A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA CHEGA À PERIFERIA URBANA DE SALVADOR: ORIGENS E PERSPECTIVAS DO CABULA SOB A ÓTICA DA HABITAÇÃO

João Soares Pena[1]
Jamile de Brito Lima[2]
Rosali Braga Fernandes[3]

RESUMO: Este artigo tem como objetivo principal fazer uma análise da especulação imobiliária no Cabula, localizado na periferia urbana de Salvador. Para tanto, utiliza-se o método dedutivo. Faz-se uso também de entrevistas e pesquisa de campo, de modo a coletar informações sobre o objeto deste estudo. Parte-se de uma abordagem teórica acerca do espaço urbano e os agentes sociais responsáveis por sua produção e reprodução, discutindo-se também o que é a especulação imobiliária. Em seguida, traça-se um panorama sobre o crescimento imobiliário em Salvador, identificando fatores que contribuem para esse processo e os principais locais onde isso vem acontecendo. Por fim, chega-se ao foco deste trabalho que é a analise do recente crescimento imobiliário no Cabula, a partir do ano 2000, no bojo da especulação imobiliária e a consequente mudança do padrão habitacional da região. Assim, identificam-se algumas variáveis importantes nesse fenômeno, mapeando onde se concentram esses novos empreendimentos para elucidar a lógica de sua localização.

Palavras-chave: Especulação imobiliária; Crescimento imobiliário; Habitação; Salvador; Cabula;

Eje temático: *URBANO.*

Introdução

Iniciamos este artigo trazendo uma abordagem teórica sobre o espaço urbano e os agentes sociais responsáveis por sua produção e reprodução. Em seguida, tratamos a questão do espaço, os seus conceitos e as diferenças existentes neles.

Para compreender como se dá o recente crescimento imobiliário no Cabula no bojo da especulação imobiliária e a consequente mudança do padrão habitacional da região, identificamos algumas variáveis importantes nesse fenômeno, mapeando onde se concentram os mais novos empreendimentos para elucidar a lógica de sua localização. Vale notar que este processo está intimamente relacionado com o contexto da cidade de Salvador.

Este artigo é parte de um processo de pesquisa[4] e toma por base uma compreensão geral do processo de especulação imobiliária na cidade de Salvador,

[1] Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB), Brasil.
[2] Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB), Brasil.
[3] Doutora em Geografia Humana pela Universidade de Barcelona (UB), professora da UNEB, Brasil.

especialmente entre os anos de 2000 a 2010, com ênfase sobre o Cabula, considerado por muito tempo como parte da periferia urbana dessa cidade.

O Cabula, integrante do Miolo de Salvador, localiza-se geograficamente em uma área estratégica, entre a BR 324 e a Avenida Luis Viana Filho (Avenida Paralela) (Figura 1).

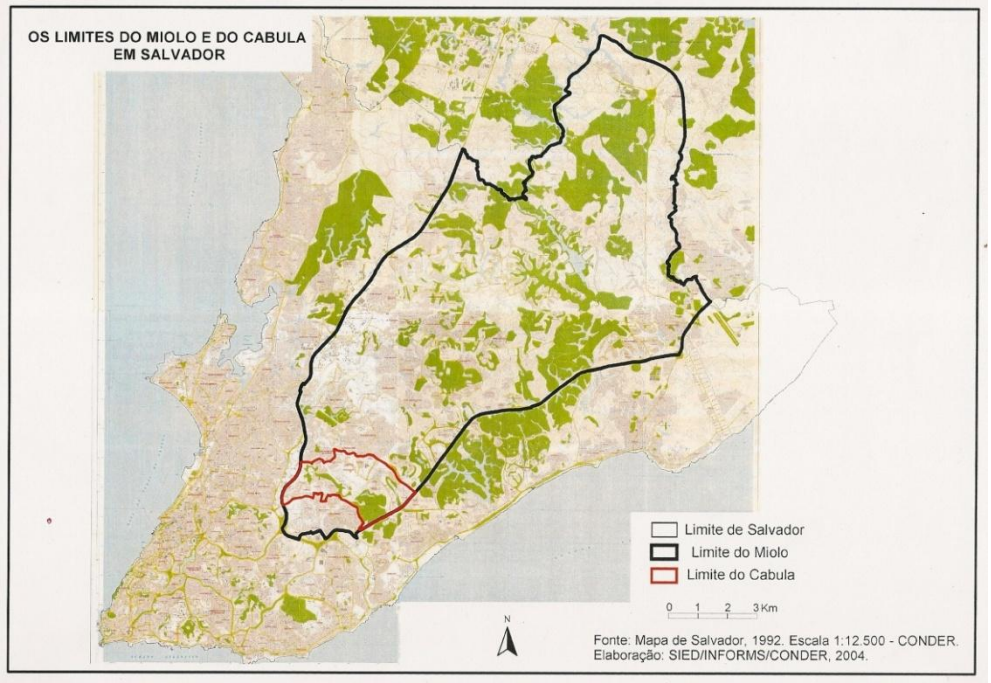

Figura 1: Limites do Cabula e do Miolo em Salvador.
Fonte: Acervo pessoal de FERNANDES, R. B.

Utilizamos, para fins desta pesquisa, a proposta de demarcação de Fernandes (1992; 2003) para o Cabula, embora consideremos também as determinações existentes no atual projeto de delimitação dos bairros de Salvador publicado recentemente, onde o Cabula é dividido em vários bairros: Cabula, Resgate, Saboeiro, Narandiba e Doron (SANTOS *et al*., 2010). Por conta da complexidade na questão da delimitação adotamos aqui a denominação região do Cabula, visto que os novos bairros possuem estreita relação com o Cabula, influenciando e sendo influenciados por ele.

[4] Fernandes (1992), Fernandes (2003), Lima (2010) e Pena (2010).

1 Espaço urbano: (re) produção e especulação

O espaço urbano é produzido e reproduzido a todo o tempo. Esse processo é inerente às cidades, pelo fato delas serem dinâmicas e estarem sempre mudando a fim de atender às necessidades de parcelas de sua população. Esse espaço é fragmentado, mas é, ao mesmo tempo, articulado tanto pela infraestrutura urbana quanto pelas relações econômicas, sociais, etc.

Corrêa (2002) esclarece que o espaço urbano é produzido pelos seguintes agentes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Cada um deles atua conforme estratégias que lhes permitem se apropriar da terra e nela se reproduzir. Na maioria dos casos, o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, podendo este último estar mais ligado aos grupos sociais excluídos.

No detalhamento das atuações dos referentes agentes, Corrêa (2002) afirma que os proprietários dos meios de produção (principalmente os grandes industriais) têm papel importante na organização do espaço urbano. Para a realização de suas atividades, esse agente consome terrenos extensos e baratos, geralmente localizados na periferia da cidade, pois os preços da terra são mais baixos. No entanto as indústrias precisam estar próximas de zonas portuárias, vias férreas e também da malha rodoviária para poderem escoar sua produção.

Já os proprietários fundiários são os agentes detentores do espaço, sobre o qual se dá a produção da cidade. Seu objetivo é retirar a maior renda possível da terra urbana, interessando-lhes que seus terrenos possuam *status* elevados. Neste sentido, a expansão urbana lhes é muito favorável, uma vez que a terra urbana possui valor superior que a rural (CORRÊA, 2002).

De acordo com Ferreira (1996) *apud* Fernandes (2003), o ponto de partida para as transações sobre o espaço e produção do mesmo está na propriedade do solo. Daí, entre outros fatores, a importância desse agente, que detém a base concreta inicial de todo o processo.

Os promotores imobiliários são formados pelo conjunto dos agentes que protagonizam a produção e reprodução da cidade, pois são eles que transformam projetos habitacionais em obras concretas. Suas atuações transformam o capital-dinheiro em mercadoria, ou seja, em imóvel, envolvendo o financiamento, estudos técnicos, a construção física do imóvel e sua comercialização. Assim, um conjunto

de agentes com funções diferenciadas e em etapas distintas do processo de produção do espaço são denominados promotores imobiliários (CORRÊA, 2002).

Corrêa (2002) acrescenta que os promotores imobiliários tem uma estratégia baseada em duas ações basicamente: primeiro eles se dedicam a satisfazer as necessidades da camada solvável da população e depois, com a ajuda do Estado, produzem residências para as camadas mais empobrecidas.

O Estado, por sua vez, age de forma complexa na organização do espaço da cidade, variando temporal e espacialmente. Por um lado, este agente atua na regulação do uso do solo urbano e, por outro, desempenha também o papel de industrial, proprietário fundiário e promotor imobiliário. Ainda, é o foco de reivindicações por parte de movimentos sociais urbanos (CORRÊA, 2002).

Vale ressaltar que a atuação do Estado não é neutra e equitativa. Como as necessidades sociais são ilimitadas, mas os recursos são limitados, a ação do Estado, marcada pelos conflitos de interesses das diferentes classes, tende a priorizar as necessidades e os interesses da classe dominante.

Como vivemos em uma sociedade desigual, o espaço urbano é bastante heterogêneo. Grande parcela da população não tem capacidade de acessar certos bens, como a habitação, o que faz com que muitos residam em áreas precárias e sem infraestrutura. Corrêa (2002) afirma que esses agentes modulam o espaço urbano, principalmente por meio da favela, já que isso ocorre sem a participação dos outros agentes. Só com a evolução dessas ocupações é que o Estado implanta aí alguma infraestrutura.

A atuação de todos os agentes constrói as cidades, ampliando a heterogeneidade de seu espaço, aqui entendido “como construção do homem e não como algo dado” (BRAGA, 2007, p. 69). A atuação desigual desses agentes provoca espaços desiguais no urbano.

Neste trabalho serão utilizadas abordagens de Harvey sobre o espaço para explicar a especulação imobiliária no Cabula. Harvey (1980) considera o espaço de três formas, sendo que uma não exclui a outra: Espaço Absoluto, Espaço Relativo e Espaço Relacional. Além disso, ampliamos aqui a análise dessas categorias espaciais abordando-as na perspectiva do valor: Valor Absoluto, Valor Relativo e Valor Relacional (FERNANDES *apud* PENA, 2010 e LIMA, 2010).

Harvey (1980) define o Espaço Absoluto como o espaço em si mesmo, e segundo o autor: “ele possui então uma estrutura que podemos utilizar para

classificar ou para individualizar fenômenos” (HARVEY, 1980, p. 4). O espaço absoluto refere-se às características físicas naturais do solo. Assim, quanto melhores forem as condições do terreno para ocupação maior será seu Valor Absoluto.

Na Figura 2-A os terrenos A e B possuem a mesma dimensão, mas o terreno A tem uma topografia acidentada, menos favorável à ocupação, enquanto que o terreno B possui uma superfície totalmente plana, melhor para ocupação. A partir das características físicas, o terreno B tem maior valor para a ocupação. Trata-se, especificamente, do Valor Absoluto.

Em seguida, ampliando a análise, podemos considerar o Espaço Relativo, pois “a caracterização de um espaço relativo propõe que ele deve ser entendido como uma relação entre objetos, a qual existe somente porque os objetos existem e se relacionam” (HARVEY, 1980, p. 4-5). Este está relacionado à conectividade do espaço urbano por meio das diversas redes de serviços: sistema viário, transportes, água, esgotamento sanitário, energia, etc. Assim, quanto mais conectado for um terreno, maior será seu Valor Relativo.

Na Figura 2-B apesar de o terreno A apresentar-se, inicialmente (em termos absolutos), menos favorável devido as suas características físicas, o fato de ele estar conectado ao tecido urbano através das diversas redes e serviços ele passa a ter um valor maior que o terreno B. Em outros termos, o terreno A, devidamente conectado, tem Valor Relativo superior ao terreno B.

Ainda conforme Harvey (1980) há o Espaço Relacional, considerando-o “como estando contido em objetos, no sentido de que um objeto existe somente na medida em que contem e representa dentro de si próprio as relações com outros objetos” (HARVEY, 1980, p. 5). Este está relacionado à vizinhança e ao *status* do lugar. Então, quanto mais elevado for seu *status* maior será seu Valor Relacional.

Na Figura 2-C observa-se que ambos os terrenos estão conectados à malha viária. No entanto, nota-se que no entorno do terreno A foram instalados alguns equipamentos e serviços com certo grau de importância e sofisticação, o que confere ao terreno A um *status* mais elevado e consequentemente maior Valor Relacional, que está ligado à vizinhança e aos usos do solo do seu entorno.

Nesse caso, o Valor Relacional supera o Absoluto e o Relativo, pois além das características físicas e de conexão, há agora valores simbólicos de sofisticação. Para a especulação imobiliária este último aspecto é muito importante, sobretudo

porque atende aos anseios das classes mais abastadas, que são o foco dos promotores imobiliários.

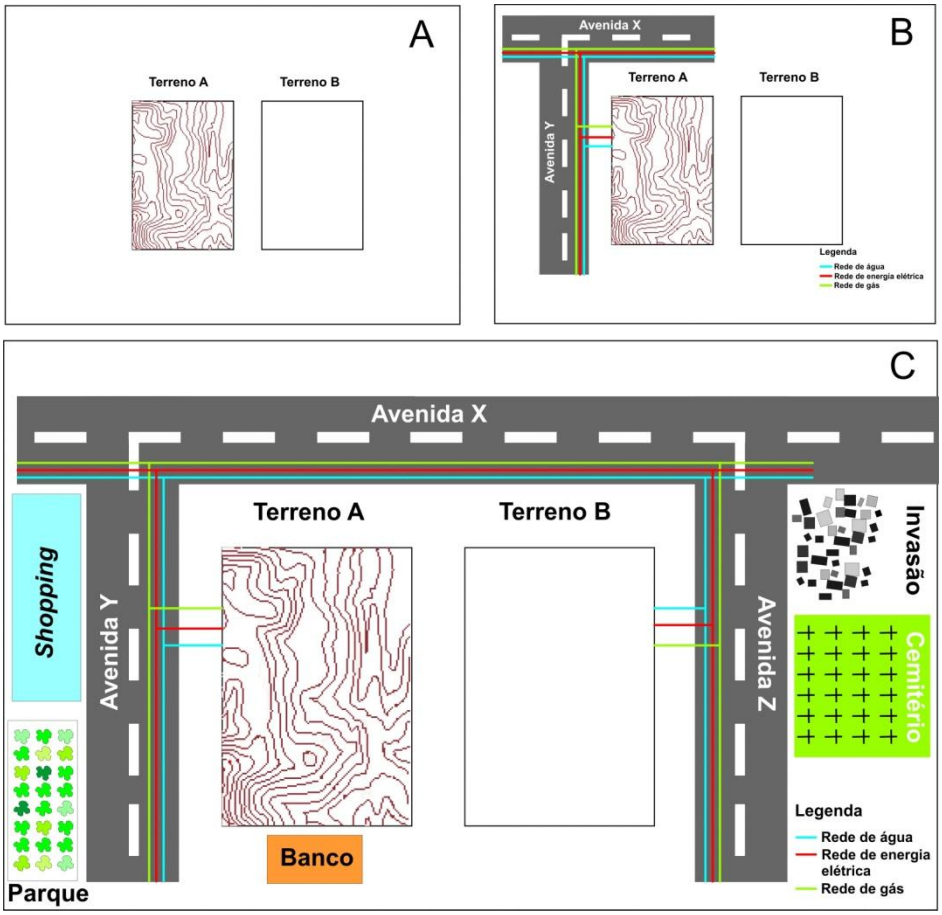

Figura 2: Espaço Absoluto, Espaço Relativo, Espaço Relacional
Fonte: Elaborado por Fernandes, Lima e Pena (2010)

As diferenças existentes entre as diversas áreas da cidade têm influência sobre a mercantilização do espaço urbano, uma vez que solos mais valorizados tendem a atrair maiores investimentos do capital imobiliário.

Conforme Vieira Júnior (2007), a especulação origina-se no consumo de lugares pelas camadas sociais abastadas, no momento da reprodução de seus modos de vida. Aspectos como qualidade de vida, infraestrutura, localização privilegiada, prestígio social, áreas verdes e itens de lazer (para usar as expressões em voga) são fortemente utilizados, estrategicamente, pelo capital através das propagandas para divulgar novos empreendimentos imobiliários (sobretudo residenciais) nas diversas modalidades midiáticas. Como veremos adiante, isso acontece em Salvador e também no Cabula, foco desta pesquisa.

Entendemos que a especulação imobiliária é:

> [...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos (CAMPOS FILHO, 1999, p. 48).

Na verdade, não apenas os proprietários fundiários se beneficiam desse processo, mas também outros setores do capital, igualmente, tem vantagens sobre isso.

A atuação do Estado ao implantar infraestrutura e serviços urbanos em determinada área provoca a elevação de seu valor. Assim, os espaços vazios ai presentes passam a ser alvo dos investimentos dos promotores imobiliários. Saboya (2008) acrescenta que a expansão urbana também contribui para a elevação dos preços dos terrenos.

Quando o tecido urbano se expande por meio da construção de conjuntos habitacionais populares ou loteamentos em localidades distantes, como aconteceu em Salvador, a (até então) periferia passa a estar, relativamente, mais próxima do centro, visto que uma área mais distante passa a ser a nova periferia.

2 Crescimento imobiliário em salvador

Salvador vem sofrendo uma expansão urbana lenta desde a sua fundação (1549). Todavia, o crescimento de seu tecido urbano tornou-se mais intenso no século XX (Figura 3).

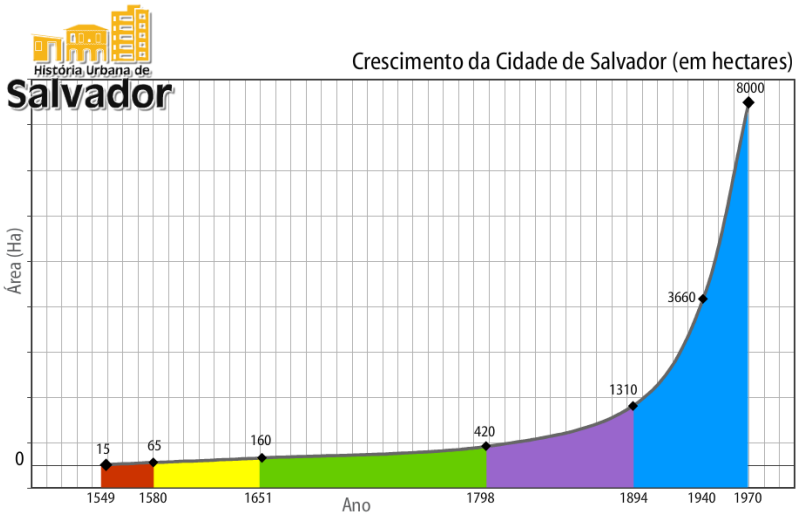

Figura 3. Crescimento da Cidade de Salvador
Fonte: História Urbana de Salvador, 2006.

Conforme Vieira Júnior (2007), a industrialização no país, refletida em Salvador por volta de 1960 e 1970, levou à implantação de indústrias automotivas e a dotação de infraestrutura que privilegiou o modal rodoviário, o que ampliou as possibilidades de ocupação do espaço. Vieira Júnior (2007) e Brito (1997) afirmam que a composição do mercado imobiliário soteropolitano, como se observa atualmente tem seu ponto de partida no fim da década de 1960, com a modificação da legislação de acesso à terra urbana, que era antes baseada na enfiteuse[5], através da Lei 2181/1968, Lei da Reforma Urbana.

O processo de metropolização pelo qual Salvador passou entre 1960 a 1980 provocou a diminuição de áreas livres edificáveis (BRITO, 1997). Isto tem feito com que áreas da cidade, até então vazias, venham sendo ocupadas. São inúmeros os empreendimentos habitacionais em construção no momento e/ou sendo lançados no mercado. Tais empreendimentos são direcionados, principalmente, aqueles que possuem rendas elevadas, aqueles que podem pagar altos preços pela moradia.

A partir de informações contidas em Alvarás de Habite-se, Brito (1997) identificou, já entre 1985 e 1997, o direcionamento do crescimento de incorporações do setor imobiliário para o vetor norte da Orla Atlântica e também da Avenida Paralela, que como foi dito anteriormente é onde há o maior estoque de terras vazias, configurando-se como um grande vetor de expansão.

Como se percebe atualmente, os empreendimentos localizados não só na Avenida Paralela, mas em Salvador como um todo estão acompanhados de uma publicidade pujante em diversas modalidades midiáticas que disseminam “questões simbólicas e subjetivas relacionadas ao lugar e ao indivíduo”. (VIEIRA JÚNIOR, 2007, p. 28). Percebemos também o apelo à natureza quando as propagandas informam que há um parque, uma área verde, etc. nas proximidades ou dentro do próprio empreendimento.

Em entrevista realizada para por Pena (2010), a engenheira de avaliação de imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) de Salvador Marília Lopes Coutinho informou que ultimamente “a classe média alta procura mais o Horto, Pituaçu, Patamares, Greenville, Alphaville, Pituba Ville, Barra, Ondina, Graça... Já a

[5] Conforme a Secretaria Municipal da Fazenda do Rio de Janeiro, enfiteuse (ou aforamento) é um regime em que o proprietário atribui a outrem o domínio de seu terreno, recebendo deste uma pensão anual, como acontece com as áreas de marinha (PMRJ, 2010).

classe média, procura bairros como o Cabula, Brotas, Vila Laura, Costa Azul" (PENA, 2010, p. 69).

Marcos Vieira Lima, Diretor de *Marketing* da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA) explica que o crescimento imobiliário é um fenômeno em todo o país e que isso resulta da redução da taxa de juros, facilidades no financiamento e o aumento da renda da população (PENA, 2010).

Além disso, podemos perceber que o crescimento imobiliário em Salvador se insere na lógica de espetacularização contemporânea das cidades, adotando padrões estéticos internacionais. Jacques (2004) assegura que essa padronização segue também a lógica espetacular, de modo que esses empreendimentos residenciais contemporâneos de Salvador poderiam estar em outras metrópoles sem causar muitas discrepâncias em suas paisagens.

Uma das características mais marcantes nesse processo é a verticalização, que é um aspecto típico de grandes metrópoles. Podemos perceber que, em Salvador, a verticalização não acontece apenas nas áreas de *status* elevado e centrais. Isto tem acontecido também em outras porções da cidade, onde o valor imobiliário vem crescendo, como no Cabula. É o que veremos a seguir.

3 O Cabula sob a ótica da habitação

Como dito anteriormente, é a partir dos anos 1960 que Salvador começa a passar por uma expansão mais significativa, sobretudo devido aos loteamentos realizados e a construção de inúmeros conjuntos habitacionais populares por parte do Estado. O Cabula foi uma das áreas onde isso aconteceu.

Formado inicialmente por ocupação agrícola e caracterizado pelas numerosas chácaras onde se cultivava laranja, o Cabula começa a sofrer alterações já nos anos 1950, sendo que é em 1965-1966 que acontece a abertura da Rua Silveira Martins, principal eixo viário desta região (FERNANDES, 2003).

A partir dos anos 1970 o Cabula passa a abrigar diversos serviços públicos e privados, como hospitais, escolas, universidades, um grande supermercado, bancos, etc. A localização de tais empreendimentos resume-se ao eixo de cumeada, Rua Silveira Martins, a Avenida Edgard Santos, a Avenida Paralela e o entorno delas.

O fato de o Cabula possuir infraestrutura física e serviços urbanos impulsionou aí o crescimento habitacional. O Estado construiu nessa região diversos conjuntos habitacionais, os quais passaram a ser uma das principais características do Cabula. São conjuntos populares e extensos, o Doron, por exemplo, foi construído pela URBIS e tem 1.288 unidades.

Segundo levantamento realizado por Fernandes (2003), entre 1976 e 2000 foram construídos 34 conjuntos habitacionais/condomínios no Cabula, totalizando 9935 unidades residenciais. Tais empreendimentos eram principalmente voltados às classes média e baixa, com rendas reais entre 3 e 5 salários mínimos no caso dos construídos pela URBIS, rendas entre 5 a 10 salários mínimos quando se tratava de empreendimentos feitos pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e daí em diante de competência da Caixa Econômica Federal (CEF).

Até 1999 a categoria residencial que caracterizava o Cabula eram esses grandes conjuntos habitacionais construídos pela URBIS e pelo INOCOOP, de caráter popular, diferenciando essa região do restante da cidade de Salvador (FERNANDES, 2003). Todavia, essa realidade começa a sofrer alterações mais acentuadas após o ano 2000, quando vários condomínios foram e estão construídos nesse local com uma tipologia habitacional diferente da adotada pelos órgãos anteriormente citados.

O crescimento imobiliário no Cabula não se configura um fato isolado, visto que faz parte do contexto da cidade de Salvador. A produção de moradias se dá de forma distinta nas diversas áreas da cidade. Assim, há locais em que o público alvo são as camadas mais abastadas (áreas como o Horto Florestal, Pituaçu, Patamares, Greenville, Alphaville), mas também há interesse em atingir outro segmento, que é a classe média, cujas áreas são, por exemplo, Cabula, Brotas, Vila Laura, Costa Azul (PENA, 2010).

3.1 O novo cenário do Cabula

Na primeira década do século XXI o Cabula começou a experimentar outro modelo de moradia, seguindo a tendência mundial e soteropolitana, caracterizado pela verticalização imobiliária e a construção de condomínios fechados. Essa região, onde antes havia conjuntos habitacionais horizontalmente extensos, passa a abrigar

empreendimentos residenciais com gabaritos bastante elevados que alcançam 24 andares.

Com relação a este aspecto, é importante assinalar que “a verticalização ‘segue’ a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece em áreas bem equipadas em infraestrutura e acessibilidade” (SOUZA, 1994, p. 164 apud PENA, 2010, p. 34). Considerando a situação da região em questão, isto ocorre nos eixos com os mais elevados Valores Relativos e Relacionais.

A partir da análise da verticalização na cidade de São Paulo, Souza (1994 *apud* PENA, 2010) traz uma explicação que contribui para a compreensão desse aspecto no Cabula no contexto de Salvador:

> O que foi realmente observado confirma a verticalização nas áreas mais valorizadas da cidade, primeiro seguindo a direção determinada pelo deslocamento e expansão do local de moradia da classe dominante [...] e num segundo momento tomando as áreas de “expansão” da classe média (SOUZA, 1994, p. 170 apud PENA, 2010, p. 35).

Em Salvador, a verticalização estava presente, basicamente, nas áreas do Centro e seu entorno e em áreas com alto *status*, que juntas somam uma pequena parte da cidade. No entanto, ela vem alcançando também o Cabula, área tida como periférica.

De acordo com Pena (2010), esses novos empreendimentos, a partir do ano 2000, somados totalizam 23 condomínios, os quais resultam em 3.224 imóveis que ocupam terrenos que estavam vazios até então, seguindo a lógica especulativa como foi visto anteriormente. Assim, os proprietários fundiários beneficiam-se da consolidação da área, dos investimentos oriundos do poder público e da oferta de serviços, aspectos que contribuíram para a elevação do valor do espaço urbano e impulsionaram a busca por esse local.

Os condomínios que têm sido construídos apresentam outras características diferentes dos conjuntos habitacionais mais antigos além da quantidade de pavimentos: os chamados itens de lazer e a estética dos edifícios que se assemelha à encontrada em áreas da cidade historicamente mais valorizadas, como é o caso da Pituba.

Vale ressaltar que o perfil dos compradores mudou. Observa-se também que uma parcela significativa das pessoas que adquirem esses novos imóveis é da

região do Cabula e seu entorno imediato. Acontece, então, uma espécie de mobilidade social interna, uma vez que, com a elevação da renda familiar, busca-se um imóvel mais novo, mais moderno e, por consequência, mais caro. Outro fator relevante é que essas pessoas já conhecem essa área e possuem vínculos sociais aí, o que contribui para a decisão em permanecer no Cabula.

Segundo Marcos Vieira Lima, da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), a renda familiar média de quem adquire esses novos empreendimentos varia entre 10 e 15 salários mínimos. Isso representa uma grande mudança no perfil sócio-econômico da população do Cabula.

A localização dos novos empreendimentos é estratégica. Eles estão situados nas vias que possuem os mais elevados Valores Relativos Relacionais da região, visto que são as áreas que concentram as melhores infraestruturas e serviços (Figura 4).

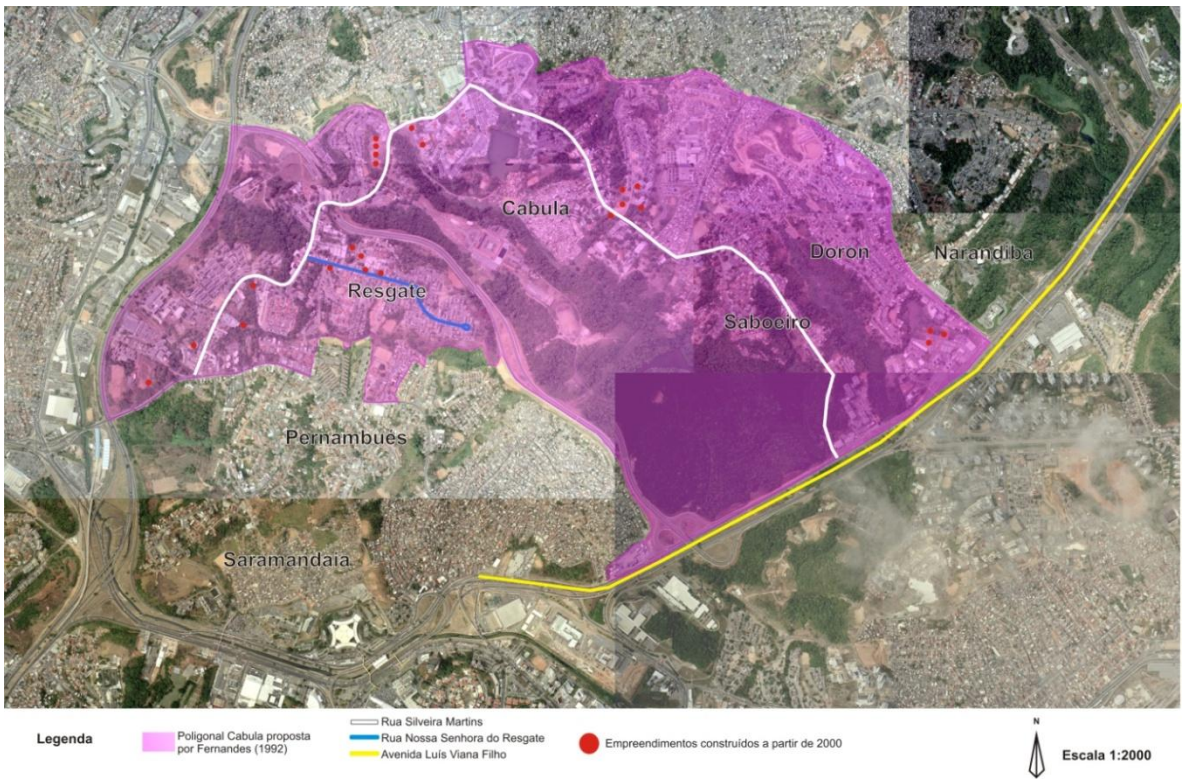

Figura 4: Novos empreendimentos construídos na região do Cabula a partir do ano 2000.
Fonte: PENA (2010).

É importante também mencionar que ultimamente os promotores imobiliários têm utilizado a existência de uma reserva de Mata Atlântica no Cabula para agregar valor aos seus empreendimentos. Isto acontece na cidade de maneira geral, já que

os empreendimentos estão acompanhados de uma publicidade pujante em diversas modalidades midiáticas que disseminam “questões simbólicas e subjetivas relacionadas ao lugar e ao indivíduo” (VIEIRA JÚNIOR, 2007, p. 28). Percebemos também o apelo à natureza quando as propagandas informam que há um parque, uma área verde, etc. nas proximidades ou dentro do próprio empreendimento.

Fatos importantes para a conjuntura especulativa no Cabula são algumas obras que estão sendo realizadas em seu entorno. O Estado está construindo a Via Expressa Baía de Todos os Santos que ligará o Cabula ao porto de Salvador, proporcionando-lhe mais conectividade com o restante da cidade, portanto maior Valor Relativo. Além disso, a iniciativa privada está empreendendo o complexo Horto Bela Vista, o qual conta com um *shopping center*, edifícios empresariais, residenciais[6], parque, etc. Trata-se de um empreendimento de alto luxo, o qual está agregando Valor Relacional aos imóveis comercializados no Cabula.

É interessante notar que o Cabula, cuja história de ocupação urbana é marcada pela segregação sócioespacial, está atualmente na rota do mercado imobiliário especulativo. Até então, considerada periferia urbana da cidade, vale ressaltar que esta condição vem sofrendo alterações, haja vista a elevação do Valor Relacional do Cabula no contexto da cidade de Salvador.

Conclusão

O Cabula vem passando por várias alterações no que tange a sua configuração habitacional seguindo uma tendência das grandes metrópoles contemporâneas. Assim, a verticalização figura entre as mais importantes características dos empreendimentos recentes.

A localização desses empreendimentos é estratégica, visto que eles estão nas áreas mais bem servidas e mais valorizadas da região. A presença de muitos serviços nesses eixos viários lhes confere alto Valor Relativo, enquanto que a implantação de empreendimentos residenciais e comerciais de alto valor agregado atribui uma elevação no Valor Relacional da área.

[6] Apenas a segunda e menor etapa do Horto Vela Vista está no perímetro do Cabula.

Ainda, pudemos observar que tem havido uma mobilidade social no Cabula, resultante da melhoria das condições socioeconômicas da população brasileira nos últimos anos.

Devido às alterações que vem acontecendo no Cabula, não apenas na tipologia da ocupação, mas também na renda da população, no Valor Relacional da região no contexto de Salvador, é necessário ter cautela ao classificá-lo como periferia urbana. É notório que a região passa por transformações, as quais a "aproximam" das centralidades da cidade, além do importante fato de estar na rota do mercado imobiliário especulativo.

Por fim, desde que foi uma área rural até a passagem pela classificação de periferia urbana de Salvador o Cabula mudou muito e hoje se constitui em um dos bairros mais complexos e movimentados da cidade carecendo, sempre, de análises científicas para acompanhar, prever e mesmo atuar sobre as transformações que estão por vir.

Referências

BRAGA, Rhalf Magalhães. O espaço geográfico: um esforço de definição. In: GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 22, pp. 65 - 72, 2007. Disponível em: <http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp22/Artigo_Rhalf.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2010.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade de. A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano. Salvador, 1997. Dissertação (Mestrado) – Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 1997.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos podem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.

FERNANDES, Rosali Braga. Periferização Sócio-espacial em Salvador: análise do Cabula, uma área representativa. Salvador, 1992. Dissertação (Mestrado) – FAU-UFBA, 1992.

_____. Las políticas de La vivienda en La ciudad de Salvador y los processos de urbanización popular en el caso del Cabula. Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2003.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. Prefácio e Tradução: Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora HUCITEC, 1980.

HISTÓRIA URBANA DE SALVADOR. Coordenador geral, criação e roteiro: Débora Nunes. Produção: Ricardo Rigaude e Alda Damasceno. Apoio: FAPESB – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia. Fundação Gregório de Matos. 2006. CD-ROM.

JACQUES, Paola Berenstein. Espetacularização urbana contemporânea. In: Cadernos PPG-AU/UFBA, Salvador, vol. 3, edição especial (2004) - Territórios urbanos e políticas culturais, 2004. Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/ppgau/issue/view/182>. Acesso em: 18 jul. 2010.

LIMA, Jamile de Brito. Os “Cabulas” de Salvador: confrontando as delimitações de 1992 e de 2010. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia, 2010.

PENA, João Soares. A especulação imobiliária chega à periferia urbana de Salvador: origens e perspectivas do cabula sob a ótica da habitação. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia, 2010.

PMRJ. Disponível em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/pagsmf/conteudo.cfm?template=conteudo&idmenu=1&idsubitem=203%20&procura=Hist%F3rico%20sobre%20enfiteuse>. Acesso em: 05 jul. 2010

SABOYA, Renato. O que é especulação imobiliária? 2007. Disponível em: http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/. Acesso em: 26 jun. 2010.

SANTOS, Elisabete et. al. O Caminho das Águas em Salvador: Bacias Hidrográficas, Bairros e Fontes. Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010.

VIEIRA JÚNIOR, Itamar Rangel. A valorização imobiliária empreendida pelo Estado e o mercado formal de imóveis em Salvador: analisando a Avenida Paralela. Salvador, 2007. Dissertação (Mestrado) – Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 2007.