

ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICALIZADOS: O CASO DE CAJAZEIRAS V E XI EM SALVADOR - BA¹

Suely dos Santos Coelho²

RESUMO: *Desde a sua implantação, os conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI vêm 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 deste conteúdo objetivo da valorização subjetiva em suas estratégias de venda, isto é, se as mudanças realizadas nas fachadas e nas áreas comuns internas e externas dos edifícios têm sido incorporadas como elementos de valorização efetiva deste espaço, já que, acredita-se, as estratégias de venda dos agentes imobiliários que atuam em Cajazeiras divergem das que atuam em outras áreas da cidade. A partir da coleta dominical dos anúncios imobiliários publicados no jornal A Tarde, obtivemos a relação dos 30 corretores de imóveis que atuaram em Cajazeiras no ano de 2003. Analisamos as características do imóvel, destacadas em cada anúncio pelo corretor, como estratégia para valorização do seu negócio. Entrevistas foram realizadas com os moradores dos conjuntos habitacionais e obtivemos informações sobre as modificações, individuais ou coletivas, empreendidas nas áreas comuns internas e externas dos edifícios para valorização dos respectivos imóveis. As classes populares nestes conjuntos habitacionais reproduzem os padrões urbanísticos das classes de um perfil de renda mais alto. Entretanto, mesmo que haja um empenho considerável por parte dos moradores em valorizar seus imóveis, há patamares diferenciados de valorização pré-estabelecidos pelo macromercado imobiliário, o qual determina o limite de valorização de cada área a partir de sua localização na cidade.*

Palavras-chave: Mercado Imobiliário; Valorização; Conjunto Habitacional.

Este estudo pretende analisar, nas estratégias de venda dos corretores de imóveis que atuam nos conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI a incorporação das mudanças realizadas pelos moradores nas áreas internas e externas dos edifícios e a conseqüente valorização destes imóveis.

Desde a sua implantação, os conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI vêm sendo alvo de intervenções substanciais empreendidas pelos próprios moradores, através de ações individuais ou coletivas. Com o intuito de romper com a monotonia garantida pela uniformidade dos edifícios e, conseqüentemente, assegurar um ambiente que favoreça a identificação dos moradores com o lugar, ao possibilitar a transmissão de sensações aprazíveis de conforto e bem-estar, tais intervenções realizadas nas fachadas e áreas comuns dos edifícios implicam a valorização destes imóveis. “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, 1976:120). Importa-nos saber se o mercado imobiliário que surge após a quitação dos imóveis tem se apropriado deste conteúdo objetivo da valorização subjetiva em suas estratégias de venda, isto é, se as mudanças realizadas nas fachadas e nas áreas comuns internas e externas dos edifícios têm sido incorporadas como elementos de valorização

¹ Este artigo está inserido na dissertação de mestrado em andamento a ser concluída até o final de 2004.

² Mestranda do curso de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia. E-mail: suelysc@ufba.br. Orientador: Angelo Szaniecki Perret Serpa, Coordenador do Mestrado em Geografia da Universidade Federal da Bahia. E-mail: anserpa@ufba.br.

efetiva deste espaço, já que, acredita-se, as estratégias de venda dos agentes imobiliários que atuam em Cajazeiras V e XI divergem das que atuam em bairros nobres da cidade.

Diferentemente do conjunto habitacional em áreas nobres, 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, são utilizados como estratégias de venda dos imóveis. 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 a fachada do edifício, como também as condições de vizinhança e segurança (WILHEIM, 1976:123).

A valorização efetiva do espaço possui duas dimensões, uma objetiva e a outra subjetiva. A valorização objetiva de uma determinada área ocorre a partir da concentração de elementos relacionados ao mercado imobiliário, tais como: infra-estrutura, equipamentos públicos, acessibilidade a bens e serviços. Para compor a valorização subjetiva, temos elementos tais como paisagem, áreas verdes, vizinhança, segurança e privacidade. 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, 1989:26). 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, 1979:17).

Esta valorização subjetiva, acrescida de “concepções, valores, interesses, mentalidades, visões de mundo” (MORAES, 1988:16), 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 locacionais” (*op.cit.*:16). A valorização subjetiva por parte 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. Tal valorização subjetiva é expressa em modificações individuais ou coletivas nas áreas comuns internas e externas dos edifícios. Desta forma, a fim de tornar um imóvel mais seguro, colocam-se as grades, para favorecer as relações de vizinhança, reforma-se o pátio ou improvisa-se um praça com troncos de árvores e tábuas de madeira.

A importância da qualificação de espaços livres, definidos por Macedo (1995:16) “como todos aqueles não contidos entre as paredes e tetos dos edifícios construídos pela sociedade para sua moradia e trabalho”, remete-nos à 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*, jardins etc., ou, no caso específico 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, 1997:211).

Reconhecidos como espaços de transição entre o ambiente público e o ambiente privado das residências, as varandas, pequenos jardins e pátios surgem como principais alvos de intervenção coletiva por parte dos moradores destes conjuntos habitacionais. Nestes espaços de transição, há a convergência de interesses que se assemelham pelas tentativas de assegurar a troca de experiências em ambientes agradáveis e seguros. No entanto, ocorre a geração de conflitos que surgem nas reuniões dos condôminos em prol da viabilização destas iniciativas. Dos valores estabelecidos para as taxas extras até o pagamento das mesmas, há um longo caminho a percorrer até a materialização do que foi planejado.

As classes populares nestes conjuntos habitacionais reproduzem os padrões urbanísticos das classes de um perfil de renda mais alto. Todo o esforço de valorização empreendido pelos

moradores dos conjuntos habitacionais se encontra subordinado à lógica da busca incessante por *distinção e refinamento* ditada pelo grupo de *status*. Entretanto, mesmo que haja um empenho considerável por parte dos moradores em valorizar seus imóveis, há patamares diferenciados de valorização pré-estabelecidos pelo macromercado imobiliário, o qual determina o limite de valorização de cada área a partir de sua localização na cidade. Ao sermos submetidos a um julgamento de valor mediante a posse de objetos ou a negação destes, asseguramos a mobilidade ou conformidade a uma classe social. Esta busca incessante por refinamento e distinção social garantidos pela aquisição de objetos, qualitativamente diferentes entre si, refletem a lógica da estratificação social (distinção/ exclusão).

O conceito de lugar é trabalhado por Relph (1979) juntamente com os conceitos de paisagem e espaço. Esta tríade compreende as bases fenomenológicas da realidade geográfica. A procura por um lugar é um desejo intrínseco ao homem. Um lugar capaz de libertá-lo de seus próprios medos, de permitir o enraizamento, de permitir a troca de experiências, seja através de “bons ou maus encontros” que possibilitem “experiências intensas ou fracas ou simplesmente por experiências que estão suficientemente fora do ordinário para despertar a consciência geográfica” (1979:19). Tal concepção de lugar excede o sentido de localização geográfica para referir-se à necessidade humana de enraizamento, estreitamento de laços e segurança emocional. O espaço vivido adquire, portanto, significados particulares advindos das nossas associações subjetivas com ele, é idiossincrático para nós por causa das nossas associações subjetivas com ele, “é idiossincrático para nós por causa da singularidade de suas formas, superfícies e cores” (1979:12).

Segundo Tuan (1983:151), “o espaço transforma-se em lugar à medida que adquire definição e significado”, requisitos que dependem do tempo de vivência constituído de experiências “em sua maior parte fugazes e pouco dramáticas, repensadas dia após dia e através dos anos. É uma mistura singular de vistas, sons e cheiros, uma harmonia ímpar de ritmos naturais e artificiais, como a hora do sol nascer e se pôr, de trabalhar e brincar”(op. cit.: 203). No entanto, o mesmo autor considera que a “importância dos acontecimentos na vida de qualquer pessoa está mais diretamente relacionada com a sua intensidade do que com a sua extensão” (ibid). Entender como ocorre a valorização subjetiva por parte dos moradores, em relação ao conjunto habitacional, é perceber tal relação como ímpar e plural, ímpar no sentido de ser única e ter significados específicos para cada homem, e plural porque, imersos numa ideologia dominante, compartilhamos valores e atitudes comuns.

Ao refletir sobre a produção de conjuntos habitacionais verticalizados, há que se considerar, nas formas criadas, condicionantes econômicos intercalados a concepções culturais. Tal leitura do espaço propicia um descortinar de concepções, valores, interesses, visões de mundo que estão “por trás dos padrões espaciais, das formas criadas, dos usos do solo, das repartições e distribuição dos arranjos locais” (MORAES, 1988:15–16). Os espaços vividos vão refletir diferenciações por conta do exercício de dominação por parte dos que modelam o espaço com base em seus valores e por parte de outros, de reivindicação de valores que divergem dos valores pré-estabelecidos. Segundo Gramsci *apud* Cosgrove, esta luta de classes ocorre no nível ideológico, a classe dominada pretende assumir o controle dos meios de produção simbólica para então, em torno de seus próprios interesses, reconstituí-los (COSGROVE, 1996).

Em Cosgrove (1996:25), há a contribuição acerca dos elos entre o marxismo e a Geografia Cultural. A partir de pressupostos compartilhados entre as duas correntes teóricas sobre o significado da cultura, o autor aponta falhas entre ambas e enfatiza o fato de estas terem se acentuado porque não desenvolveram, em suas práticas, um diálogo mútuo. Cosgrove resgata a importância dos estudos pioneiros de Gramsci e Lukács dentro do Marxismo Ocidental. A ênfase deste pensamento marxista crítico, na cultura, consciência de classe e subjetividade, traz a importante noção de relação entre modo de produção e modo de vida. Deste modo, “a consciência humana, idéias e crenças são parte do processo produtivo material” (COSGROVE,

1996:18). Apoiado em autores marxistas conceituados, Cosgrove acentua como falha da Geografia Cultural o fato de esta não ter mantido a “dialética na qual o mundo material é constituído culturalmente, embora permaneça ela mesma como condição da cultura” (*op.cit.*:25). Perceber que existe um conjunto de valores, crenças, atitudes compartilhados e comunicados, a partir de um grupo dominante que irá gerar esta produção simbólica, expressa na atribuição de significados a lugares e paisagens, é se dar conta de que existe uma relação entre cultura e produção material articulada numa sociedade de classes. Desta forma, há a imposição e legitimação de valores de usos, manipulação de necessidades e desejos por parte de uma classe hegemônica. Por intermédio da ideologia e de outros meios de incorporação, ocorre a reprodução de códigos simbólicos e a garantia da dominação de classes. Tal reprodução é a garantia da manutenção de seu significado.

Entender que a busca por decifrar os múltiplos patamares de significado das paisagens exige um olhar atento para as relações de poder é constatar que, na reprodução da cultura, o poder é mantido e expresso pela classe dominante. A hegemonia cultural pode se dar de forma menos visível, “quando as suposições culturais do grupo dominante aparecem simplesmente como senso comum” (COSGROVE, 1998:105). Segundo Baudrillard, esta simbologia é expressa também nos objetos que “são portadores de significações sociais indexadas, portadores de uma hierarquia cultural e social”. Os objetos possuem funções distintiva e discriminante, e a análise de ambas as funções deve perpassar uma análise política, “em termos de estratégia de classe”. Assim, ao investigar, na área em estudo, como se dá a valorização dos imóveis é atentar para a reprodução não apenas de códigos de comportamento, impostos de forma mais sutil, mas para a materialização destes em objetos que poderão falsear uma desejada distinção.

A escolha dos conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI, em detrimento de outros conjuntos habitacionais localizados em Salvador, deve-se primeiramente ao fato de Cajazeiras ser uma das áreas de estudo do projeto “Espaço Livre de Pesquisa-Ação”³. Em Cajazeiras foram desenvolvidas pesquisas sobre os espaços livres de edificação, cujos resultados apontam para diferenças entre conjuntos habitacionais relacionadas a áreas de circulação e utilização de espaços públicos⁴. A localização de Cajazeiras na cidade atentou-nos para a importância da análise de uma produção formal, que é o conjunto habitacional empreendido pelo governo do Estado para atender a população de baixa renda, circundado por áreas onde há o predomínio de construções informais. Direcionamos a pesquisa para os conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI, embora o projeto seja constituído por 11 conjuntos habitacionais, porque ambos contemplam as questões que foram apontadas no objetivo deste trabalho e por divergirem entre si em questões tais como centralidade dentro do projeto maior Cajazeiras e concentração de comércio e serviços. Ao analisarmos mudanças realizadas pelos moradores nas áreas externas e internas dos edifícios, o fato de as áreas externas dos edifícios de Cajazeiras V se distinguirem das de Cajazeiras XI, possibilitará mais elementos para análise. Ora analisaremos a atuação individual ou coletiva de moradores em pátios localizados no térreo, área comum a todos os condôminos (Cajazeiras V), ora a análise estará direcionada para as modificações efetuadas nos corredores entre os apartamentos, transformados em sua maioria em varandas coletivas (Cajazeiras XI).

³ O projeto Espaço Livre de Pesquisa-Ação, desde novembro de 1996, através de um grupo de pesquisadores coordenados pelo Professor Dr. Angelo Serpa, desenvolve pesquisas e ações em parceria com as comunidades e representações de bairros de baixa renda. O projeto tem como premissa o planejamento de áreas carentes e periféricas, fornecendo informações coletadas e sistematizadas junto às próprias comunidades aos órgãos responsáveis por projetos de habitação popular e de planejamento urbano.

⁴ Trabalho intitulado “Morfologia Urbana e Apropriação Social dos Espaços Livres de Edificação na Periferia”, de autoria do Prof. Dr. Angelo Serpa, publicado juntamente com outros trabalhos resultados de pesquisa no livro: Fala, Periferia! - Salvador, 2001.

Estabeleceu-se como método de análise o indutivo, visto tratar-se de um estudo de caso em conjuntos habitacionais, empreendidos pelo Estado de forma a reduzir a demanda para habitação popular.

Os modos de investigação constaram do levantamento bibliográfico, histórico e cartográfico nos órgãos competentes (Companhia de Desenvolvimento Urbano – CONDER, IBGE); aplicação de entrevistas junto aos moradores dos conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI com o intuito de coletar informações sobre as modificações, individuais ou coletivas, empreendidas nas áreas comuns internas e externas dos edifícios para valorização dos respectivos imóveis, entre outros aspectos; aplicação de entrevistas junto aos corretores imobiliários especializados com a venda de imóveis em Cajazeiras; visitas aos imóveis anunciados nos jornais (desta forma foi possível constatar a veracidade das características apontadas nos anúncios, pelos corretores de imóveis mais representativos, com as características visíveis do imóvel); observação em campo com o propósito de averiguar as informações obtidas. Após a transcrição das entrevistas, os dados foram analisados e sistematizados em tabelas.

O levantamento de dados esteve desde o início desta pesquisa amparado nos dados fornecidos pelo jornal “*A Tarde*”. Coletou-se sistematicamente, aos domingos, no decorrer dos anos de 2002 e 2003, informações sobre a atuação geral dos corretores que atuam na cidade de Salvador (2002) e, no ano seguinte (2003), priorizamos a análise da atuação de corretores imobiliários em Cajazeiras, como também a atuação destes em demais áreas da cidade.

Quanto ao levantamento de dados, a coleta semanal dos anúncios imobiliários no decorrer de um ano (2002) possibilitou a constatação das áreas na cidade, onde a oferta de anúncios ocorre com maior frequência em detrimento de outras áreas, que não estão sendo anunciadas por meio do jornal, embora haja oferta. Detectou-se, no ano de 2002, que a relação entre a oferta dos jornais e a demanda real fornecida pelo “Habite-se” ocorre de forma variada. Em algumas áreas, como Costa Azul e Itaipara, os anúncios de jornal coincidem com os dados do “Habite-se”, embora o mesmo não ocorra para outras áreas, como a Paralela. Verificou-se também, através dos números de CRECIs e PJs, a quantidade e as áreas de atuação de profissionais e empresas envolvidos com a venda de imóveis na cidade através de anúncios nos jornais. Dada a complexidade de um estudo que analise a relação entre o que realmente está sendo construído na cidade e o que está sendo anunciado nos jornais, optamos por priorizar neste estudo questões relacionadas ao processo de valorização de imóveis em conjuntos habitacionais verticalizados, seus condicionantes e a ação dos agentes imobiliários que atuam em Cajazeiras.

A partir dos dados obtidos junto à CONDER, sobre os setores censitários de Cajazeiras V e XI, obtivemos a amostra das entrevistas realizadas com os moradores dos conjuntos habitacionais. A aplicação das entrevistas ocorreu em diferentes áreas dos conjuntos habitacionais Cajazeiras V e XI, em dias e horários distintos, de forma a alcançar dados representativos junto à população masculina e feminina maior de 20 anos a 60 anos.

A coleta dominical dos anúncios imobiliários publicados no jornal “*A Tarde*”, no ano de 2003, forneceu-nos a relação dos corretores de imóveis que atuam em Cajazeiras. Estes dados, comparados com os dados anteriormente coletados em 2001, apontaram para a definição da amostra de 30 corretores entrevistados sobre o trabalho que desempenham na área, vantagens e desvantagens da atuação em Cajazeiras, bem como em outras áreas da cidade. A partir dos anúncios dos imóveis à venda, em Cajazeiras, analisaram-se também as características do imóvel destacadas por cada corretor como estratégia para valorização do seu negócio. Buscou-se também, em todos os anúncios imobiliários do jornal “*A Tarde*” de 2003, a possível atuação destes 30 corretores atuantes em Cajazeiras, em outras áreas da cidade, como também a análise das características dos imóveis apontadas em cada anúncio nestas outras áreas. A análise destes dados permite-nos afirmar que existem corretores de imóveis especializados na venda de imóveis em Cajazeiras. Dos 30 corretores que atuaram em Cajazeiras, no decorrer de 2003, os mais representativos, isto é, os que se destacaram pela quantidade de anúncios publicados, totalizam

08 corretores (> 10 anúncios/ano). Estes 08 corretores têm em comum a atuação em outras áreas da cidade, inferior a 3. A análise das características dos imóveis anunciados pelos 30 corretores em Cajazeiras aponta para a utilização de superlativos, tais como: reformadíssimo, finíssimo, espetacularíssimo, belíssimo, lindíssimo, novíssimo os quais não estão presentes na mesma proporção nos anúncios de imóveis nas demais áreas da cidade.

REFERÊNCIAS

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

COSGROVE, Denis. Em direção a uma geografia cultural radical: Problemas da Teoria. In: *Espaço e Cultura*. N.03. Rio de Janeiro: NEPEC/EDUERJ, 1996.

_____. 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.

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

MORAES, Antonio C. Robert. *Ideologias Geográficas – Espaço, Cultura e Política no Brasil*. São Paulo: Hucitec, 1988.

RELPH, E.C. As bases fenomenológicas da Geografia. In: *Revista Geografia*. V.4, nº 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 – Ensaio*, v.10, São Paulo: FAUUSP, 1997.

TUAN, Yi Fu. *Topofilia. Um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente*. São Paulo/Rio de Janeiro: Difusão Editorial, 1980.

_____. *Espaço e lugar: a perspectiva da experiência*. São Paulo: Difel, 1983.

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