

Cristóvão Brito

Mestre em Geografia pela UFBA, docente do Departamento de Ciências Humanas – Campus I/UNEB, Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Santa Catarina.

A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-Ba a partir de 1970¹

Resumo

Neste texto busca-se examinar o desenvolvimento do processo de reprodução do espaço residencial urbano na cidade de Salvador a partir da estruturação do mercado de terras urbanas organizado pelas ações dos agentes sociais envolvidos com o mercado imobiliário local. A discussão sobre a especulação fundiária e suas implicações na reprodução e organização do espaço urbano torna-se um fato sempre atual, pois está diretamente associada às questões dos elevados custos financeiros referentes à implantação e manutenção da infra-estrutura urbana; do não menos importante déficit habitacional estimado, que em 1950 era de 16.539 habitações e em 2000 já atinge 91.170 habitações das quais, no último período, 98,8% são demandadas por famílias das camadas sociais de renda de até três salários mínimos; e ainda a todas as precariedades das áreas residenciais periféricas.

Palavras-chave: habitação; terra urbana; mercado imobiliário; agentes sociais.

Abstract

The present text tries to examine the development of the urban residential space reproduction in the city of Salvador, Bahia, from the structuring of the urban lands market, organized through the actions of the social agents involved with the local real state market. The discussion on the agrarian speculation and its implications in the reproduction and organization of the urban space becomes an always current fact, since it is directly associated with the issue of the high financial costs referring to the implantation and maintenance of the urban infrastructure; of the not less important inhabitation deficit esteemed, that in 1950 was of 16.539 habitations and in 2000 already reaches 91,170 habitations, of which, in the last period, 98.8% are demanded by families of the social classes of income of up to

three minimum wages; and yet to all the precariousness of the peripheral residential areas.

Key words: habitation; urban land; real estate market; social agents.

1. Introdução

O debate acerca da questão da terra urbana, da especulação fundiária e de suas implicações na reprodução e organização do espaço urbano em Salvador não é novo. Remonta, de maneira sistemática, à década de 1940, mas torna-se sempre atual em decorrência de problemas associados aos elevados custos financeiros referentes à implantação e manutenção da infra-estrutura urbana, ao grande déficit habitacional estimado, que em 1950 era de 16.539 habitações e em 2000 já atinge 91.170 habitações, das quais, em 2000, segundo estimativas dos estudos para elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador, 98,8% são demandadas por famílias das camadas sociais de renda de até três salários mínimos e ainda a todas as precariedades das áreas residenciais periféricas².

Essa plethora de situações que se combinam no processo de estruturação do espaço urbano sotropolitano converge para um núcleo comum de problemas que, como reflexo e ao mesmo tempo condicionante do desenvolvimento urbano nos países da periferia do capitalismo, materializam-se na expansão física socialmente seletiva e complexa da cidade. Esse conjunto de situações apresenta-se imbricado e alimentado pelo excepcionalmente lucrativo mercado de terras urbanas que, associado à promoção imobiliária privada, consegue, por vias políticas, econômicas e outras, impor fronteiras que definem áreas residenciais segregadas na cidade ocupadas por distintas frações das classes sociais.

Dessa maneira, como resultado do processo de metropolização da cidade de Salvador, a partir da década de 1960, combinado com a ação da Prefeitura Municipal de Salvador (PMS), em 1968, que resultou na privatização das terras públicas de propriedade da PMS, verifica-se a emergência de um espaço urbano fragmentado e fortemente segregado socialmente, que se expressa em quatro grandes setores residenciais distintos e ao mesmo tempo complementares: a área residencial periférica do centro

da cidade, cuja estruturação remonta à primeira metade do século XX, com a iniciativa da PMS em executar obras de renovação urbana no centro, com abertura de avenidas e praças e erradicação de cortiços e outros tipos de habitações subnormais; a Orla Oceânica, onde reside parte significativa das camadas sociais de média e elevada renda (sem excluir as áreas de habitação popular consolidadas, principalmente, no Nordeste de Amaralina e adjacências, parte da Boca do Rio e Bairro da Paz) e para quem o setor privado do mercado formal da habitação produz regularmente os imóveis; o Miolo, que corresponde ao centro geográfico do município e onde predomina a promoção da habitação pelo setor estatal para famílias de baixos rendimentos (nessa parte se destaca também a autoconstrução executada pela população de baixos rendimentos); e o Subúrbio Ferroviário, onde predomina a autoconstrução e o sobretrabalho de grande parte das famílias que dispõe de baixos rendimentos, as quais, em sua maioria, solucionam a necessidade de habitar pela via informal de acesso a uma porção de terreno nas piores localizações e com infra-estrutura precária e/ou mesmo sem qualquer tipo de infra-estrutura.

As “invasões” são um traço comum da paisagem urbana soteropolitana, mas na área do Miolo e do Subúrbio Ferroviário são mais presentes pelo próprio processo de expansão periférica da cidade a partir da década de 1940 e que recrudescer nas décadas seguintes (SOUZA, 1990).

É nesse contexto que se pretende compreender de que maneira se desenvolveu o mercado de terras urbanas em Salvador e quais as suas principais implicações na estruturação do espaço urbano soteropolitano contemporâneo.

Para seguir com o desenvolvimento do assunto deve-se esclarecer em breves linhas o que se entende por segregação residencial.

Vasconcelos (2004) retoma a discussão conceitual sobre a segregação residencial, onde apresenta contribuições de vários autores e conclui advertindo sobre os cuidados a serem observados ao tratar do assunto. O autor oferece uma contribuição importante e cuidadosa quanto ao uso do conceito de segregação residencial.

Apesar das diferenças sócio-econômicas e culturais próprias das sociedades dos países do Terceiro Mundo e dos países capitalistas avançados, alguns elementos presentes em ambas as sociedades se alinham no que

se refere ao processo de segregação residencial, em que pese as formas espaciais resultantes se materializarem segundo especificidades próprias, no tempo e no espaço, inclusive em um mesmo país, conforme explica Castells (1983) ao analisar a segregação urbana nos Estados Unidos da América.

Em sentido amplo, a segregação residencial deve ser apreendida na base das relações sociais e de produção organizadas pelo sistema capitalista, em que distintas partes das classes sociais têm acesso à habitação no mercado imobiliário segundo suas possibilidades materiais de consumo (HARVEY, 1980), ou seja, pela quantidade de renda que dispõem para adquirir uma parcela de terra numa dada parte da cidade. A materialização dessas condições pode ser mensurada pela existência dos equipamentos coletivos públicos e/ou privados conforme sua qualidade e quantidade nas distintas áreas residenciais.

Nessa perspectiva, em que pese as advertências sugeridas por Vasconcelos (2004), não há como deixar de reconhecer a existência da segregação residencial ao nível da escala micro-espacial no interior das cidades latino-americanas e brasileiras, nas quais se registram grandes desníveis sociais e econômicos entre os estratos sociais que habitam as distintas áreas residenciais das cidades: umas produzidas exclusivamente pelas ações dos agentes hegemônicos que organizam o mercado imobiliário com a participação direta e indireta do Estado, onde reside grande parte das famílias que, de acordo com seus rendimentos, atendem às perspectivas de lucros do capital imobiliário; e outras áreas residenciais produzidas de maneira pouco ostensiva pelo capital imobiliário em geral. Isto implica a divisão social do espaço na cidade capitalista conforme explica Lipietz (1982).

É segundo essa perspectiva que se entende a segregação residencial, que aparece como “[...] a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas [...]” (CASTELLS, 1983, p. 210). O significado mais tangível da segregação residencial é o de servir como “[...] meio de controle e de reprodução social para o futuro [...]” (CORRÊA, 1993, p. 66), que chega ao exagero, como em Los Angeles, onde os proprietários abastados demolem “[...] casas de 3 milhões de dólares para a construção de mansões de 30 milhões [...]” (DAVIS, 1993, p. 223)³.

2. A emergência do mercado de terra urbana em Salvador

Até a década de 1960 grande parte das terras no município de Salvador era de propriedade da PMS e das Ordens religiosas católicas sob o regime de enfiteuse e apenas uma pequena parte era regida pela propriedade privada.

De acordo com Ribeiro; Debeffe (1979), a enfiteuse baseia-se no princípio jurídico brasileiro segundo o qual o poder público municipal, mas também a união e os estados (dadas as condições históricas da aquisição da terra, por doação da Coroa portuguesa), detêm o domínio pleno e direito da propriedade de parcelas de terra no município, que é cedida em perpétuo a particulares mediante o pagamento anual do foro. O foreiro, o qual exerce o domínio útil da propriedade, por sua vez, pode explorar economicamente e de maneira ilimitada o bem e, por isso, compromete-se a pagar os impostos e taxas imputados ao mesmo, conservando a sua substância, sob pena de pagar as indenizações cabíveis. A enfiteuse é praticada também pelas ordens religiosas da Igreja católica.

Entende-se que não era a enfiteuse, princípio jurídico que regia a propriedade e posse da terra pública municipal em Salvador até 1968 que dificultava a exploração da terra, de maneira racional e econômica, e a conseqüente promoção da oferta de terrenos para o mercado imobiliário formal, mas sim a incapacidade e a falta de interesse de a PMS criar uma legislação apropriada para, de um lado, incentivar a oferta de terrenos nas proximidades das áreas já urbanizadas e, de outro lado, dificultar a especulação fundiária e a abertura de loteamentos distantes das áreas já urbanizadas, bem como impedir os loteamentos clandestinos.

Ao contrário, foi a própria PMS quem autorizou a abertura de vários loteamentos em localidades cada vez mais distantes da área de urbanização consolidada (Boca do Rio, Cabula, Itapuã, Pau da Lima, São Caetano e Valéria), entre 1925 e 1967, antes da decretação da privatização das terras da PMS, em 1968. No período posterior a 1967, a PMS aprovou uma grande quantidade de novos loteamentos nessas mesmas localidades e em outras igualmente distantes da área de urbanização consolidada como se infere pelos dados da Tabela 1.

Até fins da década de 1960, a área de urbanização contínua limitava-se a um polígono que contornava a Península de Itapagipe, a Cidade Bai-

Tabela 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR: LOTEAMENTOS APROVADOS ENTRE 1925 E 2002 POR LOCALIDADE

LOCALIDADE	TOTAL DE LOTEAMENTOS		
	1925/1967	1968/2002	Total
Barra	43	05	48
Boca do Rio	02	07	09
Brotas	42	15	57
Cabula	05	08	13
Centro	44	04	48
Itapagipe	28	01	29
Itapuã	11	24	35
Liberdade	23	04	27
Mussurunga	...	01	01
Pau da Lima	02	08	10
Pituba	05	14	19
Rio Vermelho	10	11	21
São Caetano	13	05	18
São Cristóvão	...	02	02
Subúrbio Ferroviário	08	11	19
Tancredo Neves	...	03	03
Valéria	03	01	04
TOTAL	239	124	X

FONTE: Salvador. Plandurb, 1977; Salvador. FMLF, 2002.

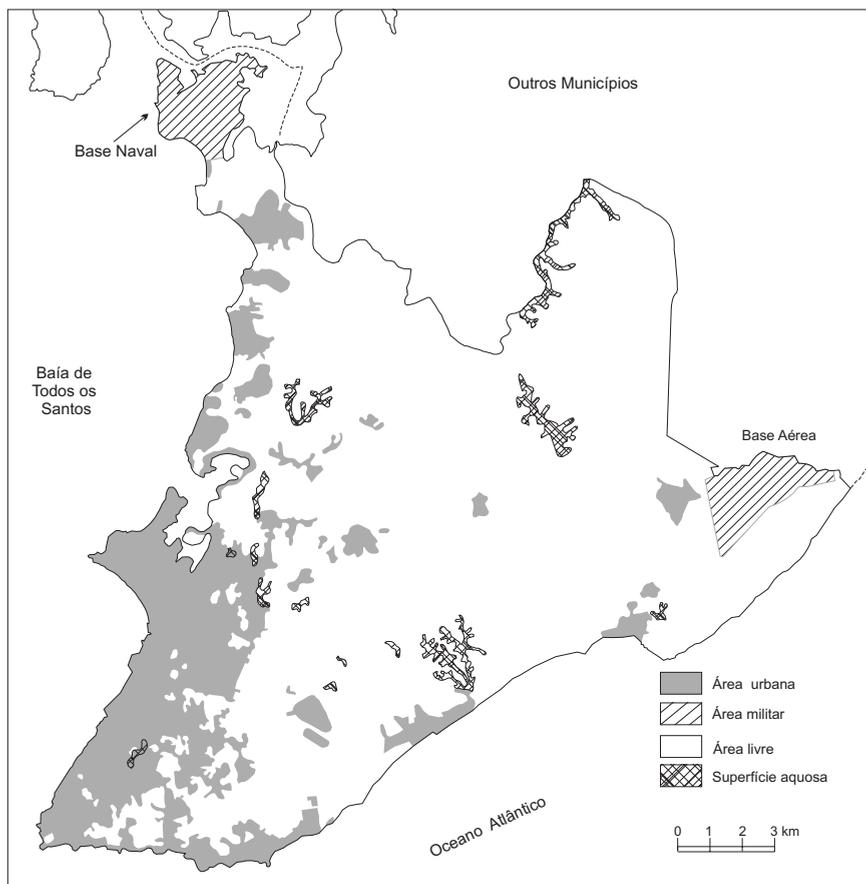
... Dado numérico não disponível

xa, seguia pela Barra indo até Amaralina, de onde rumava até a área da Liberdade e chegava até Lobato e a Península de Itapagipe novamente. Esse polígono continha em seu interior os bairros próximos à Área Central e os localizados na parte mais externa da cidade, conforme se observa na Figura 1. Para além dessa área os custos de instalação de infra-estrutura urbana tornavam-se bastante elevados. Além de aprovar loteamentos em localidades distantes, a PMS executava transferências de população pobre do centro da cidade para áreas muito distantes, quando do processo de erradicação de cortiços sob a alegação de medidas sanitárias (BRANDÃO, 1978, SOUZA, 1990). Por seu turno, a própria população pobre, sem condições de escolha de outro local para habitar, buscava as localidades periféricas e mal localizadas, contribuindo para estimular a fixação e desenvolvimento de núcleos de urbanização precários periféricos.

Nesse contexto, seja por desinteresse, por escassez de capital e/ou por um objetivo simplesmente especulativo, os foreiros, os proprietários

Figura 1

MUNICÍPIO DE SALVADOR: OCUPAÇÃO E USO DO SOLO - 1968



Fonte: Elaborado por Cristóvão Brito, com base em: fotoíndice da CAENE - 1968

particulares de terrenos e os capitalistas do setor imobiliário pouco ou nada se dedicavam (de maneira sistemática) à exploração dos terrenos vazios nas áreas intersticiais da cidade com vistas à incorporação imobiliária. Ao contrário, esses agentes esperavam sempre o beneficiamento das glebas de terras localizadas em áreas distantes da cidade, por parte da PMS, constituindo-se apenas em rentistas urbanos às custas dos esforços alheios.

Como resultado dessas ações, vastas extensões de terras no interior da cidade permaneciam subexploradas constituindo-se em grandes vazios

urbanos em áreas por onde já se encontrava instalada a infra-estrutura urbana básica, que, de certa maneira, concorria para elevar cada vez mais o dispêndio dos recursos da PMS ao instalar benfeitorias em localidades cada vez mais distantes e descontínuas, uma vez que a infra-estrutura pública ainda era insuficiente para a área urbanizada existente. Para se ter uma idéia desse fato, em 1950 a cidade de Salvador, com uma população de 417.235 habitantes, possuía 86.065 domicílios particulares (CPE, 1960, p. 25) e o déficit de habitação estimado era de 16.539 novas unidades – mais de 19%. Nessa cidade, a infra-estrutura urbana estava assim distribuída: a rede de abastecimento de água servia a apenas 32% de sua área; a rede de esgoto atingia 3%; e a rede de distribuição de energia elétrica, por ser explorada por particulares, atendia a 66% da população (CPE, 1960).

No decorrer da década de 1960 já começava a manifestar-se na cidade de Salvador, com maior intensidade que no período anterior, certa pressão por habitação em decorrência da continuidade do crescimento da população resultante da imigração e do crescimento natural, que se tornava cada vez mais importante. Assim, cerca de 380 mil novos habitantes passaram a residir na cidade entre 1960 e 1970, e aproximadamente mais 495 mil pessoas entre 1970 e 1980; de 1980 para 1991 houve um acréscimo de quase 590 mil novos habitantes, e, já no último período intercenso, entre 1991 e 2000, mais 370 mil novos habitantes passaram a residir em Salvador⁴.

Dessa maneira, com o ritmo de crescimento acelerado da população iniciado entre as décadas de 1960 e 1970, a cidade de Salvador entrou em processo de metropolização passando de 629.772 habitantes em 1960 para 2.443.101 em 2000 (Tabela 2). Deve-se salientar que o município de Salvador não possui população rural desde a década de 1950.

Tabela 2

SALVADOR: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE – 1960/2000

PERÍODO	POPULAÇÃO
1960	629.772
1970	1.007.195
1980	1.502.013
1991	2.075.273
2000	2.443.107

FONTE: FIBGE. Censo Demográfico da Bahia.

Durante a década de 1960, a economia estadual, ainda de base agro-mercantil, atravessava o último período de uma longa fase de estagnação em sua estrutura desde fins do século XIX. Contudo, uns poucos setores ainda se destacavam na formação da renda regional, a exemplo da cacauicultura (Sul da Bahia) e das atividades da Petrobras na produção e industrialização do petróleo (Recôncavo Baiano). No geral, todas as sub-regiões baianas, refletindo a estagnação econômica, comportavam-se como áreas de expulsão de população, em especial o Recôncavo Baiano (BEAUJEU-GARNIER, 1962; SANTOS, 1959a) que, dada à proximidade com a capital, transferia anualmente seu excedente de população relativa aos milhares para a cidade de Salvador.

Uma grande parte do excedente de população empobrecida e sem emprego na cidade de Salvador continuava a dar solução à sua necessidade de moradia por meio de “invasão” de terrenos mal localizados — em áreas de encostas dos morros, nos fundos de vales encharcados e na maré —, de propriedade pública ou privada. Contudo, ao lado disso, durante a década de 1960, a PMS executava obras de infra-estrutura urbana com abertura de estradas, principalmente com a implantação das avenidas de vale e outras estradas igualmente importantes que resultaram por abrir a cidade em direção aos vetores Orla Oceânica, Paralela, Subúrbio Ferroviário e BR 324. Além de outras implicações significativas para a expansão da área urbana de Salvador, essas ações resultaram na exponencial valorização econômica de terrenos localizados nas imediações das benfeitorias públicas realizadas pela PMS ao longo do tempo.

Já por volta de fins da década de 1960, a longa fase de estagnação econômica baiana chegava ao fim com a intensificação dos investimentos da Petrobras em seus projetos industriais na Bahia e com a novidade da instalação do Centro Industrial de Aratu (CIA), em 1968, nos arredores de Salvador, com o recurso dos incentivos fiscais localizados na Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene) e outros fundos para financiar projetos industriais na região Nordeste. Os investimentos da Petrobras e a instalação do CIA inauguraram um novo ciclo de acumulação capitalista de base industrial que, por sua vez, requeria um exército industrial de reserva na quantidade e qualidade suficientes às demandas das novas e numerosas empresas industriais que passariam a se instalar nos arredores do município de Salvador.

Na década seguinte os Governos estadual e federal continuaram com a política de atração de novas indústrias para a Bahia, desta vez com a implantação do pólo petroquímico baiano, em 1978, no município de Camaçari. Todo esse esforço implicou uma transformação substancial da economia baiana e, sobretudo, da cidade de Salvador, com os respectivos desdobramentos na expansão física da cidade e na maior complexidade de sua estrutura interna.

Além da função de centro fornecedor de bens e serviços e mais importante praça de realização de negócios na Bahia, a cidade de Salvador também se constituía em local de residência para a maioria dos empregados da Petrobras, das indústrias do CIA e de demais grandes companhias localizadas na própria cidade e em seus arredores, bem como para os milhares de empregados industriais que surgiriam em breve, com a instalação do Pólo Petroquímico de Camaçari (COPEC). Esse fato apreendido em seu conjunto correspondia a uma considerável massa de salários em mãos de milhares de trabalhadores – os melhor remunerados do estado da Bahia (GUIMARÃES, 1998).

A nova situação regional por si só já estimulava sobremaneira um movimento de interesse do empresariado local pelas atividades ligadas ao mercado imobiliário. Contudo, as condições anteriormente apresentadas não eram suficientes e mais outras condições seriam necessárias. Nesse sentido, a implantação do regime de exceção no Brasil pós-1964 implicou de imediato em transformações substanciais na estruturação do espaço urbano das grandes cidades brasileiras a partir da criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em agosto de 1964, e de toda uma legislação especial com os respectivos fundos financeiros e órgãos gestores envolvidos no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) para tentar equacionar a grave questão habitacional e urbana no Brasil (BNH, 1974)⁵.

Criado o BNH, esse órgão logo passaria a atuar no financiamento da habitação popular e no estímulo à produção de habitações para as classes de melhores rendimentos, ambos com recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do estímulo à poupança popular e da captação de recursos pelas Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), pelas Associações de Poupança e Empréstimo (APE) e pelas Carteiras Imobiliárias das Caixas Econômicas que formariam a Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimo (SBPE)⁶.

Com o BNH e toda a logística do sistema de apoio financeiro e legal e suas adaptações e transformações ao longo do tempo, verificou-se um substancial estímulo à estruturação do mercado imobiliário em bases fundamentalmente capitalistas e na correspondente valorização fundiária e expansão da atividade imobiliária.

Mesmo suficiente para empreender a versão eminentemente capitalista do mercado imobiliário em Salvador, o entrelaçamento entre as duas condições emergentes, tanto pela vertente das transformações na economia regional, como pela da instituição de estímulos financeiros e regulamentações em torno da promoção imobiliária, com a criação do BNH, não eram ainda o bastante para atender aos interesses do capital imobiliário e dos proprietários de terras em Salvador.

Se a expectativa de ganhos significativos no mercado imobiliário e de terra urbana local já era considerada um fato, dada sua trajetória de desenvolvimento plenamente capitalista, no meio do caminho havia ainda um obstáculo a ser considerado, que não se reduz à especulação fundiária em si, a qual, de uma maneira ou de outra, ocorreria sob o regime da enfiteuse ou não, mas que surgia do fato da relativa fragmentação da posse da terra aforada e da posse de grande quantidade de terras em mãos de foreiros descapitalizados e desinteressados no negócio da terra urbana (RIBEIRO; DEBEFFE, 1979).

No sentido de remover esse obstáculo e, com isso, concentrar a propriedade da terra em poucas mãos, com a certeza de que os novos proprietários disporiam de capital e iniciativa para realizar os empreendimentos imobiliários demandados pelo mercado, a PMS executou a extinção do regime de enfiteuse para as terras públicas municipais, com sua posterior alienação por meio da criação da Lei de Reforma Urbana, de Nº 2.181, de dezembro de 1968.

Segundo a referida Lei, os foreiros e ocupantes por contrato ou informalmente, se comprovassem a posse da terra que estavam ocupando poderiam formalizar o resgate e legalização da propriedade da terra à PMS mediante pagamento (a preços simbólicos de US\$ 4,5, em média, por m², de acordo com RIBEIRO; DEBEFFE, 1979), tornando-se o proprietário legal e direto do imóvel.

Considerando a convergência de ações do Governo em suas três escalas de atuação (federal, estadual e municipal) que implicaram: a insta-

lação de grandes indústrias nos municípios vizinhos ao da capital — sucessivas ampliações da refinaria da Petrobras, criação do CIA e do COPEC e a conseqüente reativação da economia regional e urbana centralizada a partir da cidade de Salvador; a criação de novos instrumentos para estimular a promoção da habitação (BNH, FGTS, SCI, APE, SBPE); e a privatização das terras de propriedade da PMS, com a decretação da Lei de Reforma Urbana, pela PMS, é sintomático o aparecimento de uma grande quantidade de empresas construtoras para atuar no mercado imobiliário de Salvador forjado pelos agentes públicos⁷. É sintomática também a criação da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), um órgão de atuação política do empresariado ligado ao mercado imobiliário, fundado em 1975, com 13 empresas.

Ao lado das ações de ordem política observa-se que, a partir de fins da década de 1960, a PMS já estava realizando obras de implementação dos mais importantes projetos de expansão da malha viária do município, com a abertura das Avenidas de Vale, a Avenida Otávio Mangabeira (Orla) e a Avenida Luiz Viana Filho (Paralela). Esse conjunto de obras públicas de grande monta aguçava nos especuladores fundiários a intenção de realizar lucros até então não praticados, mas tornados possíveis pela aquisição de várias posses sob domínio de foreiros e ocupantes empobrecidos, nas áreas a serem beneficiadas pelas obras públicas.

Após a publicação da Lei de Reforma Urbana houve um incêndio no cartório de registro de imóveis que destruiu todos os registros existentes, o que impossibilitava a contestação da burla e, com isso, alguns grandes especuladores, de um momento para o outro, passaram a proprietários legais de grandes glebas de terras no município de Salvador, segundo explicam Ribeiro; Debeffe (1979):

[...] pessoas ou grupos, sabedores dos planos da PMS de utilizar determinadas áreas para ampliação do sistema viário da cidade, adiantaram-se a ela, adquirindo a preços ínfimos as posses menores nas áreas possivelmente atingidas pelos projetos e, posteriormente, resgatando-as a baixo custo. Com a propriedade legalizada desses imóveis, ficaram a esperar a valorização que adviria dos investimentos públicos (RIBEIRO; DEBEFFE, 1979, p. 106).

É nesse cenário que emerge, na década de 1970, a versão mais atualizada do lucrativo mercado imobiliário de Salvador, que foi forjado pela

combinação de: ações locais desenvolvidas pela PMS, originando um processo de concentração da propriedade urbana nas mãos de poucos privilegiados, os quais se beneficiaram de informações importantes e da disponibilidade de capital; ações do Governo federal, com a criação de condições para prover o aporte financeiro e creditício de longo prazo, bem como as possibilidades de valorização diferencial de áreas da cidade com a adoção dos programas de habitação, urbanização, saneamento e transporte coletivo; e pela própria dinâmica do processo de industrialização nos municípios contíguos e próximos a Salvador induzido pelos Governos federal e estadual.

3. A apropriação diferencial da terra urbana e de suas benfeitorias

A configuração espacial adquirida pela cidade de Salvador ao longo do último meio século, cuja característica imediata é apresentar intensa segmentação sócio-espacial, é reveladora da natureza complexa das inter-relações entre os vários agentes sociais que impõem sua dinâmica aos processos de reestruturação urbana nesta cidade e acabam por definir os limites da segregação residencial.

Mediado pelo mercado imobiliário formal e também à revelia deste, o mosaico urbano estruturou-se com seus recortes sócio-espaciais e econômico-funcionais específicos subjacentes a uma economia e uma sociedade modernizadas subitamente.

A partir de fins da década de 1960, a estruturação urbana da cidade de Salvador, durante o seu processo de metropolização, deu-se orientada com a ocupação dos terrenos melhor localizados pelos grupos sociais de renda média e elevada conduzida pelas ações dos agentes sociais envolvidos na organização e no desenvolvimento do mercado formal de terras e habitação.

Os proprietários de terrenos bem localizados em relação às amenidades naturais e/ou às socialmente construídas atuavam no sentido de sempre que possível garantir a valorização progressiva das áreas de seu interesse imediato e futuro, recorrendo invariavelmente às ações da PMS, seja para a desocupação e transferência de população pobre invasora, seja para a implementação de benfeitorias públicas. Ao lado disso, ocorria a

incorporação imobiliária voltada para as famílias das frações sociais de renda média e alta.

Por seu turno, o próprio Governo em suas distintas escalas de atuação, federal, estadual e municipal, agia diretamente na promoção da habitação popular via Cooperativas Habitacionais (Cohab's) em localidades periféricas próximas e também distantes da área de urbanização consolidada; ao mesmo tempo, a PMS doava terras em áreas periféricas distantes das localidades de interesse do mercado imobiliário de alto valor, para promoção da fixação de população pobre, por motivo de remoção de invasões em áreas valorizadas e/ou por efeito de calamidades públicas.

Concomitantemente às ações dos agentes que atuam no mercado de terras e habitação formal, também atuam pequenos proprietários de terrenos e de casas e outros agentes que lidam com os mesmos interesses, mas de maneira informal, tornando real a oferta de terrenos e habitações, em condições quase sempre precárias, para a ampla camada social de famílias de menor renda.

Dessa maneira, a coexistência de dois mercados de terra urbana e de habitação — um formal e outro informal —, ambos atuando em ritmo sempre crescente, resultou por consolidar, nos dias de hoje, uma estrutura urbana fragmentada e complexa, que se materializa nas formas e nos conteúdos inscritos nos quatro principais setores residenciais urbanos: a Área Central clássica e seu entorno de ocupação antiga, o Subúrbio Ferroviário, o Miolo e a Orla Oceânica.

O Subúrbio Ferroviário é um dos setores da cidade mais densamente ocupado. Sua população é composta basicamente de famílias que dispõem de baixos rendimentos. A ocupação dessa parte do município, com finalidade residencial, remonta à segunda metade do século XIX, durante o primeiro surto industrial na Bahia, no mesmo período, com as atividades industriais têxteis, mecânicas, de alimentos e a construção da estrada de ferro (FONSECA, 1991).

As primeiras indústrias, bem como as oficinas de reparo dos trens, estabeleceram-se nessa área nos atuais bairros de Plataforma, Lobato, Periperi e Paripe, aproveitando o serviço de transporte de trem e a grande quantidade de força de trabalho que para ali chegava. A população operária, dado o forte grau de pobreza e as dificuldades de transportes, buscava fixar-

se próxima ao local de trabalho, nas vilas operárias, ou construía suas habitações em terrenos adquiridos formal ou informalmente (FONSECA, 1991).

Com o encerramento das atividades de grande parte das firmas industriais localizadas no Subúrbio Ferroviário na primeira metade do século XX, as casas das vilas operárias continuaram sendo ocupadas, mas desta vez com o pagamento de aluguel pelo uso. Com essa nova situação, outras pessoas, que não somente operários das indústrias, passaram a ocupar as casas e, por conseguinte, a atrair mais pessoas, o que também possibilitou aos proprietários das antigas indústrias e das terras obterem ganhos extras com a execução de loteamentos populares. Devido às terras serem mal localizadas e não disporem de infra-estrutura, e por isso alcançarem baixa valorização econômica, seu acesso era possibilitado a uma demanda preferencialmente popular.

A partir dos anos 1970, quando de fato a cidade passou a ter um crescimento populacional em ritmo acelerado e com o fato da herança da ocupação anterior nesta parte do município, houve uma retomada e intensificação da ocupação do solo por uma população de baixos rendimentos. Essa nova onda de ocupação residencial do espaço na área do Subúrbio Ferroviário deu-se principalmente de maneira aleatória, por meio de ocupação espontânea via “invasões” de terrenos públicos e/ou privados e, em parte, também por mecanismos de transferência de população de outras partes da cidade pela PMS.

A área de expansão urbana estruturada a partir da década de 1960, ao longo das margens da rodovia BR 324, nas bordas da área do “Miolo”, consolidou-se, em parte, como área residencial periférica servindo à expansão das áreas residenciais proletárias de ocupação antiga, como Liberdade, São Caetano e Pirajá. A condição de vetor de entrada e saída da cidade associada à ocupação e o uso do solo destinado, sobretudo, às atividades industriais e de armazenamento, contribuíram para atrair para ali, ao longo do tempo, grande contingente populacional que aúfere baixos rendimentos na busca da realização de seu direito de morar na cidade. Grande parte da ocupação residencial dessa área deu-se também com a utilização do recurso da “invasão”, com a população pobre erguendo sua habitação à custa do sobretrabalho, servindo-se do expediente da autoconstrução.

A área propriamente do “Miolo”, que é limitada a Oeste pela rodovia BR 324, a Leste pela Avenida Paralela e ao Sul pelo canal do rio Camarajipe, apresenta-se como um subespaço de baixa valorização fundiária e imobiliária, pelo motivo de nela estarem localizados equipamentos públicos ou servir a finalidades depreciativas de valor social e, por conseqüência, monetário dos terrenos, tais como: a existência de um antigo e já desativado hospital de isolamento para portadores de hanseníase, na localidade de Águas Claras; a antiga casa de detenção Pedra Preta, em Castelo Branco, atualmente prisão de albergados e colônia agrícola Lafaete Coutinho; da Penitenciária Lemos de Brito, em Sussuarana; e o aterro sanitário da cidade, em Cana Brava, desativado em fins da década de 1990.

Não constitui obra do acaso o fato de a área do Miolo servir como local de recepção de grande parte das populações transferidas por efeito de remoção de invasões nas áreas mais valorizadas da cidade, muito comuns a partir do final da década de 1960.

No processo de estruturação da área do “Miolo” os Governos: estadual, por meio da companhia de Habitação e Urbanização da Bahia S/A (URBIS) e o federal, por meio do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoop) tiveram papel de destaque com a construção de grandes e monótonos conjuntos habitacionais populares edificados entre as décadas de 1970 e 1980 (MENDONCA, 1989).

Esse fato conduz, sem grande esforço, a concluir que ali é o local próprio e definido para confinar uma parte considerável da população que compõe os estratos sociais mais pobres da cidade, mantida isolada do restante do conjunto urbano pelo mecanismo de formação do preço de troca do solo urbano e suas benfeitorias.

Concomitante e contrapondo-se à forma anterior de construção e organização do espaço urbano em Salvador, a partir dos anos 1970, emergiram as áreas residenciais “enobrecidas”, localizadas, sobretudo, na parte do município voltada para a Orla Oceânica. Contudo, esta parte da cidade não configura uma área residencial socialmente homogênea, ocupada exclusivamente pelos estratos sociais de melhores rendimentos da cidade; ao contrário disso, apresenta-se segmentada: coexiste com vastas áreas ocupadas por população de baixos rendimentos, a exemplo do Nordeste de Amaralina, Santa Cruz, parte da Boca do Rio e parte de Itapuã.

Este setor da cidade teve como gênese a transformação da terra rural em terra urbana após 1950, a partir de processos de desmembramentos e loteamentos de antigas fazendas cujas terras já não estavam sendo exploradas com uso rural.

Embora existissem muitas hortas no interior do espaço urbano, as quais eram responsáveis pelo abastecimento de alimentos perecíveis, a exemplo de hortaliças, frutas e leite, era mesmo de distintas partes do Recôncavo que saía grande parte dos produtos alimentícios para o suprimento de alimentos da população de Salvador. De acordo com Santos (1959a, p. 73, acréscimo nosso) as “[...] necessidades da vida quotidiana acarretam uma outra função ao porto [de Salvador], a de receber os produtos de subsistência. O Recôncavo, ainda hoje é o grande fornecedor desses produtos, para uma cidade praticamente sem periferia rural imediata”.

Dessa maneira, fica evidente a intenção dos proprietários de terras (fazendas) no município de Salvador em buscar extrair quantidade maior possível de renda por meio do tributo fundiário, com a conversão das terras até então mantidas como “rurais” para o uso urbano, como se pode inferir pelos dados da Tabela 1, confirmando um flagrante desinteresse pela terra rural e as atividades dela provindas.

A intenção em converter o uso do solo de rural para urbano remonta ao início do século XX, como ilustra o exemplo da antiga fazenda Pituba, que atualmente corresponde aos subespaços de Iguatemi, Pituba e Itaigara, cujo proprietário já demonstrava interesse na conversão em 1918, com a elaboração de um plano urbanístico para a construção da Cidade Luz (BRITO, 1993); o projeto de loteamento da fazenda somente foi aprovado em 1932 e o início da ocupação dos lotes ocorreu a partir da década de 1960.

A execução dos loteamentos das demais áreas localizadas na Orla Oceânica (STIEP, Costa Azul, Boca do Rio, Patamares, Plakaford e Itapuã) ocorreu a partir da década de 1970, conforme se verifica por meio dos anúncios comerciais do caderno imobiliário dos jornais da época, que trazem várias ofertas de lotes de terrenos a partir desse período.

No início da década de 1970 teve início um processo progressivo de valorização imobiliária nessa parte da cidade por parte da PMS, tendo em vista a instalação de infra-estrutura, como: água, luz, esgoto, telefones e o sistema de vias de circulação urbana estruturante de tráfego que ligam

essa parte da cidade ao centro e às demais zonas urbanas, a exemplo das Avenidas Garibaldi, Vasco da Gama, Mário Leal Ferreira, Centenário, Juracy Magalhães, Antônio Carlos Magalhães, Otávio Mangabeira, Dorival Caymmi e Luiz Viana Filho, entre outras.

Considera-se que o conjunto de qualidades ambientais naturais aprazíveis e as socialmente produzidas, além da destacada carga simbólica positiva atribuída a essa parte do sítio da cidade, contribuiu de modo decisivo para a aquisição de grande parcela dos terrenos por empresas que atuavam no mercado imobiliário que, por sua vez, revendiam esses terrenos a terceiros. Este fato torna-se patente por meio dos anúncios de jornais que citavam as empresas que executavam os loteamentos e comercializavam os lotes.

O processo recente de produção e organização do espaço urbano em Salvador implementado pela inter-relação das ações do Governo (federal, estadual e municipal) e pelos interesses de realização de lucro por parte dos proprietários de terrenos e das firmas incorporadoras/construtoras, de um lado, e, de outro lado, pela necessidade de habitar das distintas camadas de renda da população, erigiu na cidade uma intensa fragmentação do espaço residencial, determinada pelas condições de acesso diferenciado à terra urbana, à habitação, às benfeitorias de uso público e aos subcentros comerciais e de prestação de serviços públicos e privados, identificados e analisados na cidade por Rodrigues (2001).

Como em Salvador o acesso à habitação e/ou à terra urbana não se dá apenas pelo mercado imobiliário formal, mas também por mecanismos de “invasões” (inclusive do “colarinho branco”) de terrenos privados ou públicos e doação de terras públicas pelo Poder público, a necessidade premente de moradia da numerosa demanda de famílias de baixos rendimentos e até mesmo sem rendimentos resulta por alimentar o mercado imobiliário informal.

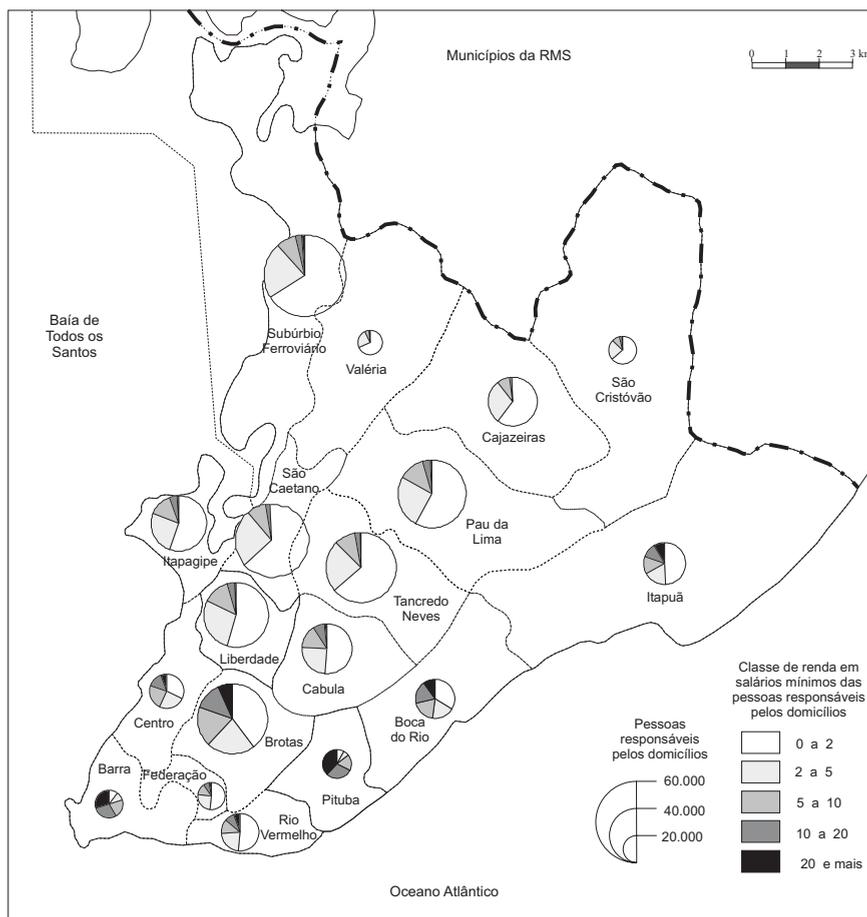
Nessas condições, a seletividade social não se efetiva integralmente, permitindo, com isso, a existência de certa heterogeneidade social nas distintas áreas residenciais, com parte da população de famílias pobres ocupando as brechas deixadas e até mesmo “permitidas” por proprietários de terrenos particulares mal localizados e pela PMS (BRANDÃO, 1981; SOUZA, 1990).

A Figura 2 ilustra a espacialidade da distribuição residencial das famílias por classe de rendimentos e confirma a coexistência de famílias de

distintas classes de rendimentos nas áreas residenciais da cidade, mesmo naquelas em que é notória a forte tendência para a homogeneização social por classe de rendimentos, a exemplo da área da Barra e da Pituba, onde se registra uma grande quantidade de famílias de médios e elevados rendimentos residindo na mesma área com uma pequena proporção de famílias de baixos rendimentos. Especificamente na área da Pituba existe

Figura 2

SALVADOR: CLASSE DE RENDA DOS RESPONSÁVEIS PELOS DOMICÍLIOS NAS MACROÁREAS RESIDENCIAIS - 2000.



FONTE: Compilação de dados da CONDER, 2000.

uma pequena quantidade de famílias (cerca de 30) remanescentes de duas grandes invasões removidas do local no início dos anos 1990, que ocupam dois lotes particulares.

Essa figura serve também para ilustrar uma forte tendência para a segregação residencial, com o surgimento de áreas residenciais quase exclusivamente para as famílias mais pobres da cidade, que não conseguem suprir suas demandas de habitação por meio do mercado formal de terrenos urbanos e de habitação, dada a impossibilidade de dispor de grande soma em dinheiro para habitar as áreas residenciais melhor localizadas e melhor servidas de benfeitorias públicas, implantadas inclusive com a socialização compulsória de parte de seus rendimentos via FGTS/BNH.

A condição de monopólio da propriedade da terra urbana entre poucos proprietários, associada aos atributos de sua localização diferencial, faz emergir no mercado, ou contribui para isso, uma hipervalorização dos preços dos terrenos em uma dada localização privilegiada, sem que os proprietários, individualmente, tenham contribuído para agregar trabalho a essa “mercadoria”, uma vez que a terra urbana, por sua própria natureza, não é algo que se pode construir. Mas é o “fetiche” da localização relativa no interior da cidade, subjacente a um dado subespaço, que condiciona a valorização diferencial dos preços dos terrenos urbanos (SINGER, 1982).

Nessas condições, os preços dos terrenos bem localizados seguem uma trajetória de valorização bastante pronunciada, tornando-se acessíveis preferencialmente às empresas, as quais suportam pagar um certo limite de preço, que lhes permite a realização dos investimentos com base na expectativa da taxa de lucro projetada. No entanto, os preços dos terrenos não podem continuar subindo livremente. Ao atingir um determinado “pico” na escala de preços, nas áreas de grande interesse para o capital imobiliário, ocorre o que se pode denominar de “efeito indiferença”.

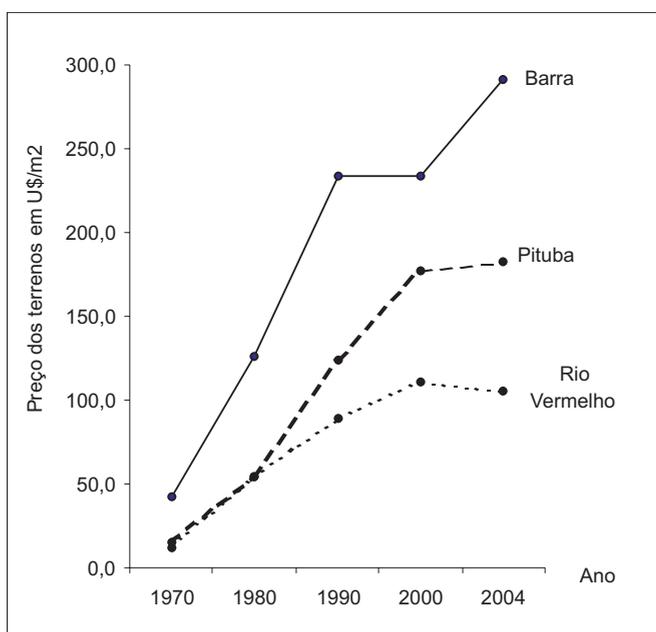
O “efeito indiferença” ocorre quando os terrenos bastante valorizados atravessam momentos de baixa demanda para troca pelo coletivo das firmas incorporadoras/construtoras; e, mais que isso, estarão submetidos à pressão política empreendida por estes agentes, no sentido de induzir a municipalidade a intervir por meio de cobrança de taxas adicionais e/ou elevação do valor do imposto sobre os terrenos sem benfeitorias, forçando, com isso, a sua oferta no mercado a preços menos dispendiosos.

Essa ação dos agentes incorporadores/construtores surge em razão de que eles admitem um preço máximo para o valor do terreno, o qual não pode ser superior a 20% do custo total do futuro empreendimento. Acima desse preço a compra do terreno muito desejado para os projetos de algumas empresas imobiliárias torna-se inviável, segundo depoimento do presidente do Sindicato das Empresas de Construção Civil (Sinduscon-BA), em 1997.

Uma possível manifestação desse fato pode ser revelada pela Figura 3. Essa figura ilustra a evolução dos preços numa área de expansão da fronteira do capital imobiliário em Salvador. As três localidades apresentadas na figura: Barra, Pituba e Rio Vermelho, nesta ordem de importância, destacam-se no conjunto da cidade por se configurarem em áreas residenciais cujos terrenos disponíveis atingem os maiores preços no mercado local.

Figura 3

EVOLUÇÃO DO PREÇO DE TERRENOS EM TRÊS LOCALIDADES - 1970/2004



FONTE: Elaborado por Cristóvão Brito, com base em anúncios do Caderno de Classificados do Jornal A TARDE, várias edições.

Além da forte valorização dos terrenos que se observa nas três localidades entre 1970 e 2004, verifica-se um possível momento de estabilização dos preços sugeridos pela inflexão das curvas de preços de terrenos nas distintas localidades entre 1990 e 2000.

Nas referidas localidades já se observa intensa verticalização do ambiente construído, escassez de terrenos livres e forte desaceleração das atividades de incorporação imobiliária. Com isso, pode-se inferir a manifestação da prática do “feito indiferença”, com a migração progressiva de parte significativa do capital imobiliário para outras partes da cidade, onde predomina uma população cujos rendimentos sugerem alternativa de rentabilidade dos novos investimentos, enquanto os preços dos terrenos remanescentes nas áreas de preços elevados se estabilizam e até decrescem diante da falta de demanda.

Nessa perspectiva, é especialmente a parte da Orla Oceânica que atrai os interesses do capital imobiliário, a exemplo do que acontece no Imbuí, um novo nicho de atuação concentrada das atividades de incorporação imobiliária, conforme anúncios de classificados de jornais.

Ao lado da atuação dos agentes privados com interesses voltados para o atendimento das demandas habitacionais das classes de médios e elevados rendimentos, atuam também, de maneira concentrada — em áreas de terrenos públicos, de propriedade do Governo do estado, e de menor interesse para o grande capital imobiliário —, os agentes públicos e privados que conduzem o desenvolvimento do mercado de terras e habitação destinado às famílias de baixos rendimentos. O mercado informal de terras e habitação materializa-se ocupando as brechas não reclamadas pelo grande capital fundiário e imobiliário e demais proprietários.

4. O espaço estruturado pelo mercado de terra urbana

O processo de estruturação e desenvolvimento do mercado de terras e habitação em Salvador desencadeado a partir de fins dos anos 1960 até o presente momento resultou por dar origem, logo no início da década de 1970, a dois grandes setores residenciais distintos e funcionalmente integrados em relação à divisão técnica, econômica e social do espaço (LIPIETZ, 1982).

Em 1970, destaca-se a área da Barra (Barra, Graça, Vitória, Campo Grande), onde predominavam terrenos cujos preços médios eram os mais elevados, em torno de U\$ 42,0/m² (Tabela 3). Nessa parte da cidade residiam as famílias da classe média e alta de Salvador (SANTOS, 1959b). Na área do Centro, que comportava funções residenciais e comerciais, os terrenos, depois da área da Barra, atingiam os preços médios mais elevados. Nas demais áreas da cidade os preços médios dos terrenos decrescem, mantendo certa valorização nas áreas servidas de infra-estrutura relativamente importante, de acordo com sua proximidade em relação à área do Centro.

Tabela 3

PREÇO MÉDIO DE TERRENOS URBANOS EM SALVADOR - 1970/2004

Localidades	U\$/m ²				
	1970	1980	1990	2000	2004
Barra	41,9	126,4	234,1	233,30	291,7
Pituba	15,0	54,4	123,6	177,40	182,2
Rio Vermelho	12,0	54,1	88,8	110,60	104,9
Federação	11,5	18,9	64,7	90,50	84,9
Centro	36,0	190,1	110,7	72,60	79,7
Boca do Rio	6,2	28,7	77,9	49,57	74,3
Brotas	14,6	36,6	153,8	75,00	72,0
Itapuã	5,8	22,2	27,5	41,28	59,0
Liberdade	16,9	24,0	63,9	40,50	44,1
Cabula	4,5	25,8	51,0	27,84	42,6
Itapagipe	16,1	53,3	137,2	57,47	36,1
São Caetano	5,1	10,3	21,3	30,50	22,0
Pau da Lima	1,5	14,0	14,1	41,23	16,8
Cajazeiras	...	2,5	12,0	18,86	15,4
Valéria	...	4,5	14,3	2,60	12,9
São Cristóvão	...	3,4	10,3	19,19	12,8
Subúrbio	3,2	9,5	9,4	15,98	9,4
Tancredo Neves	...	9,3	15,7	25,81	6,9

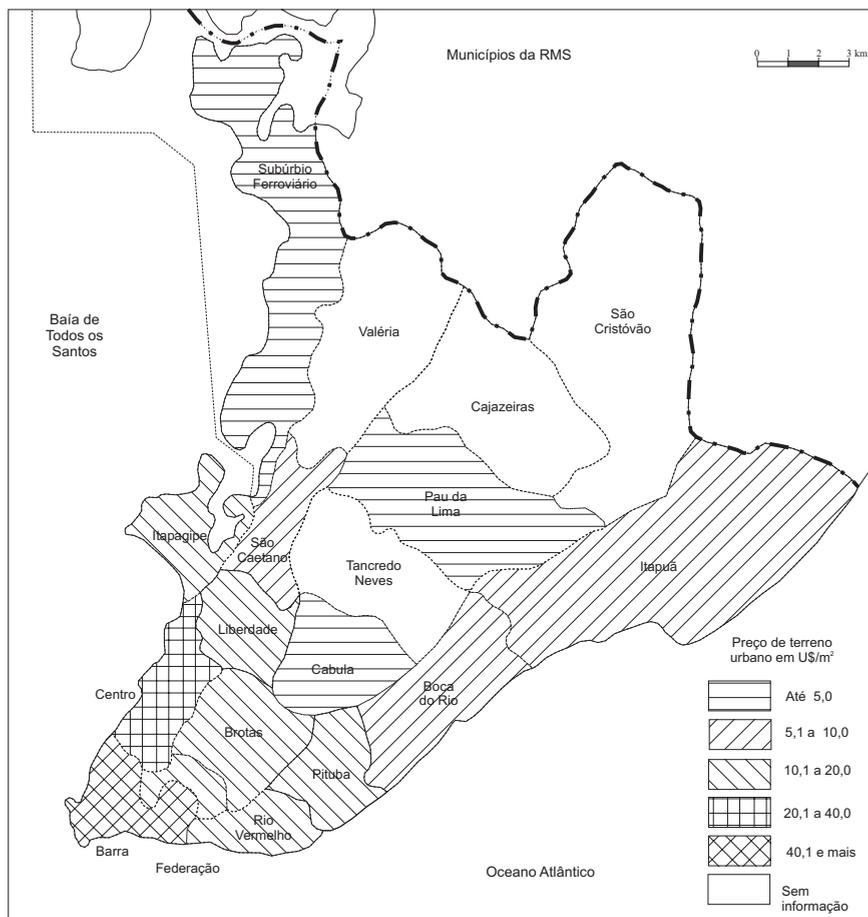
FONTE: Elaborado por Cristóvão Brito, com base em: anúncios do Caderno de Classificados do Jornal ATARDE, várias edições.

... Dados não disponíveis.

Ao lado do setor de terrenos de médios e elevados preços, localizavam-se as áreas onde predominavam terrenos de preços mais baixos, na periferia da área de urbanização contínua (Federação e São Caetano) e nas áreas de urbanização dispersa à época: Itapuã, Boca do Rio e Subúrbio Ferroviário, dentre outras (Figura 4).

Figura 4

SALVADOR: PREÇO MÉDIO DE TERRENOS URBANOS NAS MACROÁREAS RESIDENCIAIS -1970



FONTE: Elaborado por Cristóvão Brito, com base em anúncios do jornal ATARDE, 1970, várias edições.

Apesar de existirem áreas com terrenos de preços mais baixos na periferia da cidade, isso não era suficiente para permitir o acesso a um lote de terreno por compra, para grande parte das famílias que dispunham de baixos rendimentos, ao se considerar que o salário mínimo em Salvador, em 1970, era de Cr\$ 144,00 – equivalente a U\$31,4, o que certamente comprometeria sobremaneira o orçamento das famílias com a aquisição do terreno

e a construção da habitação. Com isso, em função da pobreza de grande parte das famílias instaladas na cidade de Salvador, foram surgindo rapidamente áreas residenciais precárias, tanto na periferia distante, como nas áreas mais centrais, à margem do mercado imobiliário formal.

A consolidação do processo de metropolização da cidade de Salvador nas décadas seguintes, como decorrência das transformações na própria economia urbana e da Região Metropolitana de Salvador (RMS), aliada às ações empreendidas pelos distintos agentes do desenvolvimento urbano, resultou por confirmar a tendência à divisão social e econômica do espaço urbano sotropolitano (LIPIETZ, 1982), já estruturada nos albores da década de 1970.

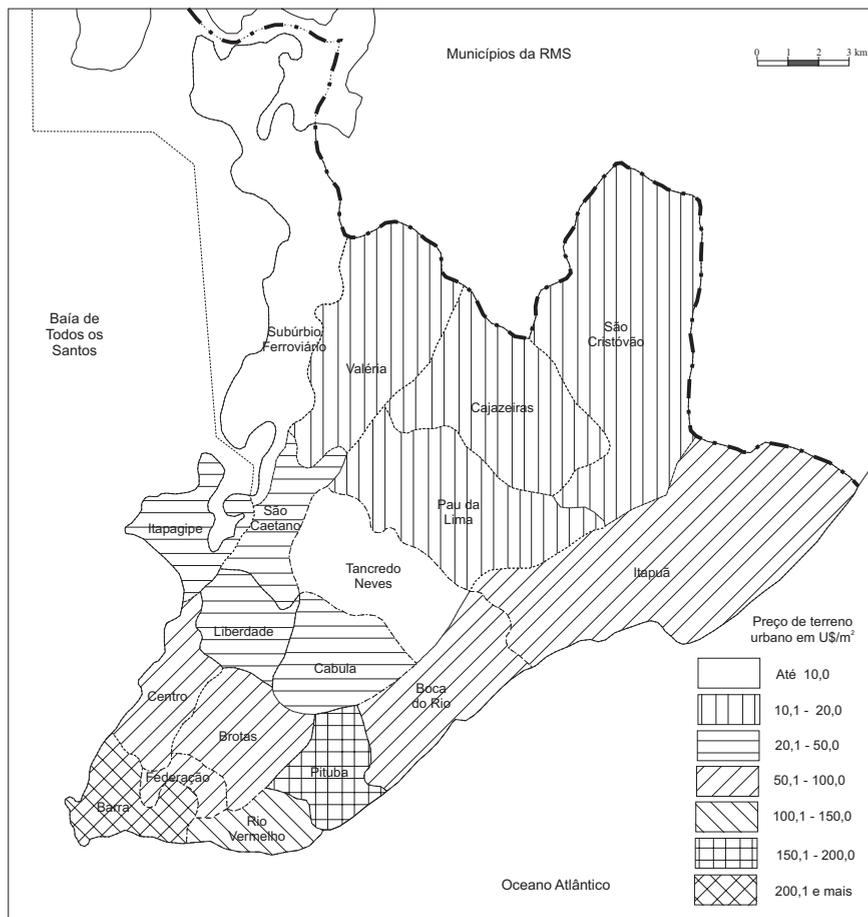
Ao longo do tempo, de 1970 até 2004, a área da Barra conservou o seu caráter de local de residência para uma parte considerável das camadas sociais de médios e elevados rendimentos da cidade, além de ter constituído em seu interior um dos mais importantes subcentros funcionais da cidade, para onde converge uma gama densa e variada de linhas de transporte coletivo procedentes de várias partes da cidade; por isso, os poucos terrenos livres ainda disponíveis nessa área, no ano de 2004, alcançam os maiores preços médios da cidade, em torno de U\$ 300,0/m² (Figura 5).

A partir da área da Barra, em direção à parte da Orla Oceânica, registra-se um setor residencial de forte valorização fundiária e imobiliária, onde os preços médios dos terrenos, em 2004, situam-se próximos a uma média acima de U\$ 50,0/m² em Itapuã e atingem quase U\$ 200,0/m² na Pituba. A área da Pituba é, depois da área da Barra, a localidade onde predominam terrenos com os preços médios mais elevados da cidade e onde está localizado o segundo maior e mais moderno Centro de Negócios de Salvador, ainda em expansão.

A área de terrenos de preços menos valorizados situados numa média de preços abaixo de U\$ 50,0/m² até menos de U\$ 10,0/m² aparece numa área ocupada predominantemente por famílias de baixos rendimentos. Nesse conjunto, as localidades onde predominam preços médios de terrenos mais elevados correspondem às localidades de urbanização mais antiga, as quais dispõem de melhor infra-estrutura, porém saturada, em relação ao forte adensamento e à multiplicidade de usos: residencial, industrial, comercial e de serviços diversos, a exemplo de Itapagipe e Liber-

Figura 5

SALVADOR: PREÇO MÉDIO DE TERRENOS NAS MACROÁREAS RESIDENCIAIS - 2004.



FONTE: Elaborado por Cristóvão Brito, com base em anúncios do jornal ATARDE, 2004, várias edições.

dade. Nas demais áreas onde predomina população mais pobre, os preços dos terrenos são mais baratos e a ocupação é de período mais recente; em decorrência dessas condições, a infra-estrutura urbana é mais precária.

Enfim, do exposto pode-se concluir que, na medida do possível, todos os esforços empreendidos pelos agentes sociais envolvidos na organização do mercado de terras e habitação formal na cidade de Salvador servi-

ram para produzir uma estrutura urbana altamente fragmentada e socialmente seletiva, com um setor ocupado em grande parte por camadas sociais de médios e elevados rendimentos, onde surgiram subcentros funcionais para atendimento preferencial dessa população; do outro lado, surgiram áreas residenciais de maneira espontânea e/ou com apoio dos Governos municipal e estadual, onde também puderam surgir, em algumas localidades, subcentros funcionais de relativa importância.

Notas

¹ Com a colaboração de Lesdli Carneiro de Jesus, bolsista de iniciação científica da FAPESB.

² Informações do Boletim CPE, v. 5, n. 5, 1960 e do Relatório final sobre habitação, obtido em Salvador, 2000.

³ No texto, Davis (1993) explora bastante a idéia de recurso de segurança dos proprietários contra vizinhos e/ou transeuntes indesejados nos bairros das classes abastadas de Los Angeles. Mas fica evidente que somente pessoas com renda suficiente podem habitar tais áreas residenciais, inclusive pelo alto preço das taxas públicas e privadas e impostos a serem pagos.

⁴ No último período já se nota uma tendência ao crescimento menos intenso da população da capital.

⁵ O BNH foi criado com capital inicial de Cr\$ 1.000.000,00 (cerca de U\$ 800.000,00) e doravante suprido com depósito compulsório de 1% do montante da folha de pagamentos mensal de todas as empresas sujeitas ao regime da Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT). A Lei N.º. 4.380, de 08/1964, que criou o BNH, instituiu a correção monetária nos contratos de aquisição da habitação para atrair os investidores para o negócio da produção da habitação em face da corrosão financeira provocada pelas altas taxas de inflação, sobretudo nos contratos de longa duração. Com isso, o Governo federal buscava estimular o incremento na oferta total de habitação (BNH, 1974).

⁶ O FGTS foi criado em 1966 e sua gestão estava submetida ao BNH. Os recursos do FGTS constituíam uma das mais importantes fontes de financiamento da habitação. O fundo era composto por 8% dos salários mensais de todos os trabalhadores formais depositados pelo empregador em contas pessoais dos funcionários optantes. Os valores existentes nas contas de FGTS eram corrigidos pela aplicação da correção monetária.

⁷ Segundo informações obtidas na Junta Comercial do Estado da Bahia (JUCEB), no cadastro de registro de empresas exclusivamente do setor da construção civil em Salvador. Desde o primeiro registro desse tipo de empresa em 1918 até 1969 havia 59 firmas, das quais 32 denominam-se construtoras ou similar. Já de 1970 até 1979, com mais 157 firmas, a quantidade de construtoras ou denominações similares aumentou em mais 84.

Referências bibliográficas

- BAHIA. Fundeco/BNH. **Diagnóstico habitacional**. [s.l]: [s.n], 1978.
- BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. Les migrations vers Salvador (Bresil). **Les Cahiers d’Outre-Mer**, n. 59, p. 291-300, jul./set 1962.
- BNH. **Documenta**. [s.l]: [s.n], 1974.
- BRANDÃO, Maria de Azevedo. O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador. In: VALLADARES, Lícia do Prado (Org.). **Habitação em questão**. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p. 125-142.
- _____. Origens da expansão periférica de Salvador. **Planejamento**. v. 2, n. 6, p. 155-172, abr./jun. 1978.
- BRITO. Cristóvão de Cássio da Trindade. **A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano**. Salvador, 1997. 130 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, UFBA, 1997.
- BRITO. Cristóvão de Cássio da Trindade. **Impactos econômicos recentes na economia baiana e a expansão do bairro da Pituba**. Salvador, 1993. 73 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) – Instituto de Geociências, UFBA, 1993.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. p. 182-228
- CHINELLI, Filippina. Os loteamentos de periferia. In: VALLADARES, Lícia do Prado (Org.). **Habitação em questão**. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p. 49-68.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993. 94 p.
- CPE. Uma política de habitação para Salvador. **Boletim CPE**. v. 5, n. 5, p. 5-25, 1960.
- DAVIS, Mike. **Cidade de quartzo: escavando o futuro em Los Angeles**. São Paulo: Scritta, 1993. Cap. 4, p. 203-235.
- FONSECA, Antonio Angelo Martins da. **A produção do Subúrbio Ferroviário de Salvador: os exemplos de Paripe e Periperi**. Salvador, 1991. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) – Instituto de Geociências, UFBA, 1991.
- Fundação Mário Leal Ferreira. **Neoinventário dos parcelamentos aprovados – etapa 1 e 2**. Salvador: 2002. (Versão preliminar em processo de validação)

- Fundação Mário Leal Ferreira. **Neoinventário dos parcelamentos aprovados – etapa 3 e 4**. Salvador: 2002. (Versão preliminar em processo de validação)
- GUIMARÃES, Antonio Sérgio Alfredo. **Um sonho de classe: trabalhadores e formação de classe na Bahia nos anos oitenta**. São Paulo: Hucitec, 1998. 234 p.
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Espaço e Debates**, n. 7, p. 5-20, out./dez. 1982.
- MENDONÇA, Frederico A. R. A estratégia de localização dos conjuntos habitacionais da URBIS em Salvador, entre 1964 e 1984. **Revista de Arquitetura e Urbanismo**, v. 2, n. 2, p. 61-83, jul. 1989.
- RIBEIRO, Elisabete Maise Andrade; DEBEFFE, Charles. Poder público municipal e propriedade fundiária urbana. In: BAHIA. Seplantec/CPE. **Habitação e urbanismo em Salvador**. Salvador: 1979. p. 81-220.
- RODRIGUES, Adilma de Jesus. **Formas modernas de comércio varejista em áreas residenciais populares na cidade de Salvador-BA: o caso do Shopping Center Ponto Alto, no bairro de Pau da Lima**. Salvador, 2001. 150 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, UFBA, Salvador, 2001.
- SALVADOR. **Habitação em Salvador**. Salvador, 2000.
- SALVADOR. **Disponibilidade de terras: inventário de loteamentos**. Salvador: Salvador, 1977.
- SANTOS, Milton. **A rede urbana do Recôncavo**. Salvador: Imprensa Oficial da Bahia, 1959a. 38 p.
- _____. **O centro da cidade de Salvador**. Salvador: Progresso, 1959b. 196 p.
- SILVA, Carlos Alberto F. da. A promoção imobiliária recente no município do Rio de Janeiro. **Território**, v. 1, n. 1, p. 43-57, 1996.
- SIMAS, Américo. Ângulos do problema da habitação. **Planejamento**, v. 2, n. 6, p. 219-230, abr./jun. 1978.
- SINGER, Paul. O uso do solo na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa e da cidade**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36.
- SOUZA, Ângela Maria Gordilho. **Invasões e intervenções públicas: uma política de atribuição espacial em Salvador 1946-1989**. Rio de Janeiro, 1990. 315 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – IPPUR, UFRJ, Rio de Janeiro, 1990.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **Cidades**, v. 1, n. 1, p. 259-274, 2004.