

ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICALIZADOS: O CASO DE CAJAZEIRAS XI EM SALVADOR – BA ¹

Suely dos Santos Coelho²

A cidade do Salvador é reflexo do contraste e da complexidade decorrentes do modo de produção capitalista que, simultaneamente, articula e fragmenta o espaço num todo integrado. As diferentes classes que constituem a sociedade se apropriam do espaço urbano de forma desigual, em consequência da ação de agentes sociais que destinam parcelas do solo urbano a segmentos da sociedade segundo seus interesses. Segundo Corrêa (1989, p. 18), o espaço urbano é um produto social, portanto, reflete pela paisagem, a desigualdade da sociedade na qual estamos inseridos.

A produção de espaços residenciais segregados é ratificada à medida que são construídos conjuntos habitacionais populares em áreas periféricas mal localizadas e sem "amenidades" para satisfazer a demanda "não-solvável" (CORRÊA, 1989, p. 22) e quando é dificultado o acesso à habitação a grupos sociais excluídos que "[...] tornam-se efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço" (ibid., p. 30) através da "[...] apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço" (ibid., p. 30).

Segundo Carlos (1994) "[...] a produção espacial é diferenciada e contraditória, conferindo valores de uso e, conseqüentemente, formas de acesso diferenciadas, logo, segregadas" (ibid., p. 172). Deste modo, áreas segregadas permeiam o tecido urbano desprovidas das condições de infra-estrutura e atributos que caracterizam as áreas nobres ocupadas pelas camadas de renda mais alta, e refletem, desta forma, contradições qualitativas num ininterrupto processo de reprodução das desigualdades sociais. "[...] A moradia, por certo, por sua tradução na paisagem urbana, é o elemento denunciador das diversas formas de segregação sócio-espacial" (PAVIANI, 1994, p. 187).

O atendimento habitacional da demanda não-solvável pelo Estado, através dos conjuntos habitacionais, privilegia aspectos quantitativos, expressos pelo número de unidades disponíveis em cada edifício, e, por conseguinte, em cada conjunto habitacional. Como a rentabilidade desta produção é garantida pela superocupação e pela utilização de materiais de construção de baixa qualidade (CORRÊA, 1989, p. 21-22), "[...] é inegável que a quase totalidade dos conjuntos habitacionais têm um aspecto deplorável, monótono, massificante – aspecto este detestado por seus moradores que tudo fazem para mudá-lo" (WILHEIM, 1976, p. 120).

As expectativas dos moradores de baixa renda quanto à moradia incluem a proximidade do local de trabalho (nem sempre atendida), a acessibilidade a bens e serviços, e a possibilidade de quitação do imóvel. Em contrapartida, para os moradores de maior poder aquisitivo, ao escolher o local de moradia, além de considerar estes aspectos, importa verificar a qualidade do material empregado na construção, o *design* e fachada do edifício, e as condições de vizinhança e segurança (idem, p.123). Esta valorização subjetiva acrescida de "[...] concepções, valores, interesses, mentalidades, visões de mundo" (MORAES, 1988, p. 16), não está dissociada da valorização objetiva, e é revelada "por trás dos padrões espaciais, das formas criadas, dos usos do solo, das repartições e distribuições dos arranjos locais" (ibid., p. 16).

Habitando em áreas densamente verticalizadas, privadas do lazer, em decorrência do acoplamento das edificações conjugado a superocupação do lote, "[...] a população de um conjunto habitacional, COHAB, recodifica e transforma seus espaços livres, seguindo os arquétipos das classes

¹ Este trabalho faz parte das atividades do Mestrado em Geografia (UFBA) e foi realizado com o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia – FAPESB, sob a orientação do Professor Angelo Szaniecki Perret Serpa.

² Mestranda em Geografia pela Universidade Federal da Bahia – UFBA.

mais ricas, criando ao seu modo cercas, pátios, guaritas, jardins e estacionamentos”. (MACEDO, 1995, p. 50).

A valorização subjetiva dos moradores em relação aos conjuntos habitacionais ocorrerá a partir de suas experiências e vivências no lugar, de modo a torná-lo cada vez mais definido e impregnado de significados. “[...] Este certamente é o significado de lar – um lugar em que cada dia é multiplicado por todos os dias anteriores” (STARK *apud* TUAN, 1980, p. 160).

Entretanto, segundo Weber, *apud* Bourdieu, “[...] os grupos de *status* são os portadores de todas as ‘convenções’: toda estilização da vida, seja qual for a forma sob a qual se manifesta, tem sua origem num grupo de *status* ou é mantida por um grupo de *status*” (BOURDIEU, 1982, p. 16). A busca incessante por **distinção** e **refinamento** ditada pelo grupo de *status* visa a divulgar, perante as classes menos favorecidas, a renovação de procedimentos expressivos “[...] à medida que se atenuam as diferenças objetivas, econômicas ou de *status*” (ibid, p. 20), o que faz com que todo o esforço de valorização empreendido pelos moradores dos conjuntos habitacionais se encontre subordinado a esta lógica.

A importância da qualificação de espaços livres, definidos por Macedo (1995) “[...] como todos aqueles não contidos entre as paredes e tetos dos edifícios construídos pela sociedade para sua moradia e trabalho” (ibid., p. 16), remete-nos a indagação de como os moradores que habitam em ambientes verticalizados, ou próximos a estes, percebem a valorização de seus imóveis a partir da instalação de quadras de esportes, *play-grounds*, salão de jogos, etc., ou, no caso do Conjunto Habitacional Cajazeiras XI, a utilização de estacionamentos pavimentados com fins de utilização dos mesmos “[...] como quadras improvisadas de vôlei e futebol de salão e, em alguns casos, transformados em pequenas praças pelos próprios moradores do entorno” (SERPA, 1997, p.211).

Desde a sua implantação, Cajazeiras XI vem sendo alvo de intervenções substanciais empreendidas pelos próprios moradores com o intuito de valorizarem seus imóveis. Importa-nos saber se o mercado imobiliário, que surge após a quitação dos imóveis, tem se apropriado desse conteúdo objetivo da valorização subjetiva em suas estratégias de venda, isto é, se a quadra de esportes ou a praça, construídas no estacionamento, têm sido incorporadas como elementos de valorização efetiva desse espaço, já que se acredita que as estratégias de venda dos agentes imobiliários, atuantes em Cajazeiras XI, divergem daquelas utilizadas em bairros nobres da cidade. Diferentemente do conjunto habitacional em áreas nobres, há elementos extraídos da valorização subjetiva, tais como vista para o mar, fino acabamento, infra-estrutura de lazer, circuito interno de segurança, estacionamento para visitantes – dentre outros que são utilizados como estratégias de valorização na venda dos imóveis.

O Estado, ao atuar de forma diferenciada, de acordo com seus interesses ou dos “agentes” que pretende privilegiar, favorece a reprodução do capital imobiliário e da segregação residencial, seja através de uma legislação permissiva e/ou restritiva, ou por meio “[...] da alocação espacialmente diferenciada dos equipamentos de consumo coletivo” (CORRÊA, 1989, p. 26). Paralelamente a esta valorização objetiva do espaço, ocorre a valorização subjetiva, que centraliza o desejo intrínseco do homem de busca por um lugar a um tipo de experiência e envolvimento com o mundo, que satisfaça sua necessidade de raízes e segurança (RELPH, 1979, p.17).

Esta dimensão subjetiva de valorização do espaço é associada a uma valorização objetiva tendo como resultado final a produção do espaço. “[...] Tem-se que a produção do espaço expressa determinações econômicas (ligadas à tecnologia, os materiais e às funções) – mas também todo um rol de outros condicionantes (manifestos na tradição, na simbologia, no estilo, etc.) – e explicá-la redonda em articular essa sede de mediações no movimento histórico-concreto” (MORAES, 1979, p. 24). A tarefa de decifrar os múltiplos significados das paisagens simbólicas decorre do fato da paisagem desempenhar um papel social e, assim sendo, “[...] capaz de fornecer material para lembranças comuns e símbolos comuns, que unem o grupo e permitem a comunicação dentro dele” (LYNCH, 1960, p.140). Esses valores culturais expressos nas paisagens simbólicas necessitam, para garantir o seu significado, a reprodução de seus valores. “[...]. Examiná-las e decodificá-las nos permite refletir sobre nossos

próprios papéis para reproduzir a cultura e a geografia humana de nosso mundo diário” (COSGROVE, 1998, p. 115 – 116).

Sabendo que a valorização possui duas dimensões, uma objetiva e outra subjetiva (MORAES, 1988), temos como hipótese de trabalho as estratégias divergentes de venda dos imóveis em áreas de alta e baixa renda no que respeita ao tratamento de ambas as formas de valorização.

Em áreas de baixa renda, como o Conjunto Habitacional Cajazeiras XI, a valorização objetiva não é considerada como impulsionadora da valorização efetiva, porque o que importa para o empreendedor é o atendimento a uma demanda não-solvável, tendo em vista o menor custo nas unidades produzidas. Neste caso, há uma posterior valorização subjetiva do espaço em função das contínuas experiências dos moradores com o mundo-vivido – “[...] aquele mundo de ambigüidades, comprometimentos e significados no qual estamos inextricavelmente envolvidos em nossas vidas diárias” (RELPH, 1979, p. 2-3).

Em áreas de ocupação seletiva, a exemplo do Itaipara, elementos impregnados de valorização subjetiva serão decisivos para o estabelecimento do preço final do imóvel por parte dos agentes imobiliários. Desta forma, a presença da varanda – que possibilita o prazer de admirar o pôr-do-sol; da sala de ginástica – que alia o exercício físico à comodidade e ao conforto; da infra-estrutura de lazer – que concilia diversão à segurança aparecem como elementos fundamentais nas estratégias de valorização efetiva do imóvel para o atendimento de uma demanda solvável.

A identificação dos mecanismos utilizados pelos agentes sociais ao produzirem e valorizarem tais espaços distintos possibilitará a análise das relações que são estabelecidas entre o capital imobiliário e a população no processo de apropriação destes espaços residenciais da cidade.

A ação de diversos agentes faz e refaz a cidade, suas estratégias e ações concretas dentro de um marco jurídico que regula a sua atuação e, conforme discutido em Corrêa (1989), divide tais agentes segundo as categorias: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (ibid., p. 12). O autor enfatiza a importância de terrenos bem localizados, que possuem valores acrescidos devido a amenidades, tais como vista para o mar e proximidade de áreas verdes.

Os proprietários desses terrenos agem de forma a pressionar o Estado a fim de suprir tais localidades com infra-estrutura, valorizando ainda mais seus terrenos. Tais "amenidades", se localizadas em áreas periféricas, poderão ser mais bem exploradas pelo proprietário fundiário após investimentos de infra-estrutura nessas áreas, destinando-as à demanda "solvável" (CORRÊA, 1989, p. 20), que, em busca de um ambiente tranquilo, longe das perturbações das áreas centrais da cidade, prefere morar em condomínios fechados de alto luxo. No entanto, se em áreas periféricas um terreno se apresentar sem "amenidades", será provavelmente destinado para o loteamento popular com um mínimo de infra-estrutura para a construção de conjuntos habitacionais.

A busca por uma moradia que atenda às funções de abrigo, fixação na cidade, fixação de domicílio (garantida pela obtenção da casa própria), aquisição de novas posses e sua utilização como eventual fonte de renda adicional (WILHEIM, 1976, p. 120-121), independe da demanda se constituir solvável ou não-solvável. Além disso, é intrínseco ao homem o desejo de envolver-se com o mundo que o cerca, seja através de “bons ou maus encontros”, que possibilitem “[...] experiências intensas ou fracas ou simplesmente por experiências suficientemente fora do ordinário para despertar a consciência geográfica” (RELPH, 1979, p. 19).

O conceito de “lugar” adquire uma dimensão que transcende o sentido geográfico da localização, para referir-se à necessidade humana de enraizamento, estreitamento de laços, segurança emocional. A intensidade de momentos vivenciados em ambientes “legíveis” garante a tão almejada segurança emocional: “[...] isto é o inverso do medo que deriva da desorientação; significa que o doce sentido do lar é mais forte quando o lar é não só familiar, mas também distintivo” (LYNCH, 1960, p. 14-15). O espaço-vivido adquire, portanto, significados particulares, advindos das nossas associações

subjetivas com ele – “[...] é idiossincrático para nós por causa da singularidade de suas formas, superfícies e cores” (RELPH, 1979, p. 12).

A necessidade de segurança nos lugares não é questão de escolha; a necessidade de lugar em geral e por lugares particulares é largamente pré-determinada. É imensamente difícil decidir de antemão em que tipo de ambiente você deseja viver, avaliar a qualidade dos lugares e selecionar o melhor, de acordo um critério definido racionalmente (MORAES, 1979, p. 17).

REFERÊNCIAS

BOURDIEU, Pierre. **A economia das trocas simbólicas**. São Paulo: Perspectiva, 1982.

CARLOS, Ana Fanni A. **A (Re) Produção do espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

COSGROVE, Denis. A geografia está em toda parte: cultura e simbolismo nas paisagens humanas. In: CORRÊA, R.L; ROSENDAHL, Z. (orgs.) **Paisagem, Tempo e Cultura**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1998.

LYNCH, Kevin. **A Imagem da Cidade**. Rio de Janeiro: Martins Fontes, 1960.

MACEDO, Silvio Soares. Espaços Livres. *Revista Paisagem e Ambiente, Ensaios*, v.7, São Paulo: FAUUSP, 1995.

RELPH, E.C. As bases fenomenológicas da Geografia. *Revista Geografia*. v.4, 7, Rio Claro, S.P, Associação de Geografia Teorética, 1979.

SERPA, Angelo. Os espaços livres de edificação nas periferias urbanas. Um diagnóstico preliminar em São Paulo e Salvador. *Revista Paisagem e Ambiente, Ensaios*, v.10, São Paulo: FAUUSP, 1997.

WILHEIM, Jorge. **O substantivo e o adjetivo**. São Paulo: Perspectiva: Editora da Universidade de São Paulo, 1976.