentes privados para estabelecer certo mecanismo social de coordenação do ambiente construído, externo à sua atividade econômica. O resultado disso será uma intervenção urbana com forma e estrutura comum a todos novos empreendimentos, com identidade e estética própria, cujo propósito consiste em conservar elementos idealmente vivos do passado, mediante a construção de algo novo no plano do real.

Deduzo que os esforços dos empresários sob o plano do *Horto Boulevard* não serão suficientes para superar estas contradições do uso do espaço urbano no Horto, devido ao seu caráter *pontual* em espaços *próximos* aos novos produtos imobiliários. Por exemplo, a intervenção na praça Estácio Gonzaga, atual Alameda Vert, se encontra próxima ao *Monvert* da Moura Dubeux; ou as intervenções na Rua da Sapucaia e Rua do Cedro, onde se encontram os empreendimentos *Horto Essence*, *Dom*, *Poème*, *Alive*, entre outros.

Para sintetizar o quadro da *composição socioespacial* produzida no Horto Florestal, podemos compreendê-lo como resultado das decisões de investimento dos atores econômicos, privados ou públicos. O produto daí gerado, mesmo sob a alcunha de um bairro de “alto padrão”, cobiçado pelos grandes incorporadores e consumidores de alto poder aquisitivo, e portanto cada vez mais crescente no núcleo urbano de Salvador, não deixa de apresentar diversos reveses em termos de qualidade do espaço público, acessibilidade e locomoção. Dessa

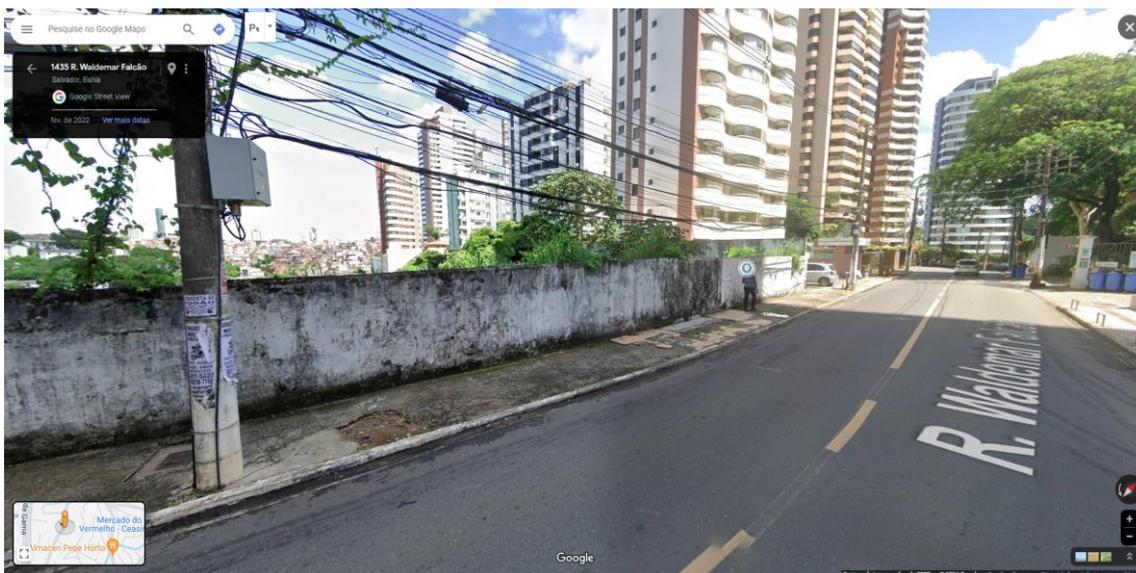
maneira, o bairro não dispõe de ruas e espaços agradáveis para caminhada, parada, encontro e exercício de diversas outras atividades sociais que dão vitalidade ao espaço urbano, contradizendo as características promovidas pela representação social dos incorporadores locais. As mesmas empresas que eliminam, a cada canteiro de obras, grandes porções de vegetação nativa. Com isso, para corrigir estas externalidades negativas da produção imobiliária, o capital local se organiza em volta de um planejamento urbano integrador, anti-modernista e, supostamente, encarregado de priorizar o valor de uso do espaço público.

Figura 63 – Espaço para o tráfego na Rua Waldemar Falcão, Salvador;



Fonte: Google Street View, 2022.

Figura 64 – Passeio irregular onde se encontra um vazio urbano no Horto, Salvador;



Fonte: Google Maps, 2022.

5.3. Composição social e simbólica

Nesta seção, recorro ao material de pesquisa empregado para inferir sobre outros aspectos, tais como a composição social e simbólica do Horto atual segundo o capital incorporador. São características expressas pelas representações sociais difundidas por meio da associação de moradores, como veremos a seguir. Esta seção está dividida em três eixos, 1) a ocupação profissional de quem consome o espaço do Horto; 2) a vida social; e 3) o papel da associação de moradores na produção de amenidades urbanas;

O objetivo aqui será demonstrar não apenas quem consome os produtos imobiliários, mas também como a integração social entre os moradores e sua organização interna se tornam um componente do valor de uso complexo capturado pela promoção imobiliária. Neste sentido, a associação de moradores aparece como um mediador entre diversos atores sociais, incluindo o capital incorporador e o Estado, na expressão de demandas materiais e simbólicas auferidas pelos moradores. Essas demandas competem para segurança, intervenções no espaço construído e a vida social, elementos bem recebidos e celebrados pelo setor imobiliário como expressões do “desenvolvimento do bairro”. Portanto, espero demonstrar que a organização da vida social, o sentimento de pertencimento dos moradores a um grupo social específico, a intenção em ter sob controle o território e expressar a homogeneidade social de um estrato de classe superior no bairro, repercute positivamente na valorização imobiliária do Horto.

a) Quem habita o Horto?

A primeira perspectiva que pretendo conhecer é o perfil social do grupo que consome o espaço do Horto. Sobre este aspecto, a distribuição das categorias ocupacionais, analisada através da metodologia que vem sendo utilizada pelo *Observatório das Metrôpoles*, com base nos dados censitários de 2000 e 2010 do IBGE, ilustra a manutenção da estrutura social representada na área do Horto. Essas categorias fazem referência a uma tipologia ocupacional que as classifica as diversas regiões urbanas como superior, média-superior, média, média-popular, popular, popular-inferior, popular operário agrícola e popular agrícola de acordo com a composição dos seus moradores. Enquanto na categoria *superior* predominam os grandes proprietários locais, dirigentes do setor público e privado, em conjunto com os profissionais liberais de nível superior (médicos, advogados, engenheiros, arquitetos, etc.); por outro lado, a categoria *média-superior* é composta por intelectuais e outros profissionais de nível superior.

Segundo Inaiá Carvalho e Gilberto Corso Pereira (2014) em estudo sobre a estrutura urbana e segregação na cidade de Salvador, o Horto Florestal passou de uma região de nível *médio-superior* em 2000 para *superior* em 2010, ao lado da Vitória, Barra e Graça (p. 96). Essa aparente transformação sugere uma concentração maior da categoria de nível superior em razão da densificação e expansão demográfica deste perfil populacional no bairro, que se reflete na verticalização do espaço. Nota-se que a diferenciação, neste caso, não é de renda, o que sugeriria um movimento de deslocamento residencial tipicamente observado pela gentrificação. Como veremos adiante, o perfil econômico do Horto permanece pouco alterado desde a ocupação inicial em loteamentos descrita pelo terceiro capítulo.

A partir da análise baseada na pesquisa de leitura, identificação e classificação das ocupações profissionais mencionadas pelos moradores em 29 volumes da revista *AMO Horto*, pode-se dizer que o bairro é atualmente habitado, conforme a tabela 06, por *profissionais de nível superior e dirigentes bem remunerados do setor público e privado*. A respeito do perfil consumidor do Horto, a *Prima Empreendimentos* dedica uma série documental “*Médicos que Amam o Horto*” para destacar a preferência pelo Horto na escolha habitacional desta categoria profissional. Fica evidente nos depoimentos a vantagem da localização pelo acesso à serviços e comércio, além da proximidade com o local de trabalho (clínica privada).

Quanto à estratégia em mirar os profissionais de medicina, historicamente muito bem remunerados na sociedade brasileira, o corretor de imóveis F. explica que, com a construção de hospital da rede *Mater Dei* em 2022, localizada na avenida Vasco da Gama, nas bordas do Horto Florestal, tem mobilizado a demanda residencial local por parte de médicos e residentes. O Horto continua sendo reduto de artistas e políticos, sendo habitado por herdeiros da família Irujo, vereadores Alexandre Aleluia e Alan Sanches, o deputado estadual Tiago Correia, entre outros. Assim, o Horto Florestal se constitui como bairro ocupado predominantemente por um grupo social de alto prestígio na hierarquia ocupacional, portanto, corresponde à uma unidade espacial caracterizada por grande homogeneidade social interna e, simultaneamente, diferenciação externa.

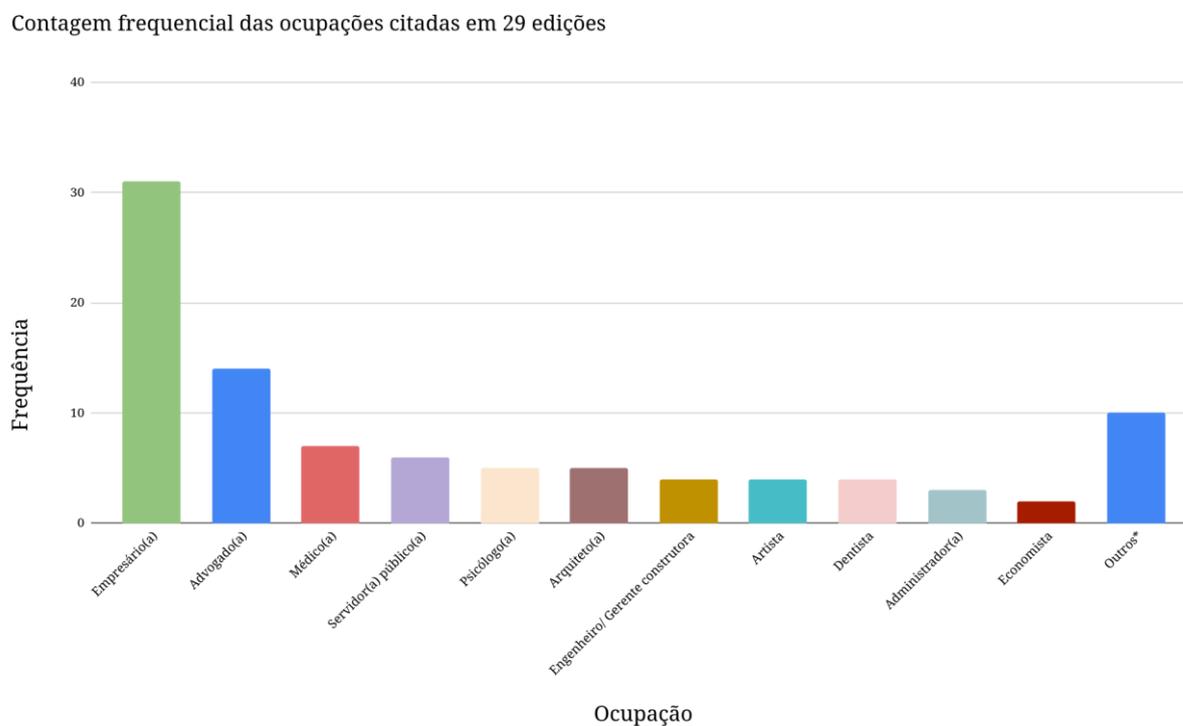
Tabela 06 – Contagem das ocupações (frequência) citadas na revista AMO Horto⁷¹;

Contagem das ocupações citadas em 29 edições		
Colocação	Ocupação	Frequência
1º	Empresário(a)	31
2º	Advogado(a)	14
3º	Médico(a)	7
4º	Servidor(a) público(a)	6
5º	Psicólogo(a)	5
6º	Arquiteto(a)	5
7º	Engenheiro/ Gerente construtora	4
8º	Artista	4
9º	Dentista	4
10º	Administrador(a)	3
11º	Economista	2
12º	Outros*	10
Nº	Total	95

⁷¹ A tabela foi dividida de modo que seriam considerados uma categoria aquelas profissões que apareceram com duas ou mais frequências.

Fonte: elaboração própria com base nas matérias e entrevistas realizadas em 29 edições da revista *AMO Horto*.

Gráfico 02 – Contagem das ocupações citadas na revista *AMO Horto*;



Fonte: elaboração própria com base nas matérias e entrevistas realizadas em 29 edições da revista *AMO Horto*.

Os empresários são, de longe, a categoria mais representativa conforme a tabela 06. Foi possível observar, também, grande quantidade de empresários que residem e possuem seus negócios dentro do bairro ou na vizinhança mais imediata: são os dirigentes da *Go Crossfit*; *Hmall*; *Horto Fashion*; o diretor executivo da *Prima*; *Nozu*; Creche escola *Day Crescer* no Horto; *Etudes* – escola de *ballet* no Horto. Neste aspecto o empreendimento comercial *Arbus Soft Office* é um ótimo exemplo: campeão do prêmio Ademi-BA na sua categoria (comercial), o imóvel de apenas três pavimentos – localizado na rua Waldemar Falcão – não escapou do radar do empresariado residente do Horto. Como aponta Eduardo Valente, presidente do grupo Civil, “85% [das unidades] foram adquiridas por moradores da mesma rua”.

b) Integração social em um novo bairro de alto padrão

Ao contrário do que se poderia imaginar, nem sempre um antigo bairro residencial, habitado por famílias bem-quistas, com certa homogeneidade social, compartilhando por décadas a mesma vizinhança, seria sinônimo de relações de vizinhança ou, muito menos, de um grupo unificado. Ainda que haja proximidade social e física, segundo os moradores mais antigos do Horto, quando o Horto ainda era um grande loteamento uniresidencial, “*os vizinhos não ‘tinha’ muita relação não, conhecia, mas não ia pra casa nem nada. Só me aproximei do vizinho dessa casa daqui quando eu avisei que estavam invadindo a casa dele*”, como ilustra P., reforçado pelo relato de C.: “*não tinha muita relação com vizinho. Cada um na sua casa*”. O que indica, ao menos nestes casos, uma vida privada muito reclusa, com o mínimo contato entre as famílias moradoras, em oposição à vida no espaço público do bairro, preferindo pela preservação do espaço íntimo, privado.

Tendo isto em mente, cabe questionar o que muda, portanto, entre a vida em comunidade dos moradores do Horto antes e durante o exercício de uma entidade integradora, como no caso da AMO Horto? Como sabemos, a associação surge pelo esforço em tornar o bairro mais seguro, convocando os moradores e comércio a se mobilizarem em torno desta pauta comum. Todavia, assim que os resultados em segurança urbana começaram a aparecer, a associação alçou voos mais altos, inclusive incorporando a vida social e integração do bairro como prioridade da associação. Já na terceira edição da revista AMO Horto, o então presidente Coda Leal reflete que é “*hora de planejar os próximos passos*” após conseguir erguer e consolidar a Associação de Moradores do Horto Florestal: “*Nossa intenção é criar laços, dialogar, compreender necessidades mútuas e unir forças para solucionar problemas existentes, conquistando com isso melhorias coletivas e um ambiente positivo de bem-estar para todos.*” A seguir, ele completa: “*é visível essa nova cultura em prol da coletividade que vem sendo criada por aqui. [A] exemplo da Caminhada do Horto, Dia das Crianças, Arraiá (festa junina), entre outros encontros, que aconteceram para gerar oportunidades, integração, socialização e celebração entre vizinhos*” (2018a, p. 08).

A quantidade de eventos, sociais, esportivos, datas comemorativas, encontros e passeios que envolvem toda, ou parte da comunidade, é algo incomum se levarmos em conta os relatos das épocas anteriores à verticalização do bairro e, também, considerando a tendência à e apreciação pelo espaço privado e auto-segregação por este estrato social. De pronto, se questiona a hipótese levantada na seção onde discutimos o tema da segurança no Horto: a fragmentação social leva a uma fragilidade dos laços de vizinhança, o que caracteriza, segundo Lefebvre, o *habitat* promovido pela racionalidade dos espaços *abstratos*. Mais do que

simplesmente listar eventos ocorridos no espaço, interessa-me articular determinados momentos de sociabilidade que possuem um sentido eminentemente social, além do caráter recreativo das atividades desenvolvidas. Pretendo demonstrar o sentido integrador do tecido social, através de nós atados pelos eventos promovidos no Horto, pelo Horto e para o Horto. São momentos de encontro entre os iguais, atividades em conjunto com seus vizinhos cuja finalidade reside na elevação qualitativa das relações, fazendo com que vizinhos deixem de ser conhecidos “de porta” para tornarem-se amigos.

Figura 65 – Matéria “Luzes do Natal” da revista AMO Horto, Salvador-BA;



Fonte: revista AMO Horto, 2019.

A associação recomenda a todos síndicos dos condomínios, comerciantes e moradores, mediante periódico circulado em novembro de 2019, a enfeitarem as fachadas dos prédios, casas e comércios, com iluminação tradicional da época de natal. O presidente da associação na época, o engenheiro Coda Leal, explica que o objetivo não é apenas deixar o bairro mais bonito, enfeitado com tema natalino, mas também “*possibilita fazer dessa grande festa um momento de união e confraternização entre as famílias do bairro, solidificando, cada vez mais, a sensação de pertencimento*”, conclui. (2019c, p. 30)

Porém, nem todo evento parte de “cima” por iniciativa da associação, alguns moradores do bairro organizam diversos encontros e atividades em conjunto e, recentemente, um “Torneio

de Dominó” se tornou um desses eventos que vem chamando atenção da associação. O local não poderia ser outro: o boteco “De Passagem”. Onde moradores da vizinhança e trabalhadores de colarinho-branco, inclusive de outras partes da cidade, costumam frequentar. O torneio anual reúne cada diversas duplas, todas compostas por homens, disputando por 11 partidas até o pódio. O evento conta, como quase toda atividade social no Horto, com apoio do comércio local, e tem início desde logo pela manhã. O boteco serve feijoada aos participantes e seus familiares, e a profissionalização é tamanha a ponto de contratarem um juiz da Federação Baiana de Dominó para sacramentar a legitimidade do torneio. A festa é completada com fanfarra e fogos de artifício (2022b, 2022). Além do dominó, os moradores dos diversos condomínios praticam tênis nas áreas comuns dos empreendimentos, o que, eventualmente, se tornou uma oportunidade de integração entre os esportistas da vizinhança. Com isso, a última edição de 2018 da revista apresenta matéria sobre o “*I Torneio de Dupla de Tênis AMO Horto Cup*” realizada nos condomínios *Albalonga, Parque Florestal, Vale do Loire* e no *Villagio Panamby*, uma atividade promovida pela associação, “*com o objetivo de integrar a comunidade.*”

Outro foco importante para a socialização do bairro são os jovens e crianças moradoras do Horto. Neste sentido, a associação despense grande atenção em suas matérias para publicizar a percepção dos jovens sobre o bairro e as formas de socialização que encontram entre os vizinhos. Em novembro de 2023 a AMO Horto publica uma matéria de capa com título “*Os Hortoers*”. A juventude do Horto se sente integrada ao bairro? Como é o contato com os outros moradores? De acordo com a matéria, focada em quatro vizinhos na faixa dos 17 anos, a proximidade física (e social) foi o fio condutor que uniu os jovens em um grupo. Segundo M. conta, um dos rapazes entrevistados, se “*sente muito próximo dos moradores*”. São pessoas da mesma vizinhança e estão “*sempre conectados pela proximidade*”, explica. Quanto à projeção do futuro, a escolha da carreira e a propriedade ganham enorme centralidade, como por exemplo, M. resume: “*vejo meu futuro aqui, como um bom médico*”. Já G., que tem vários amigos no bairro, alimenta a expectativa de tornar-se engenheiro e continuar morando no Horto. Mais uma vez, a associação manifesta a identificação dos jovens com o bairro. Em outro caso, mesmo compartilhando de uma “*conexão muito forte*” com seus vizinhos, R. pretende cursar *business* e morar nos EUA. (2023b, p. 52)

Do lado da associação, o seu presidente à época, Coda Leal, destaca o “*charme de carregar no nome do bairro a sustentabilidade e o pertencimento do verde*” (2021b, p. 18). Os moradores “*dos andares superiores*” têm a oportunidade de conviver com a copa das árvores,

no alto da sua residência, é o que ele sinaliza como motivo das incorporadoras em busca da maior verticalização do bairro, agregando também o valor do “*charme do verde*”. É notável em sua fala a relação de *complementaridade* entre a sua atuação em melhorias do bairro e a valorização imobiliária almejada pelas incorporadoras locais. O então presidente conta que “*um montante de ações*” estão sendo somadas entre associação e incorporadoras, fazendo com que o bairro seja preterido para moradia. E é por isso que a associação trabalha “*no sentido de dar as mãos às construtoras atuantes no bairro pensando num desenvolvimento sustentável e, cada vez, mais exponencial*” (Idem.).

Com a proximidade da oficialização do Horto sob *status* de bairro, a associação anuncia para seus associados, moradores e comerciantes do bairro, a prioridade das suas ações para “*reforçar o sentimento de identidade*”, como afirma Coda Leal, como meio para atingir este fim (2020b, p. 20). O ponto central do seu argumento é o “*perfil muito peculiar*” que caracteriza o Horto como uma região destacada em relação ao seu entorno: uma localidade com *resquícios de Mata Atlântica* e, com *comércio muito direcionado aos próprios moradores*. Contando o reforço de um personagem da política institucional, o ex-vereador e atual deputado estadual Tiago Correia, também morador do bairro, garantiu em junho 2020 o desmembramento do Horto em relação à Brotas. Somando-se ao argumento apresentado pela associação, a região tem “*um perfil diferente de Brotas, cuja formação envolve dezenas de localidades da cidade, como Engenho Velho, Alto da Cruz e Acupe, entre outras.*”. O que seria suficiente, na sua avaliação, para a emancipação do bairro. No entanto, é sabido que, por lei, é preciso muito mais componentes para uma localidade se tornar bairro, além da identidade e do sentimento de pertencimento⁷².

c) Atuação da AMO Horto

⁷² O que não significa que eu queira advogar contra a definição do Horto Florestal com status de bairro. Neste sentido, estou de acordo com o geógrafo brasileiro Marcelo Lopes de Souza que, em contraposição ao ponto de vista neopositivista, propõe *três conteúdos* que compõem o que se compreende como “bairro”. São estes os: 1) “conteúdo composicional” se refere às características “objetivas” concernentes à composição de classe (e também em matéria de atividades econômicas) e à morfologia espacial; 2) O “conteúdo interacional”, por seu turno, tem a ver com as relações estabelecidas entre os indivíduos e os grupos, e que ajudam decisivamente a definir se há algum tipo de “centralidade” e de “força centrípeta” que concorra para estabelecer um determinado espaço, durante um período maior ou menor de tempo; e por fim, 3) o “conteúdo simbólico” diz respeito à imagem de um dado subespaço intraurbano como um espaço percebido e vivido, como um bairro, e não meramente como algum recorte ao qual se chega com base em algum critério “objetivo” definido em gabinete. (2013, p. 152-153)

O papel da associação de moradores, está claro, não é apenas divulgar as diversas amenidades urbanas e anunciar as novidades de investimento nos usos do espaço do Horto. Fica evidente, com a leitura do periódico, o trabalho no incentivo e promoção de novas intervenções no espaço urbano que diversifiquem a tipologia de uso, já permitida pela regulação urbanística. Em resumo, o Horto Florestal atinge a maturidade: se consolida no ambiente construído transformando sua antiga ordem urbana (loteamento uniresidencial), com a realização positiva das projeções de investimento operadas pelos empresários urbanos com objetivo de antecipar a dinâmica de valorização em um cenário de incerteza mercantil (Abramo, 2007). Com a consolidação da inovação espacial, expressa pela subversão da composição socioespacial do bairro, outros empresários urbanos decidem investir produtivamente no espaço, com a possibilidade de diversificação do uso e, mais importante, investindo nos *meios de consumo* do espaço urbano. Esta seção tem como objetivo apresentar uma pequena amostra da associação de moradores enquanto ator *mediador* na produção de amenidades urbanas, especialmente as intervenções urbanas e a segurança. Assim, cria-se uma sinergia entre os moradores e capital imobiliário nesta transformação do novo Horto com seus múltiplos usos e formas de ocupar o espaço.

Dados sobre a valorização do metro quadrado no Horto Florestal é muito comemorado pela AMO Horto, que dedica diversas matérias sobre o tema nas diferentes edições do seu periódico. Na décima oitava edição da revista (2021b), a entidade dá espaço para uma matéria inteiramente dedicada ao mercado imobiliário no bairro. Com muita razão, o presidente da *Prima Empreendimentos*, Rubens, Escartin, explica que o acesso à moradia no Horto também implica em acesso a uma série de outros valores de uso disponíveis no seu entorno: “*Quem compra imóvel busca sempre localização, acessibilidade, infraestrutura e serviços, aliados a um entorno que seja bem cuidado, sustentável e seguro. O Horto Florestal foi desenvolvendo todas essas variáveis que agregam valor aos empreendimentos do bairro*”. A incorporadora é responsável por três residenciais no bairro que, juntos, movimentam mais de R\$ 500 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV). (Idem., p. 16)

“*Quem investe no Horto?*”, a pergunta no título que estampa a capa da 8ª edição da revista, julho de 2019, sinaliza o franco desenvolvimento do bairro, atraindo, cada vez mais, empresários que apostam nos mais variados segmentos. A matéria recorda o tempo em que os moradores do Horto precisavam sair do bairro para ter acesso a qualquer tipo de serviço. Porém, “*nos últimos dez anos*”, a região “amadureceu” e com mais densidade populacional, sobretudo de alta renda, “*possibilitou a atração dos mais diversos tipos de empreendimentos, tais como*

supermercados, restaurantes, farmácias, entre muitos outros.” (2019a, p. 54). Segundo arquiteto da *Gran Empreendimentos*, “*a nova legislação [PDDU de 2016] fez chegar o que faltava, (comércio e serviços)*” (2018b, p. 62), tornando o bairro ainda mais desejado, com o charme dos edifícios e lojas de luxo.

Na décima edição da revista, publicada em novembro de 2019, a matéria de capa dedicada a “*arte nos muros do Horto*”, expressa o conteúdo das relações interpessoais e a exclusividade de acesso dos moradores ao mundo da elite política da cidade, afinal, parte dos moradores são efetivamente deste mundo: vereadores, deputados, ex-prefeitos e ex-governadores (2019b, p. 18). Em busca por melhorias para o bairro, a diretoria da AMO Horto se reuniu, no Horto Barcelona, localizado na Avenida Santa Luzia, com “*um time de autoridades*”. Entre os convidados estavam o então vice-prefeito Bruno Reis; o vereador Alexandre Aleluia, morador do bairro; representante da Superintendência de Trânsito do Salvador (Transalvador); secretário de Manutenção da Cidade (Seman); o diretor de fiscalização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo (Sedur); o presidente da Empresa de Limpeza Urbana do Salvador (Limpurb) e também morador do bairro; Por fim, a reunião teve a oportunidade de discutir duas pautas reivindicadas pela Associação: um *dog park* em frente ao supermercado RedeMix e o projeto “Muros do Horto”.

Dando prosseguimento, a associação comemora as novas áreas de lazer concebidas “*graças a uma parceria entre a Prefeitura Municipal e a comunidade local, por intermédio da AMO Horto*”. São elas as praças *Teresópolis*, localizada dentro do perímetro de um loteamento, e a praça Maria Elisa Fontenele (*dog park*). O objetivo das amenidades, segundo a associação, é “*propiciar áreas de convivência que estimulem os moradores do bairro a ocupar os espaços públicos*”, afinal, o Horto teria uma “*carência desse tipo de espaço*”, segundo Marcílio Bastos, secretário da Desal. (Idem., p. 19).

O projeto faz parte do plano de urbanização *Horto Boulevard* com a requalificação das ruas, construção de novos espaços públicos como praças e passeios com piso intertravado, entrega de novo mobiliário urbano e replantio de árvores frutíferas. Ambos espaços públicos entregues no segundo semestre de 2019 foram executados mediante uma parceria selada entre a associação, a Redemix (localizada entre as duas praças) e a prefeitura. A rede de supermercados forneceu “*cerca de 20% dos equipamentos*” e o restante investido pela prefeitura. (2020a, p. 64).

A associação também participa na solenidade para assinatura do TAC referente à construção da praça *Estácio Gonzaga*, contando com a participação do vice-prefeito na época, Bruno Reis e o presidente da OR. A associação dá espaço para a palavra do diretor superintendente da OR, Daniel Sampaio, descrevendo a experiência positiva da produção de equipamentos urbanos. Na ocasião, ele afirma que a OR “*vem sempre executando a missão de agregar valor ao entorno dos seus empreendimentos, com qualidade de vida que vai além dos muros do condomínio. Esse é o valor que a Praça Estácio Gonzaga terá em relação ao Monvert e em todo o Horto Florestal*” (2020d, p. 23). No fim das contas, como vimos, a construtora foi punida com a licença para agregar valor no entorno do seu próprio empreendimento. O que deveria ser um retorno positivo à coletividade, se transformou em um retorno positivo a particulares, a produção de um novo valor de uso para se somar às externalidades de vizinhança apropriadas pelos proprietários.

Quanto à segurança no bairro, é evidente a preocupação compartilhada entre moradores e promotores imobiliários acerca dos possíveis impactos econômicos deste tema. Em coluna dedicada ao mercado imobiliário, a matéria da AMO Horto é enfática ao afirmar que o Horto Florestal sofria com violência, “o que contribuía para a depreciação dos imóveis e dificultava as vendas”. A situação somente se altera “com a implementação da Associação de Moradores, a AMO Horto”, que atuou como ponte entre os moradores e o poder público. “Temos vigilantes em ronda e fixos em pontos estratégicos”, continua o presidente da associação, “trabalhamos em conjunto com as equipes de segurança dos condomínios e a polícia”.

Os recursos de segurança são muitos: mais de 80 câmeras, botão de pânico em todos os condomínios, agentes armados de segurança privada e rondas por 24h, agora também contam com *drones* de monitoramento. A fim de “melhorar a situação da segurança”, a associação realiza ações entre os condomínios e a Polícia Militar. Segundo Coda Leal, 450 funcionários de portaria foram capacitados pela polícia, “*recebendo instruções sobre ações preventivas e estratégias para melhorar a eficiência na vigilância condominial*”. Curiosamente, o recrudescimento crescente nas medidas de segurança sob justificativa de uma “violência crescente” (2021a, p. 74) contradiz as próprias estatísticas produzidas e divulgadas periodicamente pela MaxForte, de uma queda nas “ocorrências” perpetuadas no bairro desde o início das suas operações no Horto.

Em fins de 2019, a associação se reúne com representantes do poder público, desta vez, com o comando da Polícia Militar, afim de discutir a segurança da região. Na ocasião, o

comandante da 26ª Companhia Independente de Polícia Militar (CIPM), major PM Cláudio Guanaes, comenta acerca do Horto: “*é um bairro central. Qualquer ocorrência aqui ganha as manchetes dos jornais*”. Sobre a situação de insegurança que, segundo o major, existia no passado, ele explica que o Horto “*é rodeado por comunidades atingidas pela criminalidade, o que o torna um espaço vulnerável para a prática de crimes contra o patrimônio.*” Outra ação requerida pela associação, e atendida pela polícia, é o Programa Educacional de Resistência às Drogas e à Violência (Proerd), além de cursos com treinamento de mais de 500 porteiros de condomínios do Horto. (2019b, p. 74)

Figura 66 – Novas guaritas e câmeras instaladas no Horto Florestal;



Fonte: Revista AMO Horto (2021).

Durante a instalação das cinco guaritas do “projeto de segurança” encomendado pela associação, uma nova matéria na 14ª edição do periódico reforça os seus objetivos: a *identidade* e a *segurança* do nosso bairro (p. 20). O presidente da entidade comenta que sua implementação vem sendo discutida desde 2016, e marca “*mais uma etapa do projeto macro de segurança do bairro*” iniciada naquele ano. Na ocasião, câmeras foram instaladas ao longo de todo bairro, “*para um completo monitoramento da localidade*”. Em seguida, um sistema de radiocomunicação, interligando *todos* os porteiros dos condomínios às viaturas e agentes em ronda. E agora, mais uma etapa se concretiza com a instalação de guaritas localizadas estrategicamente nas *entradas* e *saídas* do bairro: pela Alameda dos Ipês; pelas duas extremidades da Waldemar Falcão; pela descida do Extra; e ao lado do Posto BR na Avenida

Santa Luzia. A próxima etapa já planejada será a instalação de pórticos que “*deve agilizar o acesso dos moradores e controle mais rigoroso dos visitantes*”. (2020c, p. 20)

O sistema de segurança do bairro foi atualizado em maio de 2021. Desta vez, com a instalação de mais de 80 câmeras em locais estratégicos por todo o bairro⁷³. As câmeras estão instaladas no alto em postes de energia, ou no nível da rua, em pequenas colunas metálicas (figura 66) que também disponibilizam um QR Code para o morador reportar um eventual incidente. Os moradores têm em mãos a disponibilidade de acompanhar através de *software* em computadores, celular e aplicativo, em tempo real, o monitoramento do bairro. Na ocasião, a associação ainda anunciou a contratação de mais dois vigilantes, contabilizando um total de oito agentes de segurança privada de plantão em ronda pelo bairro.

Em resumo, se o Horto Florestal é um bairro produzido primordialmente pelo capital imobiliário, resultando em uma transformação da ordem socioespacial, conseqüentemente, a redefinição qualitativa do espaço, junto com a expectativa em futuros investimentos, acarreta em uma nova fronteira de valorização imobiliária. Atualmente, não é mais possível pensar essa dinâmica de constante transformação, seja por meio da construção de novas praças e mobiliário urbano; pela chegada de restaurantes sofisticados; atualização do sistema de segurança e vigilância inovador; instalação de portais e guaritas nas entradas do bairro; promoção de eventos festivos e atividades de lazer, sem pensar a efetiva atuação da associação de moradores. A trajetória desta pesquisa me leva a deduzir que a entidade possui – em certa medida – força agregadora da vida social do bairro, onde antes os antigos moradores expressavam isolamento social. Soma-se a isso, a capacidade em vocalizar as demandas por novos equipamentos e comodidades urbanas, reforçando a lógica de inovação da ordem urbana. São elementos que fazem parte do *valor de uso complexo* que caracteriza o Horto, além dos já conhecidos ganhos de localização como a posição natural do sítio, proximidade com as mais importantes vias e centros urbanos, soma-se a diversificação de novos usos do espaço internos que, não à toa, são refletidos aos promotores imobiliários como sinônimo de desenvolvimento e dinamicidade do bairro.

⁷³ Durante o trabalho de campo realizado depois das instalações não consegui identificar, mesmo com olhar atento para esse objeto em específico, nem mesmo 10% do total de câmeras alocadas no bairro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E ESPIRAL DE VALORIZAÇÃO

Este trabalho teve por objetivo analisar a produção do espaço do Horto, tendo como eixo da análise a figura do capital incorporador e sua atuação na promoção habitacional de alto padrão. Ao longo deste trabalho, pudemos constatar o caráter indissociável entre o produto imobiliário, seu valor de uso, e a articulação quantitativa e qualitativa da configuração espacial onde está inserido, o valor de uso complexo no qual o capital individual não possui controle direto, e portanto, da formação da renda do solo urbano; vimos que a incorporação imobiliária não é uma atividade homogênea, a depender do segmento de mercado, ela apresenta importantes diferenciações do ponto de vista da relação entre os agentes sociais envolvidos e o processo de trabalho concreto no circuito de produção de valor imobiliário; desde a perspectiva teórica, as construções analíticas da última década tematizaram sobre os impactos da abertura financeira nos negócios imobiliários, deslocando o foco da análise para o agente financeiro, porém, no que concerne os resultados das evidências empíricas, é relevante reabilitar a figura do incorporador no circuito de produção imobiliária.

Recorremos à obra de Lefebvre em conjunção com a tradição teórica da renda da terra urbana para apreender a dinâmica da produção de bens imobiliários de alto padrão e seus efeitos no tecido urbano. Primeiro, retomamos o caráter material da produção em sua imobilidade radical, em seguida, introduzimos a noção de ordem espacial que, ao contrário dos bens residenciais e meios de consumo coletivos, são dinâmicos e mudam de acordo com as decisões de investimento dos diversos agentes (capital imobiliário e Estado), subvertendo ou confirmando determinadas convenções urbanas. Com a análise das matrículas de imóveis, pesquisa documental, trabalho de campo e entrevistas, concluímos que esta produção e consumo do espaço possui uma forma definida, com protagonismo centralizado na figura do incorporador imobiliário. Esta produção, portanto, acarreta efeitos definitivos na transformação do espaço urbano do Horto Florestal, transformando-o qualitativamente e quantitativamente em um novo bairro.

Por fim, apresentamos a formação dos preços no mercado fundiário determinado pela *valorização* futura do produto edificado no solo, estabelecendo, com isso, uma potencialização do elemento fictício do solo urbano. Da mesma maneira, estabelecemos a indissociabilidade

entre a produção material do *valor* e a *capitalização da renda* obtida pela articulação espacial entre os diversos valores de uso complexos. Nota-se, pelo viés da produção, a importância inexorável do valor de uso “objetivamente” sofisticado, com uso de materiais de acabamento nobre, diversos espaços de lazer, entre outros materiais incorporados ao bem residencial. Legitima-se uma barreira de entrada, sob o jogo dos preços, ao acesso deste mercado, provocando a segregação espacial baseada em renda, necessária à legibilidade simbólica dos espaços. Por outro lado, a produção imobiliária nestes termos, envolve um compartilhamento de uma aposta no futuro da convenção urbana e, portanto, os ganhos imobiliários são dinamizados pelo processo especulativo de antecipação de uma dada ordem espacial ao qual se insere. Em outras palavras, a produção do espaço (pelo investimento público e privado) envolve significativos investimentos que implicam em constantes transformações, em um movimento de inovação (destruição/construção) dos atributos e usos originais que, combinados, formam novos *valores de uso* e *valores* complexos.

A partir da dinâmica observada, o incorporador imobiliário de alto padrão detém, no seu conjunto, certo controle do processo de valorização imobiliária, subordinando a ordem espacial às aplicações de capital. Resultando, ao longo do tempo, em uma mudança qualitativa do solo urbano. O capital privado é, ao menos parcialmente, responsável pela organização do espaço urbano e é evidente, neste caso, que atua de forma decisiva no encadeamento do processo de constituição da valorização almejada. Portanto, as *rendas imobiliárias* não podem ser confundidas com um fenômeno de “captura” de um fluxo suspenso, mas da produção *ativa* do qual o incorporador participa desde o seu início. O caso em questão ilustra bem a relevância deste ator econômico dentro de um processo cíclico de mudança da ordem espacial ao sabor das práticas de incorporação imobiliária. A dinâmica de preços praticada no mercado local é reflexo da subversão de novas ordens residenciais no Horto (da forma loteamento à incorporação) para a revalorização da região já consolidada no mercado, reforçando um movimento espiral de valorização iniciado pelo capital incorporador.

Diante dos elementos expostos até aqui, esta dissertação buscou contribuir com o debate sobre a produção imobiliária sob a forma da incorporação tomando como base a experiência do Horto, a partir das seguintes evidências: 1) A ordem espacial do Horto Florestal é devedora dos investimentos imobiliários realizados periodicamente em três ondas e em duas diferentes seções no espaço do bairro. Primordialmente ocupada por imóveis unifamiliares de exclusivo uso residencial, a antiga ordem residencial é subvertida pela primeira onda imobiliária ocorrida na década de oitenta, na ocasião da primeira flexibilização nas leis de zoneamento do bairro e, a

partir da década de 2000, com a emergência dos planos urbanos liberalizantes e desenvolvimento do setor imobiliário, a segunda onda imobiliária consolida a verticalização do bairro. Por fim, a terceira onda imobiliária surge no contexto da crise econômica causada pela pandemia da covid-19, com o lançamento de 16 empreendimentos imobiliários no espaço de quatro anos, especialmente concentrados na região da avenida Santa Luzia. Portanto, incorporando produtos residenciais, o capital incorporador produziu o bairro.

2) Esta terceira onda foi proporcionada por incorporadores majoritariamente locais, que tem como características formas de financiamento através do crédito bancário ou autofinanciamento; incorporam em um dos metros quadrados mais caros da cidade; pressionam os proprietários para venda da terra; são empresas incorporadoras que também atuam como construtoras; utilizam o potencial adicional de construção para aumentar o estoque residencial e, também, realizam práticas de parcerias para incorporação como expediente para driblar as diversas barreiras impostas à atividade incorporadora de alto padrão. No entanto, a relação amistosa entre os capitais incorporadores ultrapassa a produção mercantil. As empresas também se mobilizam em conjunto para intervir no espaço construído, mitigando os efeitos das externalidades negativas no urbano.

3) Neste caso, nossa perspectiva evidencia a dimensão da formação da renda do solo urbano – e não apenas da sua “captura” –, dando a devida ênfase no processo material de transformação do espaço empreendido pelo trabalho, seja na produção imediata da mercadoria-habituação, seja dos valores de uso externos que compõem a ordem espacial. A relação unilateral e passiva de “captura” ocorre quando há transferência de valor entre os setores do capital ou com a capitalização de rendas sem mediação do trabalho, a chamada especulação que consiste na “captura” – ocorrida na esfera da troca – do aumento do preço da terra.

A nova frente de valorização advinda da convergência entre produção de novos valores imobiliários e investimentos em novos usos do espaço urbano, atrai mais incorporadores em busca de ganhos auferidos pelas vantagens locacionais; resultando com isso em um movimento *espiral* de convergência de novos investimentos, criando um mosaico de externalidades positivas e contínua reprodução do valor na ordem espacial. Deste processo, ocorre uma redefinição da *ordem residencial* e, assim, estimula-se a economia da produção imobiliária local. Agora, o Horto já não possui a mesma *forma*, alterada pelos investimentos cíclicos de nova produção e consumo do espaço construído e, desta produção de valores de uso aglomerados no espaço urbano, corresponde um equivalente em valor.

O movimento pode ser sintetizado, diacronicamente, no seguinte esquema: os capitalistas urbanos produzem um novo estoque residencial de determinado tipo (condomínio vertical de alto padrão) propondo uma nova convenção urbana na ordem residencial; assim sendo, a transformação nas características residenciais no Horto, gerada pela incorporação imobiliária, se associa a maior densidade de famílias consumidoras com perfil de alta renda e, conseqüentemente, maior demanda por investimentos privados em novos usos diferenciais (amenidades, serviços e comércios correspondentes ao fundo de consumo). Essa demanda, como vimos no último capítulo, não é satisfeita de forma “natural”, desde uma relação linear causal entre maior densidade/demanda e maior investimentos, ao contrário, ela é mediada pela atuação de um ator local cuja vocalização por mais integração social no bairro, segurança e comodidades encontra-se com as expectativas de desenvolvimento urbano por parte do capital imobiliário.

Esta imagem de uma *espiral de valorização* parece ideal para compreender os movimentos cíclicos de reafirmação ocorridos no Horto enquanto frente de valorização do capital imobiliário de alto padrão. Poderíamos argumentar que esta noção se confunde com a tradicional ideia da “especulação”. Há, nesta proposição, um problema. Se a especulação é uma antecipação do cenário futuro previsto, criando uma expectativa pretérita dos atores do mercado residencial em relação à subversão ou permanência de uma dada ordem espaço-temporal, a espiral de valorização é a materialização das expectativas reproduzidas ao longo do tempo. A especulação se realiza na esfera da *troca* e, por mais que não seja homogênea, implica em uma captura no presente do aumento do preço da terra no futuro (Jaramillo, 2010, p. 203), já a valorização imobiliária praticada na região do Horto ocorre desde a esfera da *produção*.

Com efeito, o uso residencial na forma da incorporação de condomínios verticais tem um peso fundamental, não apenas na aproximação e integração de pessoas socialmente semelhantes, mas também na objetivação do bairro Horto Florestal, um componente importante da totalidade do bairro, sem o qual não haveriam as vantagens locacionais em primeiro lugar. O símbolo do “morar no Horto” envolve todos os elementos internos discutidos, sendo o bem residencial o meio para usufruto de todas as amenidades. O movimento é cíclico, a produção imobiliária de novos produtos implica em uma *transformação* do espaço urbano, e o espaço urbano diferencial se volta para o incorporador na forma de lucros extraordinários. Com a confirmação da nova frente de valorização, os promotores imobiliários locais compartilham a crença na continuidade desta frente de valorização levando à coordenação mercantil de outros agentes incorporadores à escolha de investimento no novo Horto.

Por outro lado, esse *microcosmo* localizado se encerra em si mesmo, e com a ampliação da escala da produção aumenta em proporção os efeitos das externalidades negativas (especialmente o desmatamento da mata nativa). Se o mercado perde este ativo fundamental, também tenta recuperar com outros – renovações, mobiliário, oferta de bens e serviços, praças, etc., mesmo que ocorra de forma insuficiente, almejando tornar-se um simulacro tosco da natureza primeira. Para tanto, mobiliza-se uma série de novos investimentos que mantenham a ordem socioespacial dinâmica, constantemente encontrando novos meios para conservar, neste espaço, um bairro *objetivamente diferente*. O Horto não é apenas fruto da produção na escala individual do imobiliário, ele é resultado da coordenação mercantil de diversos agentes incorporadores, seja sob a forma de parcerias, pela convergência de investimentos na região, e pela articulação entre os próprios capitais para transformação do espaço (*Horto Boulevard*) e entre os moradores (AMO Horto).

Neste sentido, a eliminação de espaços verdes parece ser um desafio menor para o capital, por outro lado, é a retração dos espaços vazios para incorporação que tem preocupado a produção imobiliária. O incorporador recorrerá às novas regiões da metrópole ou continuará avançando em espaços já ocupados por empreendimentos residenciais menores? Segundo R., corretor imobiliário setorista no Horto, os locais para incorporação estão se esgotando com a nova onda de empreendimentos na Santa Luzia, e as incorporadoras (não apenas a que representa) já têm sondado o mercado imobiliário no Rio Vermelho e Jaguaribe.

* * *

Esta pesquisa também me leva a concluir que, se não devemos negar a importância de se investigar o fenômeno da financeirização no setor imobiliário, há de se exercer certa cautela ao dimensionar seu raio de alcance. O que não diminui o impacto do capital financeiro na constituição das relações sociais e do espaço urbano, mas sim o afasta de uma definição *generalizante* para torná-lo *situacional*. Em primeiro lugar, o tema do capital financeiro, apresentado nestes termos, se apresenta deslocado do seu lugar comum. Ela surge nos grupos de pesquisa e universidades localizadas em outras regiões do Brasil, especialmente em São Paulo, onde se encontra a matriz de grande parte das empresas financeirizadas e dos investimentos realizados pelo PMCMV. Por outro lado, se nos últimos vinte anos as grandes

metrópoles do centro econômico mais dinâmico viram os negócios imobiliários se reconfigurarem de acordo com o movimento do mercado financeiro, o mesmo processo não pode ser generalizado para todas regiões.

Segundo este modelo teórico, o capitalismo contemporâneo apresenta uma mudança no regime de acumulação para esfera financeira, isso significa que as incorporadoras são agora destacadas como “elos mediadores entre os fluxos financeiros globais e a captura de rendas do solo na escala local” (Simoni; Sanfelici, 2013, p. 44). Assim, a dinâmica do segmento imobiliário exige uma nova agenda de pesquisa que “não trata os incorporadores como objeto primordial de análise” (Shimbo; Bardet, 2021, p. 121). O incorporador imobiliário, deste modo, assume papel secundário na produção habitacional, e o comando da criação de riquezas passa a ser dos investidores institucionais.

O limite da análise não advém da origem do investigador, mas sim no papel que o capital local exerce na incorporação. Se autonomizar o processo produtivo, mediante abertura de capital, resultou em maior concentração e centralização de capital das empresas listadas na bolsa de valores, conseqüentemente permitiu que elas se aventuraram em mercados locais onde poderiam “cumprir as metas estabelecidas, principalmente, pelos investidores que adquiriram seus papéis” (Sanfelici, 2013, p. 37). As incorporadoras, cada vez mais “financeirizadas”, adotam uma dinâmica expansionista e dominam o mercado imobiliário das “regiões não centrais do país” (Simoni; Sanfelici, 2015, p. 22) no lugar do pequeno promotor imobiliário local, através da “abertura de escritórios regionais, aquisições de empresas ou realização de parcerias com empresas locais” (Fix, 2011, p. 197).

O problema, ao se admitir tal premissa, é atrelar a “oferta de empreendimentos de maiores dimensões” à abertura de capital, “cada vez mais agentes financeiros globais – fundos de pensão, seguradoras, mutual funds e *hedge funds* – aprimoram sua capacidade de extrair rendimentos a partir da ininterrupta reconfiguração dos espaços urbanos no Brasil” (Sanfelici, 2013, p. 43). No campo marxista, Sanfelici (2016) declara que “antes esse gênero de empreendimento se restringia, em sua maior parte, ao centro econômico do país (basicamente as metrópoles de São Paulo e Rio) [...]” (p. 17). Portanto, com a abertura de capital na bolsa, esses projetos capazes de reconfigurar as rendas imobiliárias das *convenções urbanas*, se espalham por outras metrópoles e cidades menores.

Ao incorporador local, caberia ser um associado menor, a ênfase, aqui, está na condição de parceiro do grande incorporador financeirizado, mas um parceiro subordinado, sem

protagonismo nos rumos da produção local. Neste “modelo” proposto, se assim pode-se dizer, o associado menor é chamado a participar do empreendimento por conhecer as especificidades do mercado (onde investir, o segmento, padrões culturais, etc.), legislação municipal e por sua relação com o poder político local. Com isso se superdimensiona, por um lado, o fenômeno (real) da financeirização, e por outro se perde uma dimensão das formas diferenciadas das práticas concretas de produção do espaço social, reduzindo o papel de um ator fundamental do capital imobiliário.

Como vimos nesta pesquisa, o incorporador local, “não financeirizado”, não se diferencia na capacidade de investimento na oferta de bens-imóveis, com maior volume de valor aplicado, como é o caso do alto padrão, em relação ao capital “financeirizado”. Essa identificação se revela problemática desde logo no caso apresentado, afinal, a incorporação local tem se mostrado capaz de realizar grandes investimentos contando com o tradicional crédito bancário. Este mesmo crédito, apresentado anteriormente, é frequentemente colocado em termos favoráveis ao agente produtor. Em ocasião da entrevista com o diretor da Leão Engenharia, quando levantado o tema do financiamento, o incorporador não demonstrou qualquer descontentamento com o formato escolhido para captação de recursos. Por outro lado, mesmo quando nos referimos à edificação de um único condomínio de luxo no Horto, muito provavelmente estamos falando de uma ou mais incorporadoras, dado a relevância da prática de parcerias entre empresas. Este modelo de produção, pelo que podemos supor, se apresenta como uma forma de superar a barreira do investimento, o que limita ainda mais a necessidade do capital incorporador em recorrer ao rentismo para a promoção dos negócios imobiliários.

No capítulo histórico deste texto, elaboramos sobre a evolução da tipologia habitacional do Horto. A transformação da forma-loteamento para produção imobiliária verticalizada não se deu por acaso da natureza. Ao menos naquele momento, de fato, o capital imobiliário encontrava-se em uma queda de braço com o proprietário fundiário. Não obstante, a ADEMI, durante a década de setenta, colocava no proprietário a responsabilidade na retenção de terrenos provocando a especulação, ou seja, elevação dos preços, o que vem a encarecer o bem produzido pelo setor imobiliário. A associação afirmava que “quem fica com os lucros é o proprietário do imóvel que absorve esta valorização, principalmente no longo prazo” (Pinho, p. 98), portanto, impedindo o avanço dos negócios imobiliários na edificação de bens residenciais. Deste modo, as empresas do imobiliário se aventuraram no ganho mercantil, auferindo lucro de parcelamento em áreas distantes do núcleo urbano, uma estratégia de negócios que exigiria

menor quantidade de investimentos em razão da abundância de terras e intervenção física quase inexpressiva.

Ainda sobre as práticas de incorporação local, uma peculiaridade da atividade imobiliária é o caráter irreprodutível do solo urbano, o que levou os teóricos da renda da terra urbana a encarar o monopólio de terras nas mãos do proprietário fundiário como obstáculo à circulação de capital imobiliário. É preciso distinguir o aspecto central ligado à questão fundiária: a necessidade de pagamento de um tributo para o uso da terra apropriada privadamente, ou seja, a renda da terra, está condicionada à sua disponibilidade para a edificação. Assim, fez-se crer que a propriedade da terra, e a sua renda, seriam eixos fundamentais que explicariam o caráter “atrasado” da indústria da construção e desenvolvimento do capital imobiliário (Maricato, 1990).

Esta compreensão arraigada nas formulações originais de origem francesa, passaram a ser criticadas a partir dos anos noventa. Revisitando o debate do caráter “atrasado” da construção civil, Ermínia Maricato afirma que alguns marxistas, “de linha ortodoxa, tendem a ver o proprietário da terra como uma figura de fora do capitalismo, um obstáculo ao processo de acumulação” (p. 71). A propriedade, embora apresente contradições em relação ao capital pelo seu caráter irreprodutível, é igualmente necessária para o processo de extração da renda, o que leva Maricato a concluir que o monopólio da propriedade não é suficiente para explicar o atraso da indústria da construção.

Seguindo o mesmo fenômeno, porém sob uma outra linha de pensamento, estão as reflexões de Sérgio Ferro e Nilton Vargas, mais ligadas à matriz do trabalho. Em *O canteiro e o desenho*, publicado originalmente em 1969, Ferro recupera este debate fundamentando-o nos termos do caráter manufatureiro e dependente do trabalho manual. No âmbito do urbanismo, as obras de Mariana Fix e Lúcia Zanin Shimbo são exemplos de olhares que permanecem atualizando este debate dentro dos marcos das contradições do *mundo do trabalho*⁷⁴, a ponto

⁷⁴ A dimensão da precarização do trabalho no ramo da *construção civil brasileira*, parece ser um fator fundamental para o seu atraso técnico, segundo teóricos da sociologia do trabalho. Nos canteiros de obras “há uma generalização da concorrência espúria via redução ilegal dos custos”, caracterizando o que Filgueiras denomina por um *padrão de gestão predatória do trabalho* (2015). Esta concorrência visa elevar a produtividade por meio da depredação da força de trabalho, operando uma redução ilegal dos custos como forma de extrair mais-valor absoluto, ao passo em que desencoraja a incorporação ou desenvolvimento de tecnologia. Precarizar uma massa de trabalhadores é um investimento mais barato e seguro do que investir em maior composição orgânica do capital.

de afirmar que a atividade imobiliária brasileira continua a apresentar baixa composição orgânica do capital (Shimbo, 2010).

Isto posto, estamos de acordo com Paulo César Pereira, quando sugere que a contradição do monopólio da propriedade e os altos preços dos terrenos é contornado pela altura dos edifícios, principalmente na área central das cidades (2016, p. 48). Se os impactos das regulamentações de altura variam significativamente entre as cidades e podem ter consequências substanciais em alguns mercados (Orlando; Eriksen, 2021), o mesmo não poderia ser diferente no caso do Horto Florestal.

Podemos perceber que não demorou para o capital incorporador adquirir rapidamente uma série de lotes para produção. A verticalização observada no Horto acompanha cada nova flexibilização no coeficiente máximo de altura das construções. Aqui, a importância do tamanho dos imóveis se torna válido, os efeitos na escala das construções são significativos, conforme já sugerido por Oliveira (2013) no contexto do mercado local, e por Lefèvre (1982) em estudo sobre o impacto do preço de terrenos em negócios imobiliários de São Paulo. Se, por um lado, o custo do empreendimento aumenta sensivelmente devido ao preço da terra (localização) e acabamento de luxo (materialidade) esses custos crescentes diminuem conforme o edifício ganha os céus, pois acaba por diminuir o preço de produção individual em relação ao preço geral de produção.

Por fim, seria um exagero afirmar que o preço da terra se torna fator irrelevante para o promotor imobiliário, neste caso, a prática da parceria e o crédito bancário tornam a aquisição mais segura. Os próprios meandros da negociação estão envoltas em táticas desenhadas para encurralar e convencer o proprietário à venda: não ceder informações sobre o comprador ou o objetivo da compra, o senso de urgência e, via de regra, a promessa em receber uma unidade do empreendimento como valor na transação, são formas de enfraquecer o poder do proprietário⁷⁵.

Por trás da orquestra que rege a produção destes espaços *objetivamente diferentes*, há um “sujeito ausente”. A figura do *promotor imobiliário, pelo menos no caso em tela do Horto*

⁷⁵ Sobre este aspecto, caberia uma pesquisa com fôlego suficiente para investigar melhor as motivações do proprietário; a relação com a velha e as expectativas com a nova propriedade; se o seu interesse seria permanecer habitando o mesmo lugar, em uma outra forma de habitação, ou arrendar o apartamento e se mudar para outra localidade.

Florestal em Salvador, aparece novamente como importante categoria neste processo cíclico de produção habitacional e do bairro “nobre”, por ser o agente social efetivamente transformador da ordem urbana com a intenção de *modificar* o espaço construído através da oferta imobiliária de alto padrão. Além de ser, por definição, o agente produtor e detentor da oferta de bens residenciais, o capital incorporador realiza o ciclo de produção imobiliária à velha moda: quando não é a construtora, contrata uma empresa de construção civil – ou firma parceria – e com capital financeiro edifica a mercadoria-moradia. Com isso, se estabelece o “retorno” do capital incorporador, relegado como um associado menor pelos projetos de pesquisa frequentemente focados na dominância financeira dentro do processo de incorporação brasileira.

REFERÊNCIAS

- ABIAD, Abdul; FARRIN, Kahtleen; HALE, Chris. **Sustaining Transit Investment in Asia's Cities: A Beneficiary–Funding and Land Value Capture Perspective**. Asian Development Bank, 2019. Disponível em: <https://www.adb.org>.
- ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- AGIER, Michel. Lógica da diferenciação social: notas sobre as trajetórias profissionais no novo operariado baiano. **Caderno CRH**, v. 3, n. 12, 1990.
- ALMEIDA, Caio Anderson da Silva de. **O papel dos loteamentos na expansão urbana de Salvador**. Dissertação – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós–Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. 2023.
- BERRY, Mike. Housing provision and class relations under capitalism: comment on Christophers and Aalbers. **Housing, Theory and Society**, v. 31, n. 4, p. 395–403, 2014.
- BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, v. 10, n. 19, p. 24–45, 2008.
- _____. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. Annablume, 2007.
- BOURDIEU, Pierre. Efeitos de lugar. In: _____. **A miséria do mundo**. Petrópolis: Vozes, 7. ed., 2008, p. 159-167.
- _____. Espaço físico, espaço social e espaço físico apropriado. **Estudos avançados**, v. 27, p. 133-144, 2013.
- BRANDÃO, Maria de Azevedo. **O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador**. 1978.
- CARCANHOLO, Reinaldo A. Capitalismo contemporâneo e trabalho produtivo. **Revista de Economia**, v. 34, n. 4, 2008.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018.
- CARVALHO, Edmilson. **A cidade do capital e outros estudos**. Arcádia, 2012.
- CARVALHO, Inaiá Maria; PEREIRA, Gilberto Corso. **Salvador: transformações na ordem urbana**. Editora Letra Capital, 2014.
- CHESNAIS, François. Mundialização: o capital financeiro no comando. **Revista Outubro**, v. 5, n. 2, p. 7–28, 2001.

ERIKSEN, Michael D.; ORLANDO, Anthony W. Returns to scale in residential construction: The marginal impact of building height. **Real Estate Economics**, v. 50, n. 2, p. 534–564, 2021.

FERRO, Sergio. A produção da casa no Brasil. In: _____. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify, [1969] 2006.

FIGUEIREDO, Glória Cecília dos Santos. **Produção imobiliária da cidade de Salvador: entre o público e o privado**. Salvador: EDUFBA, 2015.

FILGUEIRAS, Vitor Araújo. **Saúde e segurança do trabalho na construção civil brasileira**. Aracajú: Ministério Público do Trabalho, 2015.

FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. (Doutorado) – **Instituto de Economia da UNICAMP**, São Paulo, 2011.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro eo processo de financeirização. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 39, n. 4, p. 638–657, 2019.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GOMES, Hortênsia. PDDU de Salvador e apropriação empresarial da cidade. In: GOMES, Hortênsia; SERRA, Ordep; et. ali. **Salvador e os Descaminhos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano–Construindo novas possibilidades**. EDUFBA, 2019.

GORDILHO SOUZA, Angela. **Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. Salvador: EDUFBA, 2000.

_____. Salvador metrópole: novas fronteiras e fluxos urbanos no século XXI. In: CARVALHO FILHO, Milton Júlio de; URIARTE, Urpi Montoya. **Panoramas urbanos: usar, viver e construir Salvador**. Salvador; EDUFBA, 2014

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Ed. Hucitec, 1980.

JARAMILLO, Samuel. Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. **Revista Desarrollo y sociedad**, 1984, p. 127–146.

_____. Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. **Revista Desarrollo y Sociedad**, 2017.

_____. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. **Revista Territorios**, 2011, p. 107–130.

_____. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. 2 ed. Bogotá: Universidad de los Andes, facultad de economía, CEDE, ediciones Uniandes, 2010.

KOSIK, Karel. **Dialética do concreto**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2010.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. São Paulo: Ed. 34, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. trad. Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **La producción del espacio**. Capitán Swing Libros, 2013. Horto Boulevard, 2024;

LEFÈVRE, Rodrigo. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Ed. Alfa–Omega, 2. ed., 1982.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. Martins Martins Fontes, 1979.

MARICATO, Ermínia. Indústria da construção; reflexão sobre o atraso tecnológico. **Sinopses**, n. 13, p. 67–74, 1990.

_____. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos metrópole**, n. 21, 2009.

MARINI, Rui Mauro. O conceito de trabalho produtivo: nota metodológica. **Crítica Marxista**, v. 19, n. 34, p. 125–131, 2012.

MARX, Karl. **O capital (livro I)**: o processo de circulação do capital. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2017.

_____. **O capital (livro II)**: o processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2014.

_____. **O capital (livro III)**: o processo de global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017.

NASCIMENTO, Manoel Maria do. **O distrito soteropolitano de Brotas na Primeira República (1889–1930)**: conflitos sociais na sua produção, apropriação e uso do seu espaço urbano. 2019.

OLIVEIRA, Margarete. **A produção de escassez do espaço urbano**: um estudo sobre o boom imobiliário, uso de transcons e apropriação de mais–valia fundiária urbana em Salvador–BA (1968–2008) / Margarete Rodrigues Neves Oliveira. 2013. Tese (doutorado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, Salvador, 2013.

OSORIO, Jaime. Padrão de reprodução do capital: uma proposta teórica. In: OSORIO, Jaime; LUCE, Mathias; FERREIRA, Carla; (orgs.). **Padrão de reprodução do capital**: contribuições da teoria marxista da dependência. Boitempo Editorial, 2015.

PEREIRA, Xavier; CESAR, Paulo. Processos e problemas na urbanização da América Latina: teoria e história. **Revista territórios**, n. 34, p. 35–58, 2016.

PINHO, José Antonio Gomes de. Capital imobiliário: mocinho ou bandido? In: L.C.Q. Ribeiro e L. Correa Do Lago (orgs.), **Acumulação urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia–anais do Iº Seminário sobre Incorporação Imobiliária**, IPPUR, Rio de Janeiro, 1992.

POUPART, Jean. A entrevista de tipo qualitativo: considerações epistemológicas, teóricas e metodológicas. In: _____; et ali. (org.) **A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos**, v. 2, 2008.

PRADILLA COBOS, Emilio. **Capital, estado y vivienda en América Latina**. Fontamara, 1987.

QUIVY, Raymond; VAN CAMPENHOUDT, Luc; et ali. **Manual de investigação em ciências sociais**. Lisboa: Gradiva, 1998. Ramos, 2013

REIS, Sarah Nascimento. **“Charme é poder viver aqui”**. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Salvador, 2015.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro: IPPUR, 1997.

_____. Notas sobre a renda da terra urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano I, n. 1, 1986.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. A produção imobiliária como chave de interpretação da produção do espaço: considerações sobre a forma incorporação e o processo de metropolização. In: PEREIRA, P.C.X. (org.) **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2017.

_____. Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras. **Anais XV Enanpur**, v. 15, n. 1, p. 16, 2013.

RUFINO, M. B. C.; PEREIRA, P.C.X. Segregação e produção imobiliária na transformação da metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, Sandra; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier Pereira. Et. Ali. (Org.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. 1 ed. São Paulo: 2011, p. 65–84.

SANFELICI, Daniel. Centralização do capital no setor imobiliário e reconfiguração das metrópoles. **Mercator (Fortaleza)**, v. 15, p. 7–21, 2016.

_____. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE (Santiago)**, v. 39, n. 118, p. 27–46, 2013.

SANTOS, Theotônio dos. **Revolução científico-técnica e acumulação do capital**. Petrópolis: Vozes, 1987.

SCIENZA, Luiz; FILGUEIRAS, Vitor. Tecnologia para quê(m)? resistência empresarial e reprodução das mortes na construção civil. In: FILGUEIRAS, Vitor Araújo. **Saúde e segurança do trabalho na construção civil brasileira**. Aracajú: Ministério Público do Trabalho, 2015.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Grandes empresas construtoras e habitação no Brasil: suas formas de produção e circulação. In: PEREIRA, P.C.X. (org.). **Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos**, São Paulo: FAUUSP, 2016, p. 71-88.

_____. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos, 2010. Tese (Doutorado–Programa de Pós–Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SHIMBO, Lucia; BARDET, Fabrice. Da sociologia urbana marxista à financeirização das cidades: perspectivas franco–brasileiras sobre os incorporadores imobiliários. In: CARDOSO, Adauto; D’OTTAVIANO, Camila. **Habitação e direito à cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2021.

SINGER, Paul. **Para entender o mundo financeiro**. São Paulo: Contexto, 2000.

SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, v. 2, n. 1, p. 41–78, 1987.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio–espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro (org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2021.

TOPALOV, Christian. Sur la division sociale de l’espace. In: _____. **Le profit, la rente et la ville**. Paris: Economica, 1984.

VIRGILIO, María Mercedes Di; et. ali. Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires como punto de llegada. **Cadernos Metrópole**, v. 20, n. 41, p. 99–121, 2018.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018.

CONSULTAS EM JORNAIS, LEIS E FONTES DIVERSAS

AMO Horto. **Novos desafios**. Salvador, 25 jul. 2018a. n. 03. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/amo18_jul_ed03>.

AMO Horto. **Natal no Horto**. Salvador, 13 dez. 2018b. n. 05. Disponível em: <<https://issuu.com/revistaamo/docs/amo-horto5ed>>.

AMO Horto. **Quem investe no Horto?**. Salvador, 01 jul. 2019a. n.08. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/_amo_horto-8ed_issuu>.

AMO Horto. **Arte nos muros do Horto**. Salvador, 05 nov. 2019b. n. 10. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/_amo_horto-10ed__issuu>.

AMO Horto. **Luzes do natal**. Salvador, 20 dez. 2019c. n. 11. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/_amo_horto-11ed_issuu>.

AMO Horto. **The king of Top Hill**. Salvador, 19 jun. 2020a. n. 12. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/_amo_horto-12ed__issuu>.

AMO Horto. **Para onde vamos?**. Salvador, 29 jun. 2020b. n. 13. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_13>.

AMO Horto. **Sua melhor versão**. Salvador, 28 set. 2020c. n. 14. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_14_>.

AMO Horto. **É tempo de alegria**. Salvador, 07 dez. 2020d. n. 15. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_15_issuu>.

AMO Horto. **O poder da união**. Salvador, 03 mar. 2021a. n.16. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_16_issuu>.

AMO Horto. **Um novo bairro à vista**. Salvador, 26 jul. 2021b. n. 18. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_18_issuu>.

AMO Horto. **Páginas da vida**. Salvador, 04 ago. 2022a. n. 23. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_23>.

AMO Horto. **O futuro do Horto**. Salvador, 21 out. 2022b. n. 24. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_24>.

AMO Horto. **Ivan Barroso**. Salvador, 22 dez. 2022c. n.25. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_25_issuu>.

AMO Horto. **Construindo o futuro**. Salvador, 19 set. 2023a. n. 29. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_29>.

AMO Horto. **Os hortoeiros**. Salvador, 28 nov. 2023b. n. 30. Disponível em: <https://issuu.com/revistaamo/docs/revista_amo_horto_30_issuu>.

ANAGE IMÓVEIS. **O que é um imóvel de alto padrão**. [s.l.], [s.d.]. Disponível em: <<https://www.anageimoveis.com.br/blog/o-que-e-um-imovel-de-alto-padrao>>.

BLANCO, Felipe. No começo, apenas uma fazenda na capital: suíço foi o primeiro a investir no local, onde só havia mato. **Jornal A Tarde**, Salvador, 2005.

BRAIN. **Estudos vocacionais de terreno**: entenda qual produto tem maiores chances de sucesso no seu terreno. Disponível em: <<https://brain.srv.br/conteudos/post/estudos-vocacionais-de-terreno-entenda-qual-produto-tem-maiores-chances-de-sucesso-no-seu-terreno>>.

CASTRO, Zezão. Área verde para privilegiados. **Jornal A Tarde**, Salvador, 2007.

CORREIO. Horto está entre os bairros mais cobiçados da capital. **Jornal Correio**, Salvador, 2009.

DIVERSE FUNDING. **Property development finance**. Australia, 2024. Disponível em: <https://diversefunding.com.au/property-development-finance/>.

FIPE. **FIPEZAP - Julho 2024 - Residencial Venda Público**. Disponível em: <<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202407-residencial-venda-publico.pdf>>.

HANKINSON, Greg. **Property development guide part 5 – financing your project**. Property Update, Australia, 2024. Disponível em: <https://propertyupdate.com.au/property-development-finance/>.

HORTO BOULEVARD. **Horto Boulevard**: Conheça o projeto que irá mudar o Horto Florestal. Salvador, 2022a. Disponível em: <<https://hortoboulevard.com.br/horto-boulevard-conheca-o-projeto-que-ira-mudar-o-horto-florestal/>>.

HORTO BOULEVARD. **Você sabe o que é walkability?**. Salvador, 2022b. Disponível em: <<https://hortoboulevard.com.br/voce-sabe-o-que-e-walkability/>>.

LESSA, Cláudia. Horto Florestal, uma das áreas de moradia mais privilegiadas na cidade de Salvador. **Jornal A Tarde**, Salvador, 2012.

MALTA, Silvana. Horto Florestal: refúgio perfeito. **Jornal A Tarde**, Salvador, s.d.

MUSEU GEOLÓGICO DA BAHIA. Personagens: Otto Gervasius Billian. **Museu Geológico da Bahia**, 17 jan. 2011. Disponível em: <https://museugeologicodabahia.blogspot.com/2011/01/personagens-otto-gervasius-billian.html>.

MVL INCORPORADORA LTDA. **Oke Horto**. Salvador, [s.d.]. 45f. Disponível em: <<https://okehorto.com.br/>>.

PATROCÍNIO, Adriana. Horto: verde e tranquilidade para poucos felizardos. **Jornal Tribuna da Bahia**, Salvador, 2002.

PAULEY, Ben. **Pre-sales**: All you need to know about your next property development project. Lateral Partners. New Zealand, 2024. Disponível em: <https://www.lateralpartners.co.nz/blog/development-finance/pre-sales-all-you-need-to-know-about-your-next-property-development-project>.

PLANDURB. Prefeitura municipal. Órgão central de planejamento. **Disponibilidade de terras**, Salvador, s.d.

PLANDURB. Prefeitura municipal. Órgão central de planejamento. **Inventário de loteamentos**. Salvador, 1977.

REALTY BOUTIQUE, Toronto. **What to do if your pre-construction project gets cancelled**. Canada, [s.d.] Disponível em: <https://torontorealtyboutique.com/what-to-do-if-your-pre-construction-project-gets-cancelled/#:~:text=The%20Developer%20Has%20Not%20Reached,pre%2Dconstruction%20projects%20are%20cancelled>.

SALVADOR. **Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS), 2016**. Salvador: Prefeitura de Salvador, 2016b. Disponível em: <<https://sedur.salvador.ba.gov.br/louos-2016>>.

SALVADOR. Lei nº 4756, de 08 de julho de 1981. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, cria incentivos para loteamentos populares e dá outras providências**. Diário Oficial do Município de Salvador, Salvador, BA, 1981, p. 04.

SALVADOR. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador – PDDU 2016**. Salvador: Prefeitura de Salvador, 2016a. Disponível em: <<https://sedur.salvador.ba.gov.br/pddu-2016/18-legislacao/65-leis-pddu>>.

SALVADOR. Prefeitura municipal. Órgão central de planejamento. **Diretrizes da ocupação da área de abrigo em Salvador**. Salvador, BA, 197–.

SANTANA, Eder Luís. Horto é invadido por prédios: construção de edifícios faz com que moradores do bairro tenham medo de perder o que ainda resta do verde. **Jornal A Tarde**, Salvador, 2006.

SÃO CONRADO EMPREENDIMENTOS. **Definição do negócio**. Salvador, [s.d.]. Disponível em: <<http://saoconradoempreendimentos.com.br/saoconrado/>>.

VALOR ECONÔMICO. **Maior mercado imobiliário do Nordeste, Salvador sedia sucessivos lançamentos**. 2022. Disponível em: <<https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2022/03/18/maior-mercado-imobiliario-do-nordeste-salvador-sedia-sucessivos-lancamentos.ghtml>>.

YOUTUBE. **Salvador | Bloom Horto| Apartamentos de 2 e 3 Suítes no Horto Florestal**. 2021. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=uITrDdcDVoc>>.