

As Implicações da Construção de Empreendimentos Terciários na Valorização Imobiliária¹

Lesdli Carneiro de Jesus²

1. Introdução

Neste trabalho pretende-se discutir o processo de valorização imobiliária gerada pela construção de grandes empreendimentos terciários na localidade STIEP, uma parte da cidade de Salvador cuja ocupação se deu em fins da década de 1960 – período de descentralização do núcleo tradicional da cidade – e que deve seu crescimento à ocupação e desenvolvimento do baixo Vale do Camurugipe, também conhecida como área do Iguatemi, como um vetor econômico urbano de grande destaque.

A área de estudo foi delimitada a partir de setores censitários do IBGE para que melhor se precisasse as informações econômicas e sociais do bairro³. Para analisar o processo de valorização imobiliária ocorrida no STIEP, utilizou-se como metodologia uma pesquisa sobre o valor de imóveis para venda no bairro a cada cinco anos, abrangendo um recorte temporal de 1980 a 2005. Os valores de imóveis foram obtidos a partir de anúncios dos classificados do Jornal A Tarde e convertidos para o dólar americano, de acordo com a cotação da época.

Este trabalho subdivide-se em três capítulos. O primeiro corresponde ao referencial teórico que embasa o estudo, onde se pretende explicar como o espaço urbano é produzido e como a terra urbana adquire valor em forma de mercadoria, apresentando o papel fundamental dos agentes sociais que são responsáveis por essa produção, que é desigual e segregada.

No segundo capítulo explica-se em breves palavras como ocorreu a expansão urbana de Salvador, explanando-se mais detalhadamente o crescimento da malha urbana a partir da

¹ Este texto é resultado de Pesquisa de Iniciação Científica desenvolvida na Universidade do Estado da Bahia (UNEB), com apoio financeiro da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB). A pesquisa integra o projeto “A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-BA a partir de 1970”, desenvolvida pelo professor Cristóvão Brito, concluída em 2006.

² Mestranda do Curso de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia - UFBA. Rua Arnaldo Lopes da Silva, 413 A, Aprº 202 - STIEP. 71 3342-7149 / 8179-3817. Bacharela em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB). E-mail: lesdli_carneiro@hotmail.com

³ Os setores censitários que integram a área são: 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153 e 154.

década de 1940, período importante em que marca o início de uma grande expansão da ocupação física em Salvador, a partir da implantação das vias de vale que ocasionaram uma desconcentração comercial e habitacional na cidade.

A seguir, chega-se ao terceiro capítulo, onde se procura analisar como se deu a produção do espaço urbano e o processo de valorização imobiliária no STIEP, num recorte temporal de 1980 a 2005, mas cujo processo iniciou-se desde fins da década de 1960, com a construção das primeiras ocupações do bairro.

Finalizando, aponta-se nas considerações finais o resultado da pesquisa, ou seja, o entendimento de como o espaço urbano da localidade STIEP foi produzido até o presente momento, associado ao respectivo grau de valorização imobiliária.

2. A Terra Urbana como Mercadoria e os Agentes Envolvidos na sua Comercialização

A cidade capitalista, para Lipietz (1982), é a principal forma de existência das formações sociais e é, antes de tudo, uma aglomeração para produzir. Ela é a materialização das contradições existentes na estrutura do capitalismo, moldada por uma sociedade que é mercantil e refletindo os diversos momentos da economia e da política em que está inserida (DEBIAGGI, 1986). Contudo, é na cidade onde se desenvolve a vida das diversas populações, que além de produzirem e consumirem, também pensam, refletem, sentem e lutam pela busca de melhores condições de vida.

Para Corrêa (1995), o espaço urbano numa sociedade capitalista é constituído por um conjunto de diferentes usos, o que contribui para que ele seja simultaneamente fragmentado e articulado. Essa fragmentação resulta do próprio uso do espaço urbano que serve a várias funções de comércio, trabalho, habitação, lazer, e a articulação resulta da inter-relação - via fluxos materiais e imateriais - entre as diversas partes da cidade, gerada pelas relações espaciais do processo de (re)produção capitalista na cidade.

O espaço urbano como reflexo e condicionante da sociedade capitalista, também é mutável, devido a sua natureza dinâmica, e é ainda o lugar onde as diversas classes sociais se reproduzem, tornando-se palco das lutas de classes devido aos conflitos sociais conseqüentes da fragmentação desigual gerada pelo capitalismo.

Sendo então um espaço fragmentado e articulado, com caráter mutável e assumindo um papel de palco das lutas de classes, chega-se à conclusão que o espaço urbano é um produto das ações e relações sociais que vão sendo acumuladas ao longo do tempo e que deixam marcas e conseqüências materiais e simbólicas no espaço urbano, de acordo com cada grupo social.

Todo esse processo de produção do espaço urbano resulta na criação de infra-estrutura material e física necessária para assegurar a realização da produção capitalista. A produção e circulação do capital e a reprodução da força de trabalho necessitam de elementos estruturantes para organizar o seu espaço, como serviços públicos básicos (água, energia, transportes), equipamentos de educação, saúde, segurança e lazer, além de habitação (SAMPAIO, 1999).

Dessa forma, o uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade, de maneira diferenciada no espaço e no tempo, e a organização do espaço urbano será “determinada técnica, econômica, política e ideologicamente” (RODRIGUES, 2004, p.171) pelo Estado - e indiretamente pelos demais agentes sociais -, pois é este o responsável pela ordem e pela garantia de espaço para que o capital se reproduza, através da formulação de leis, normas e regulamentos que irão determinar a sua forma de apropriação. Vale lembrar que esse

conjunto de diretrizes deve estar sempre acompanhando as mudanças econômicas e sociais para que não se torne obsoleto.

Carlos (1994) explica que, à medida que o processo de produção do espaço urbano se desenvolve, ele atende, de um lado, à necessidade de produção e circulação de mercadorias, e de outro, à reprodução da sociedade. A partir desse processo, surge então o aumento da demanda pela terra que, convertida em terra urbana para habitação, trabalho, lazer, passa a ser de grande interesse para o mercado imobiliário.

Parcelas dessa terra passam a ser disputadas para diversos e inúmeros fins, tornando-se uma fonte de renda a partir da propriedade privada do solo. Essa fonte de renda, segundo Low-Beer (1983, p.32):

[...] não se trata de qualquer rendimento derivado da terra, e sim aquela fração ou remuneração da qual se apossa o proprietário, obtida pela cessão deste bem a terceiros para que estes venham a extrair algo da terra [e entram no circuito econômico como mercadoria].

Vale salientar que, em si, a terra não é considerada como mercadoria, segundo a economia capitalista descrita por Low-Beer (1983), pois ela não passou pelo processo de produção. Mas, se levarmos em conta que a terra é o meio e condição para a produção capitalista e reprodução humana, ela participa sim do processo de produção, na medida em que é um meio de produção e nela podem ser estabelecidas as relações sociais do homem.

Essa idéia também é defendida por Harvey (1980), ao explicar que a terra urbana, e suas benfeitorias são, segundo a economia capitalista contemporânea, mercadorias especiais com aspectos próprios: têm localização fixa; são mercadorias que o consumidor não pode dispensar; mudam de mãos com pouca freqüência; a troca e o uso se estendem por períodos de tempo diferentes.

Considerando então a terra urbana como mercadoria, subentende-se que parcelas dessa terra são de propriedade privada de algum agente social que pode usufruir desse bem da maneira que lhe convier. A partir do momento que parcelas da terra urbana podem ser trocadas no mercado, significa que, a esse bem, é atribuído além do já existente “valor de uso”, o “valor de troca”, que se modificam com o desenvolvimento do processo urbano. Harvey (1980, p.131) cita Adam Smith ao escrever:

A palavra valor, é preciso observar, tem dois significados diferentes: algumas vezes expressa a utilidade de algum objeto particular e algumas vezes o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite. O primeiro pode ser chamado “valor de uso” e o outro “valor de troca”. As coisas de grande valor de uso têm, freqüentemente, pequeno ou nenhum valor de troca; e, ao contrário, as de grande valor de troca têm, freqüentemente, pequeno ou nenhum valor de uso.

Schor (1999) explica que há uma sobreposição histórica do “valor de troca” ao “valor de uso”, um processo lógico do desenvolvimento do capitalismo. Ela afirma que os processos de valorização do espaço urbano passam pela mercantilização da terra urbana, o que reafirma as idéias de Low-Beer (1983) e Harvey (1980).

Essa valorização ocorre a partir da monopolização do acesso ao solo, que é dotado de benfeitorias e amenidades naturais e sócio-produzidas (SINGER, 1978). Estas amenidades muitas vezes podem ser consideradas como raridades, não pelo fato de estarem extintas ou escassas, mas por serem próprias e específicas de apenas determinadas parcelas de terra do espaço urbano, implicando conseqüentemente e primordialmente no valor e preço do solo urbano (SCHOR, 1999).

Os fatores que determinam o preço e conseqüentemente a renda da terra, são as “diferentes qualidades de terreno e sua localização em relação ao mercado ou a outro centro de atração qualquer” (LOW-BEER, 1983, p.35), sendo a localização o fator mais importante no caso de terrenos urbanos. Carlos (1994) destaca que a formação do preço do solo também leva em conta os processos cíclicos econômicos, sociais e políticos da conjuntura nacional ao qual está inserido.

A princípio, é na área central da cidade, não necessariamente o centro geográfico ou histórico, onde se concentra a maior parte das funções econômicas (escritórios, produção e comercialização de mercadorias) e prestação de serviços, além de ser a área com melhor e maior infra-estrutura urbana para que possam desenvolver-se as relações capitalistas (RODRIGUES, 2004).

À medida que a população cresce, esse centro se expande para a periferia, “invadindo” zonas residências do entorno. O núcleo central se mantém até certo ponto. Na medida em que sua infra-estrutura se torna saturada, resultando num encarecimento de imóveis, taxas e impostos e numa escassez de áreas para expansão das empresas, ocorre uma desconcentração das atividades econômicas para outras partes da cidade, originando os sub-centros ou centros de bairro. Essa desconcentração ressaltada por Rodrigues (2004, p.172), “é liderada pelo capital financeiro e comercial, aliados ao capital imobiliário e ao poder público”.

A formação desses sub-centros interfere diretamente na valorização de parcelas de terra urbana, definindo então novas funções e configurações no espaço urbano. “O surgimento de novos empreendimentos [...] atribui novo status às áreas onde estão localizados” (RODRIGUES, 2004, p.173).

Harvey (1980) explica que, cada grupo que consome a terra urbana, cada um da sua maneira, tem um modo distinto de determinar os seus valores de uso e de troca: para o usuário proprietário, um imóvel tem valor de uso enquanto ele reside em seu interior, e tem valor de troca no momento em que o vende; os corretores de imóveis têm interesse apenas no valor de troca, pois são intermediários e obtêm lucros a partir deste valor; os incorporadores têm interesse em ambos os valores, o de uso para os seus clientes e o de troca para si mesmos; as instituições financeiras têm interesse no valor de troca a partir do financiamento; as instituições governamentais atuam indiretamente na valorização fundiária e imobiliária ao melhorar a infra-estrutura e os serviços públicos em uma dada parte da cidade.

À terra urbana é adicionado valor, e esta se torna mercadoria de fato a partir da ação de agentes sociais bem definidos, que atuarão no processo de valorização para reproduzir e consumir o espaço urbano. Esses agentes, social e hierarquicamente diferentes, não atuam de forma isolada, mas sim através de articulações e convergências de interesses, formando redes cuja configuração é complexa e formada por parcerias público-privadas, envolvendo classes e frações de classes diversificadas que se sustentam através de interesses comuns, cujo maior e mais significativo é a apropriação de uma parte da renda da terra.

Para Corrêa (1995), esses agentes são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os demais usuários, cujas ações se baseiam na acumulação capitalista e nas necessidades de reprodução das relações de produção e dos conflitos existentes entre as classes sociais, dentro de um marco jurídico que regula a sua atuação, sempre refletindo seus interesses, principalmente os de quem lidera o processo de reprodução do espaço urbano. Conforme explica, ainda que possa haver diferenciações nas estratégias desses agentes, bem como os conflitos entre eles há, entretanto, situações comuns que os unem.

O Estado, para Corrêa (1995), atua como um grande consumidor do espaço urbano, ora sendo proprietário fundiário, ora sendo promotor imobiliário, além de ser alvo dos

movimentos sociais urbanos. Ele interfere diretamente na produção do espaço urbano de toda a cidade, através do provimento dos serviços essenciais à população e às empresas, principalmente quando a economia privada não consegue subsidiar as suas necessidades mínimas de reprodução (CASTELLS, 1983).

A intervenção do Estado no desenvolvimento urbano é um dos principais fatores que contribuem para o processo de valorização da terra, a partir do momento em que é o responsável pela elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas do zoneamento e o código de obras, e pela implantação de serviços públicos como sistema viário, pavimentação, água, esgoto, iluminação (LOW-BEER, 1983).

Os proprietários fundiários sempre desejam obter a maior parcela da renda fundiária de suas propriedades, e têm grande interesse na expansão do espaço urbano, na medida em que a “terra rural”, muito barata, se transforma em “terra urbana”, com uma valorização muito maior, e assim pressionam o Estado para interferir nas leis de uso do solo e zoneamento urbano, como sublinha Corrêa (1995). Esses proprietários têm um comportamento difícil de se prever, pois eles podem reter em seu poder, a posse da terra urbana e torná-la indisponível para o mercado imobiliário e para o poder público (SAMPAIO, 1999).

Os proprietários de terrenos e imóveis bem localizados, com fácil acessibilidade a lugares “privilegiados”, com amenidades sociais – *shopping centers*, supermercados, centros de serviços, áreas de lazer –, amenidades naturais – próximo ou com vista para o mar, próximo de lagoas e áreas verdes –, e acesso à infra-estrutura urbana e serviços públicos em geral – saneamento, transporte, educação, abastecimento de água, iluminação –, adquirem uma maior fração da renda da terra (CORRÊA, 1995).

Já aqueles proprietários cujos imóveis não têm esses privilégios restam, *a priori*, quatro alternativas: 1. investir no espaço, agregando-lhe valor; 2. pressionar o Estado para suprir a infra-estrutura da área através da instalação de equipamentos urbanos e serviços públicos; 3. especular, retendo a terra urbana e criando uma escassez de oferta, o que poderá gerar um aumento no preço, possibilitando uma maior extração de renda; e 4. lotear as terras para a população de renda mais baixa, que se estabelecerá na propriedade através da autoconstrução ou através de programas populares do Estado.

Tanto os proprietários fundiários quanto os promotores imobiliários têm interesse na valorização do espaço urbano: os primeiros desejam que suas terras sejam valorizadas, e os segundos desejam que os seus imóveis estejam em uma parcela valorizada do espaço urbano.

Por uma parcela valorizada do espaço urbano subentende-se aquela que está muito bem localizada, próxima a equipamentos urbanos e de lazer e a amenidades sociais e naturais.

A partir daí, percebe-se que a implantação de empreendimentos terciários, tanto públicos quanto privados (supermercados, *shopping centers*, escolas, centros de convenções) dinamizam a economia local, gerando empregos, aumentando a arrecadação de impostos e atraindo novos empreendimentos no seu entorno, além de, principalmente, gerar uma grande valorização do solo urbano – e, algumas vezes, a desvalorização, a exemplo da implantação de hospitais públicos, penitenciárias, galerias comerciais muito próximas às residências, feiras livres –, na medida em que atraem infra-estrutura urbana e serviços públicos e privados, o que acarreta, tudo junto, um grande benefício para os proprietários de terrenos, promotores imobiliários e demais agentes sociais envolvidos no uso das benfeitorias, implicando uma maior taxa de extração de lucros para os dois primeiros com a valorização imediata dos terrenos e imóveis em suas adjacências (SANTORO, 2003).

Numa entrevista com Oliveira (1998), Octávio Fernandes de Araújo, um dos sócios da Irmãos Araújo Engenharia e Comércio Ltda (ECIA), considerada a maior empresa loteadora da

cidade do Rio de Janeiro, disse, ao se referir à RA XVIII - Campo Grande (Zona Oeste do Rio de Janeiro):

Uma ocasião, há dez anos, a gente viu que aquela região precisava ser alavancada [...] e uma maneira de alavancar aquela região seria construir um shopping à altura da região. [...] Então eu sabia que era inexorável se se conseguisse criar uma atividade, um pólo de atração, aquela região ia se desenvolver muito (OLIVEIRA, 1998, p.20).

Nos casos em que o impacto de sua implantação não gere os benefícios que se espera, há medidas compensatórias que podem ser adotadas pelo poder público local para ajudar a minimizar os impactos negativos. É nesse sentido que Santoro (2003) assinala a importância que se deve dar aos estudos de impactos sócio-econômicos antes da implantação do empreendimento no local, para que assim se possa buscar resultados econômicos, urbanísticos e sociais positivos para a cidade como um todo.

3. A Expansão Urbana de Salvador

Salvador, capital do estado da Bahia e primeira capital do Brasil, foi fundada em 29 de março de 1549 e hoje é a terceira cidade mais populosa do país, com cerca de 2.443.107 habitantes⁴.

Sampaio (1999) fez um estudo sobre o desenvolvimento da forma urbana que Salvador foi adquirindo em períodos distintos, desde a sua construção em 1549 até 1980. A partir de seu estudo, pode-se concluir que o crescimento urbano de Salvador esteve sempre entrelaçado com a sua economia. O espaço da cidade foi sendo produzido historicamente a partir da segunda metade do século XVI, momento em que as atividades dos portos se desenvolviam. Na medida em que o capitalismo europeu expandiu-se para o Brasil, novas figuras surgiram, como banqueiros, investidores e comerciantes, demandando o crescimento da infra-estrutura urbana da cidade, como vias de circulação, meios de transportes, habitações, começando a produzir o espaço urbano de Salvador.

O espaço urbano da cidade se reduzia à Cidade Baixa, que vivia em função do porto, e à Cidade Alta, mais organizada e limpa, onde foram erguidos edifícios para abrigar o Poder Público, hotéis, jornais e um comércio de luxo ao longo da Rua Chile e da Avenida Sete de Setembro, além de um comércio voltado para classes de renda média e baixa na Baixa dos Sapateiros e na Calçada (FERNANDES, 2003).

Aos poucos a classe de renda alta foi se afastando desse centro tradicional, pois estava cada vez mais adensado e especializado no comércio em torno do porto. Dessa forma, como explica Santos (1959), é que, em fins do século XIX e início do século XX, houve um grande crescimento da cidade, formando-se novos bairros, como Campo Grande, Vitória, Canela, Barra e Ondina (estrato social de renda alta - banqueiros, grandes exportadores e importadores, comerciantes, industriários e grandes agricultores); Nazaré, Tororó, Barris, Barbalho, Ribeira e Monte Serrat (estrato social de renda média - funcionários públicos, profissionais liberais e ocupados com atividades sociais, pequenos e médios comerciantes, médios agricultores); Liberdade e São Caetano (estrato social de renda baixa).

Salvador se expandiu sobre as linhas de cumeada, evitando as vertentes e os vales, tomando uma forma linear, com tentáculos partindo do centro e deixando vazios os espaços

⁴ Fonte: IBGE - Censo Demográfico, 2000.

entre essas faixas. Essa expansão se deu principalmente pela abertura de vias de circulação, de comunicação e inserção de transporte coletivo.

No início do século XX, obras públicas foram realizadas e muito modificaram a fisionomia da cidade, demonstrando um grande progresso, a exemplo da concorrência para os serviços de esgotos e do sistema de transportes coletivos de bondes, que pouco a pouco foram substituídos por ônibus (FERNANDES, 2003).

Na década de 1940 o espaço urbano de Salvador, reduzido a área central, sofreu muitas pressões por demanda habitacional, promovendo uma intensa mobilidade espacial da população devido: ao surto migratório responsável por 71,4% de aumento da população; à demanda de áreas para residência do estrato social de renda média; e à redefinição do uso do solo no centro da cidade. Nesta época houve um crescente número de aberturas de loteamentos, cuja maioria encontrava-se em situação irregular; praticamente foram os proprietários de terreno, sem a aprovação da Prefeitura de Salvador, os responsáveis pela dinâmica de ocupação da cidade (SOUZA, 1984). Destaca-se neste período o papel do engenheiro Mário Leal Ferreira, contratado para realizar estudos sobre a problemática urbana de Salvador através do Escritório do Plano da Cidade do Salvador (EPUCS). Gordilho (1978) explica que o EPUCS foi criado na década de 1940 e teve uma atuação de quase oito anos. A principal contribuição dos estudos do EPUCS foi o sistema de avenidas de vale, principal condicionante para a grande expansão urbana que ocorreu em Salvador na década de 1960.

Tabela 1 - População de Salvador ao longo dos séculos

Século		Nº de habitantes
Século XVI	Início	1.000
	Fim	1.600
Século XVII	Início	10.000
	Fim	20.000
Século XVIII	-	45.000
Século XIX	Início	45.000
	Fim	205.000
Século XX	1920	283.500
	1940	290.000
	1960	660.000
	1980	1.500.000
	2000	2.443.107

Fonte: elaborada por Lesdli Carneiro de Jesus (2006) com base em SANTOS (1959), SIMAS FILHO (1978), IBGE.

- Dado não disponível.

Brito (2005) explica que a partir da década de 1950 houve o início de um processo de recuperação da economia baiana com os investimentos industriais da Petrobras, ações dos Governos federal e estadual para atrair indústrias para a Bahia por meio da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene) e outros órgãos de fomento econômico, que resultou na criação do Centro Industrial de Aratu (CIA) em 1968 e depois na implantação do Complexo Petroquímico de Camaçari (COPEC) 1978. O CIA foi implantado fora dos limites de Salvador, para que se pudesse reservar à cidade um papel mais dirigido ao setor terciário, inclusive ao Turismo (SAMPAIO, 1999).

Em fins dos anos 1960, muitas obras favoreceram a expansão da malha urbana de Salvador, como a construção de vias ligando os bairros periféricos aos bairros tradicionais. Houve uma grande abertura da estrutura urbana ao capital imobiliário, aumentando a extensão

da área urbanizável da cidade, apoiada numa lógica que pensava Salvador num contexto mais regional, e motivados pela iniciativa da Prefeitura em extinguir o regime de enfiteuse para terras públicas, vendendo-as a preços irrisórios e fomentando o aparecimento de diversas empresas de construção civil na cidade. Foi neste período que o chamado “miolo” começou a sofrer um processo de urbanização, com loteamentos populares e loteamentos clandestinos para a população de baixa renda.

O sistema viário que ia sendo implantado, como a Avenida Antônio Carlos Magalhães, a Avenida Tancredo Neves e a Avenida Luiz Viana Filho (Paralela), muito contribuiu para a descentralização do setor terciário, que despreendeu-se do núcleo central e formou pequenos sub-centros especializados (centros de bairro), fragmentados por toda a cidade: Calçada, Liberdade, Iguatemi, Barra, São Cristóvão (SAMPAIO, 1999). É bom lembrar que essa descentralização, induzida pelo Estado, também foi possibilitada pela expansão das áreas residenciais pela cidade, que passaram a gerar uma demanda por comércio e serviços de necessidades imediatas e locais (FERNANDES, 2003).

Com vistas a ordenar a grande expansão que o corria em Salvador, o governo interviu no espaço urbano da cidade através do plano de Estudo de Uso do Solo e Transporte (EUST), entre 1975-76, e do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador (Plandurb) entre 1975-78.

O EUST propôs um modelo de organização espacial integrando a localização da população às atividades terciárias e sugeriu um novo núcleo urbano e regional ao norte de Salvador - um novo complexo regional de empregos próximo ao Terminal Rodoviário e ao *Shopping Center* Iguatemi -, além de uma série de pequenos centros dentro da cidade.

Já o Plandurb teve como papel detalhar o espaço de Salvador, traçando objetivos, metodologia, diagnosticando os aspectos da cidade e propondo alternativas concretas para planejar o espaço urbano-metropolitano de Salvador e RMS, numa perspectiva ambiental e sistêmica.

Ainda nesta época (décadas de 1970-80), proliferaram os que Sampaio (1999) chamou de “corredores de atividades”, uma rede de setor terciário em torno do sistema viário que liga os bairros antigos às áreas de expansão. Viu-se então que:

[...] a malha urbana fragmenta-se e a expansão urbana descentraliza-se, mudando radicalmente o perfil da estrutura urbana, herdada do longo e lento período colonial até o início do século XX, e com uma aceleração do processo, a partir da década 1940-50 (SAMPAIO, 1999, p.118).

Percebe-se, dessa forma, que a descentralização motivada pela abertura do sistema viário foi o principal fator de atração das atividades terciárias para as áreas de expansão urbana de Salvador, em sua maioria por não disporem de terrenos livres em quantidade e a baixo preço, tendo em vista a área do centro da cidade destacar-se como a de segundo mais elevado preço de terreno na década de 1970.

É neste contexto do processo de expansão da malha urbana de Salvador, associada à descentralização funcional de seu núcleo tradicional iniciada na década de 1960, que se iniciam as primeiras ocupações do que mais tarde se tornaria o bairro STIEP, mais uma parcela de terra da cidade de Salvador articulada com outras partes da cidade, onde os agentes que produzem o seu espaço urbano atuam de maneira articulada, com maior ou menor intensidade, se comparado a outras parcelas de terra, mas com a mesma dinâmica e objetivos.

4. A Produção do Espaço Urbano no STIEP

Ao que se sabe, a área hoje considerada como bairro STIEP era uma fazenda, chamada ABC, que foi loteada e teve seu primeiro condomínio residencial construído em 1969. Este condomínio, que no projeto se chamaria Ampliação de Nossa Senhora da Luz e mais tarde STIEP, foi construído pelo Sindicato dos Trabalhadores da Indústria da Extração de Petróleo (STIEP), para que ali residisse uma parte dos trabalhadores da Petrobras.

O condomínio permaneceu isolado em meio às dunas e restingas por cerca de dez anos, até as primeiras construções do bairro vizinho Costa Azul, dos conjuntos habitacionais Vale dos Rios, Parque Residencial dos Bancários e Jardim Atalaia e a construção do Centro de Convenções da Bahia (CCB). O Bairro passou a se desenvolver após a abertura da Avenida Professor Manoel Ribeiro, que faz ligação com a Avenida Tancredo Neves.

O bairro STIEP está localizado a sudeste da cidade de Salvador-BA, na Região Administrativa RA VIII - Pituba, numa região de formação de dunas e restingas e mata atlântica nas proximidades da Avenida Paralela. Os seus limites são: Norte - Avenida Paralela; Sul - Bairro Costa Azul; Oeste - Avenida Tancredo Neves; e Leste - bairros Boca do Rio e Armação.

Ocupando uma área de aproximadamente 127 ha, é um bairro de estrato social predominantemente de renda média, perceptível tanto no padrão construtivo de suas habitações, no preço dos imóveis, quanto pelas informações da pesquisa censitária realizada pelo IBGE em 2000 (que podem ser verificadas nas tabelas 2 e 3), que apresenta uma população cuja maioria tem renda mensal maior que 10 salários mínimos (52,28%). O nível de escolaridade é bastante considerável, comprovado através da quantidade de anos de estudo do chefe da família, onde quase 50% concluiu o Ensino Médio (12 anos de estudo) e praticamente 31% tem nível superior completo (15 anos de estudo). Cerca de 17% dos chefes de família estudaram mais de dezesseis anos.

Tabela 2 - População do STIEP segundo renda do chefe da família

Salário Mínimo (s.m.)	População	%
Sem rendimento	76	1,99%
1 a 2 s.m.	162	4,25%
2 a 5 s.m.	476	12,51%
5 a 10 s.m.	1102	28,97%
10 a 20 s.m.	1321	34,77%
+ de 20 s.m.	666	17,51%
Total	3803	100%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Tabela 3 - População do STIEP segundo anos de estudo do chefe da família

Anos de estudo	População	%
0 a 4 anos	184	4,83%
5 a 12 anos	1801	47,38%
13 a 15 anos	1178	30,97%
+ de 16 anos	640	16,82%
Total	3803	100%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

O STIEP é um bairro de classe média bem servido de infra-estrutura urbana. Todo o bairro tem abastecimento de água e energia elétrica e todas as residências estão conectadas à rede de esgotos da cidade. Não há problemas quanto a iluminação pública, a coleta de lixo e a limpeza urbana, existindo em alguns pontos caixas estacionárias, caixas coletoras, inclusive a de coleta seletiva. Segundo entrevista com alguns moradores, apenas o serviço de transporte público deixa a desejar, pois o número de linhas de ônibus que circulam pelo bairro é muito pequena.

O bairro conta com duas escolas da rede pública e mais algumas particulares, além de um centro universitário privado. Não há posto de saúde por se tratar de um bairro de classe média, onde supõe-se que os moradores tenham assistência médica e/ou condições de manterem atendimento particular.

O STIEP era anteriormente um bairro com grandes áreas verdes, inclusive de mata atlântica nas proximidades da Avenida Paralela, logo atrás do Condomínio Jardim Vale dos Rios e do Parque Residencial dos Bancários, além da área verde do entorno da Lagoa dos Urubus. Esta área de mata atlântica é preservada até os dias atuais por se tratar de terreno pertencente ao Exército Brasileiro.

O que antes era considerado paraíso ecológico, vem sendo destruído pelas atividades imobiliárias, responsáveis pela degradação ambiental do bairro: as dunas que localizavam-se ao lado do Parque Residencial dos Bancários praticamente já não existem mais devido à construção de muitos edifícios residenciais com mais de dez pavimentos; a Lagoa dos Frades e a Lagoa dos Urubus foram aterradas em cerca de 40% para a construção de mais edifícios residenciais, e este percentual não aumentou devido à mobilização dos moradores locais que lutaram pela preservação ambiental durante anos, denunciando à Prefeitura e ao Ministério Público a prática de crime ambiental perpetrado pelos proprietários de terrenos.

Essas últimas ações somente tiveram fim com o convencimento dos empresários pela população local de que as lagoas podem ser consideradas “amenidades naturais”, implicando a valorização dos imóveis. Foi através deste discurso que as construtoras desistiram de aterrar as lagoas e até participarem do seu projeto de revitalização, que hoje é um espaço de lazer para a comunidade.

Outro grande problema ambiental, de ordem social, é a ocupação irregular de parte das dunas ao lado do CCB, entre o STIEP e o Costa Azul, pela população de classe de renda baixa. O Governo do estado está implantando o programa Viver Melhor para beneficiar essa população, relocando as famílias para impedir uma maior agressão ao meio ambiente local e oferecer melhor qualidade de vida. Vale salientar que é na área das dunas onde o programa está sendo implantado, deixando claro que o próprio governo está construindo edificações em área de preservação ambiental, burlando as suas próprias leis.

4.1 A implantação de empreendimentos e a produção do espaço urbano do STIEP

O CCB, inaugurado em 1979, foi o primeiro empreendimento terciário, de ordem pública, a ser instalado no STIEP. O CCB foi idealizado para ser um forte equipamento que contribuiria para a consolidação da vocação turística de Salvador e da Bahia, com o propósito de equilibrar o fluxo turístico na cidade, principalmente nas baixas estações (BAHIATURSA, 2004).

Construído num terreno cedido pela Prefeitura Municipal de Salvador (PMS), é provável que tenha se instalado nessa área devido à proximidade da orla marítima, do novo Terminal Rodoviário de Salvador, do *Shopping Center* Iguatemi e do Aeroporto, além da vista de frente pro mar.

A construção do CCB, juntamente com o crescimento do bairro do Costa Azul, aumentou o tráfego de veículos na área, e a abertura e pavimentação de vias tornou-se uma grande necessidade. A construção da Avenida Professor Manoel Ribeiro, ligada à Avenida Tancredo Neves, deu acesso ao CCB e ensejou a ocupação e a ampliação do bairro STIEP.

O CCB foi um grande fator de atração e valorização imobiliária para o bairro STIEP e também o grande responsável pela sua infra-estrutura urbana. Sua implantação gerou um interesse no mercado imobiliário, que somado à proximidade do *Shopping Center* Iguatemi, do Terminal Rodoviário de Salvador e da orla marítima, logo passou a ser ocupado por uma população de classe de renda média.

Após a construção do primeiro condomínio residencial em 1969 e da acessibilidade proporcionada pelo Estado após a construção do CCB, surgiram: o conjunto habitacional Jardim Vale dos Rios, o conjunto habitacional Jardim Atalaia, o conjunto habitacional Parque Residencial dos Bancários e o Conjunto Habitacional STIEP I - condomínio Costa do Atlântico.

Durante a década de 1980, outros empreendimentos terciários importantes foram instalados no STIEP (por se tratar de uma área com potencial de crescimento e valorização urbana): uma sede da BR Distribuidora (subsidiária da Petrobras) e a sede da Federação das Indústrias da Bahia (FIEB), ambas localizadas às margens da Avenida Tancredo Neves.

Com o desenvolvimento do Vale do Camurugipe e do pólo empresarial desta avenida durante a década de 1980-90, o bairro começou a perder sua característica residencial, e edifícios comerciais foram e continuam sendo construídos às margens da Rua Doutor José Peroba, além de empreendimentos terciários como o Tribunal de Contas da União (TCU) em 1996, uma filial da Artefacto em 1998, o Hospital Sarah Kubitschek em 1994, o Centro Universitário da Bahia (FIB) em 1999, o Hotel Pisa Plaza em 2004 e o hotel de rede internacional *Holliday Inn Express*, em 2004.

A FIB, assim como o CCB, possibilitou uma grande abertura do mercado imobiliário no STIEP produzindo uma demanda considerável por residências, além de promover uma valorização da terra urbana local. Por se tratar de um equipamento privado de educação de nível superior, tem raio de abrangência por toda a cidade e a Região Metropolitana de Salvador (RMS); muitos estudantes vêm de outras cidades e preferem alugar apartamentos próximos, no próprio bairro.

Nos últimos anos a indústria da construção civil vem atuando avidamente no bairro, construindo torres residenciais concentradas em três pontos: no entrono da FIB, entre a Lagoa dos Frades e a Lagoa dos Urubus, e ao lado do Parque Residencial dos Bancários.

4.2 O processo de valorização no STIEP

Para verificar o processo de valorização imobiliária no STIEP, fez-se uma pesquisa sobre o valor de imóveis a venda no bairro a cada cinco anos, abrangendo um recorte temporal de 1980 a 2005, como explicitado anteriormente.

Assim, ao analisar a Figura 1 verifica-se que, no preço das casas, houve dois momentos de valorização: entre 1985 e 1995 e entre 2000 e 2005; enquanto no preço dos apartamentos, os momentos de valorização foram: entre 1980 e 1985 e entre 2000 e 2005. Ou seja, os

momentos de valorização entre ambos tipos de imóveis foram os mesmos, exceto no período entre 1990 e 1995, cuja valorização não foi acompanhada pelos apartamentos.

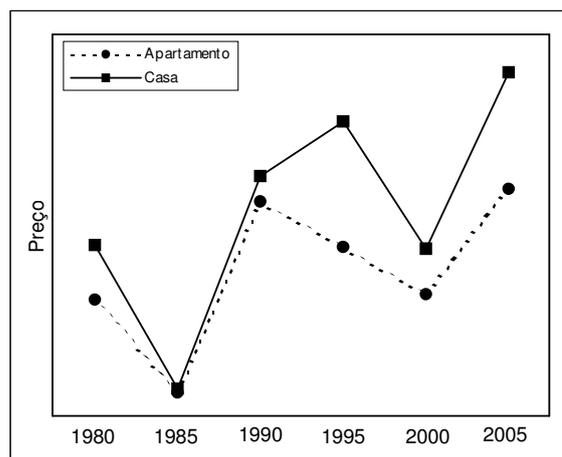


Figura 1
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE VENDA DE IMÓVEIS DE TRÊS QUARTOS, EM US\$, NO STIEP ENTRE 1980-2005
Fonte: elaborada por Lesdli Carneiro de Jesus (2006), com base em anúncios do Jornal A Tarde (várias edições).

Segundo Koshiba (1987), a política econômica do regime militar foi toda baseada na busca pela diminuição da inflação e estabilização da economia do país. Em 1967, na tentativa de diminuir a inflação, abriu-se as portas do país para o capital estrangeiro através da implantação de transnacionais sob a fachada de “modernizar o Brasil”. De fato o Brasil cresceu economicamente até 1973, porém esse crescimento ocorreu sobre um endividamento externo crescente (para obtenção de tecnologia estrangeira destinada à produção das indústrias).

Ainda na tentativa de reduzir a inflação, no governo de Figueiredo (1979-1985) houve uma grande recessão imposta pelos banqueiros internacionais (somente sujeitando-se à orientação do Fundo Monetário Internacional (FMI) é que eles negociariam o pagamento da dívida), ou seja, foram feitas restrições nas importações, diminuição da produção, restrições de créditos ao consumidor, juros altos e desestímulo para compras.

É neste contexto que se pode analisar o primeiro período da Figura 2, onde observa-se uma queda brusca entre 1980 e 1985, num cenário onde o consumidor não tinha condições de realizar grandes compras devido ao alto índice de inflação (a inflação subiu de 110,24% em 1980 para 235,11% em 1985) e à desvalorização da moeda nacional (em outubro de 1980 a cotação do dólar correspondia a Cr\$ 58,78, enquanto no mesmo mês de 1985 correspondeu a Cr\$ 8.186,52)⁵.

Este cenário reflete no preço dos imóveis no STIEP e corresponde ao período onde estes obtiveram o menor preço de todo o recorte temporal. Não se pode deixar de observar que essa

⁵ Dados obtidos no Banco Central do Brasil, disponível em seu website www.bcb.gov.br.

baixa nos preços foi decorrente da crise econômica nacional, repercutindo nas relações de compra e venda dos imóveis no bairro.

Entretanto, pode-se perceber que houve uma valorização imobiliária⁶ no período, devido à consolidação do Vale do Camurugipe como um novo centro moderno de Salvador e à construção do Centro de Convenções da Bahia, que além de afirmar a área como um bom local para moradia, foi o responsável pela infra-estruturação do local.

Após 1985, houve uma nova tentativa de redução da inflação, dessa vez com um sucesso, apenas inicial, a partir da implantação do Plano Cruzado em 1986 (a inflação caiu de 235,11% em 1985 para 65,04% em 1986, porém assumiu um aumento crescente até 1994, fechando com 1.093,8%), incidindo no congelamento dos preços dos produtos em geral.

Depois de tantas tentativas de estabilização da economia brasileira, finalmente conseguiu-se uma estabilização concreta da moeda brasileira. Este sucesso deveu-se à implantação do Plano Real em 1994, cujo objetivo principal era controlar a grande inflação. Esta foi controlada a partir de uma abertura econômica no país, contudo, gerou um aumento da dívida externa (desencadeada pelo aumento da taxa de juros como forma de atrair capital estrangeiro).

É neste segundo período (entre 1985-1995) que se observa uma retomada no crescimento dos preços dos imóveis no STIEP, perdurando durante dez anos nos imóveis unidomiciliares⁷. Ressalta-se que, apesar da inflação ter atingido os maiores índices nesse período (em 1993 atingiu 2.780%), a moeda nacional não sofreu a mesma desvalorização que em 1985 (a maior cotação do dólar foi em outubro de 1990, correspondendo a CrZ\$ 95,16).

Neste período houve uma valorização imobiliária conseqüente do desenvolvimento do pólo empresarial da Avenida Tancredo Neves, que atraiu a construção dos empreendimentos comerciais e de prestação de serviços públicos e privados como: o Tribunal de Contas da União, a Artefacto e o Hospital Sarah Kubistchek. Com esse desenvolvimento, agentes privados produtores do espaço urbano passaram a investir na construção de edificações, tanto residenciais como comerciais.

Na segunda metade da década de 1990, mesmo com investimentos do capital internacional, o governo não conseguiu conter a saída de capital, e para não esgotar as reservas cambiais, o governo deixou a taxa de câmbio livre, acarretando a desvalorização do Real. Este momento coincide com a queda nos preços dos imóveis no STIEP entre 1995 e 2000.

A economia do país somente foi recuperada após o governo Lula iniciado em 2003, que ganhou a confiança de investidores estrangeiros. Manteve-se então um modelo de política econômica fiscal semelhante ao da gestão anterior, obtendo-se, porém, uma baixa inflação (WIKIPÉDIA, 2006). Neste período encontra-se o terceiro momento de valorização dos imóveis do STIEP, entre os anos de 2000 e 2005, num contexto econômico nacional favorável, com facilidades na obtenção de créditos e financiamentos de imóveis.

Foi neste recorte temporal que o Centro Universitário da Bahia (FIB) foi instalado, sendo um grande responsável pela geração de fluxo de habitantes para o bairro, cuja demanda por habitações aumenta a cada dia, alimentando as atividades da construção civil, sempre constantes. Neste período também foram construídos os hotéis *Pisa Plaza* e *Holiday Inn*. O STIEP tornou-se, então, um local com amenidades sociais em sua área interna e no entorno, com amenidades naturais (uma raridade dentro da cidade) e principalmente com infra-estrutura urbana de qualidade e fácil acesso a grandes supermercados, bancos, clínicas médicas, *shopping centers*, terminal rodoviário, aeroporto e praia.

⁶ Entende-se como valorização imobiliária a agregação de valor ao imóvel a partir da disponibilidade de infra-estrutura urbana, serviços públicos, amenidades naturais e socialmente produzidas, etc.

⁷ Nos imóveis pluridomiciliares observa-se uma retomada nos preços até 1990.

Um provável quarto momento de valorização está para acontecer após a inauguração do Salvador Shopping, na Avenida Tancredo Neves, prevista para 2007 (um projeto que além do shopping contará com a construção de mais seis torres empresariais). O fluxo de veículos e pessoas e a quantidade de empregos gerados muito provavelmente incidirá numa nova valorização do bairro STIEP e numa atração de outros empreendimentos terciários para o bairro, até porque o valor do solo na Avenida Tancredo Neves é mais alto que no STIEP, e a distância que os separam é de menos de cinco minutos.

5. Considerações Finais

O STIEP é mais um exemplo do que acontece na cidade de Salvador: uma parcela de terra urbana, inicialmente com pouco valor e sem infra-estrutura, e que após a atuação do Estado, no que diz respeito à abertura de vias de circulação e disponibilização de serviços públicos, tem os seus benefícios aproveitados pelos demais agentes produtores do espaço urbano, principalmente no quesito valorização fundiária e imobiliária.

Percebe-se que, inicialmente, o STIEP estava isolado do restante da cidade, e que passou a ser de fato ocupado após o desenvolvimento do Vale do Camurugipe, com a abertura de vias de circulação no período de modernização funcional da cidade, aliado à construção do Centro de Convenções da Bahia, que propiciou a sua infra-estruturação urbana. À medida em que o pólo empresarial da Avenida Tancredo Neves ia se consolidando, empreendimentos terciários iam sendo atraídos e implantados no STIEP, despertando o interesse dos promotores imobiliários por esta localidade. Concomitantemente, era gerada uma demanda por habitações, e o fato do bairro estar próximo a amenidades de todos os tipos, contribuiu para que a construção civil atuasse de maneira significativa no bairro. Desta forma, verificou-se, através da Figura 2, que os momentos de aumento nos preços dos imóveis do STIEP coincidiram com os períodos de implantação de empreendimentos terciários de grande porte no bairro.

Assim, conclui-se que a construção de empreendimentos terciários valoriza *sim* os imóveis locais e do entorno próximo, de acordo com a sua importância e raio de cobertura, pois gera um aumento do fluxo de pessoas e tráfego na área em que se inserem, demandando infra-estrutura urbana e serviços públicos, e incidindo diretamente na valorização de terrenos e imóveis em sua proximidade. Sabe-se que há empreendimentos que desvalorizam o espaço urbano, entretanto, no bairro STIEP, não identificou-se nenhum que tenha causado algum tipo de desvalorização imobiliária.

Referências

BAHIATURSA. **Centro de Convenções da Bahia**. Salvador, jun. 2004.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade. A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-BA a partir de 1970. **Geotextos: revista de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia**, Salvador, v. 1, n. 1, p. 51-80, dez. 2005.

_____. Industrialização na região metropolitana de Salvador e evolução do bairro da Pituba. **Panorama Acadêmico: Revista Interdisciplinar do Campus IV da Universidade do Estado da Bahia**, Jacobina, v. 4/5, p. 98-109, jun. 2000.

CARLOS, Ana Fani. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da USP, 1994. p. 83-179.

CARVALHO, Ilce Maria Marques de. **A centralidade em Salvador: Parâmetros para um debate**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia. Salvador: UFBA, 1997.

CARVALHO, Pedro. **Segundo maior shopping center da Bahia custará R\$ 500 milhões**. Jornal Correio da Bahia, 09 ago. 2005, seção Economia, disponível em <<http://www.correiodabahia.com.br/2005/08/09/noticia.asp?link=not000115859.xml>>. Acesso em 08 mar. 2006.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. p. 182-228.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995. Série Princípios.

DEBIAGGI, Moema Castro. O processo de uso e ocupação do solo. In: CASTRO, Antônio et al. **Pólitica Urbana**. 2. ed. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986.

FERNANDES, Rosali Braga. **Las políticas de la vivienda en la Ciudad de Salvador y los procesos de urbanización popular en el caso del Cabula**. Feira de Santana: Imprensa Universitária - UEFS, 2003. v. 1.

GORDILHO, Walter Veloso. O sítio urbano - seu desenvolvimento. In: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. **A Grande Salvador: posse e uso da terra: projeto urbanístico integrado/Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: CONDER, 1978.

HARVEY, David. **A Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. p. 131-166.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em 03 de maio de 2006.

_____. Setores Censitários 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153 e 154. 13 arquivos do Microsoft Excel.

KOSHIBA, Luiz e PEREIRA, Denise M. Frayze. **História do Brasil**. 5.ed. São Paulo: Atual, 1987.

LIPIETZ, Alain. **Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano**. In: Revista Espaço e Debates, nº 7. São Paulo: Cortec, 1982. p.5-20.

LOW-BEER, Jacqueline Doris. **Renda da terra - algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano**. In: Revista Espaço e Debates, nº 8. São Paulo: Cortec, 1983.p. 31-41.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de. **Valorização fundiária e custos de urbanização na XVIII RA-Campo Grande: uma primeira aproximação com o caso do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Lincoln Institute Reserach Report, 1998.

OLIVEIRA, Margarete Rodrigues Neves. A renda da terra e suas cambalhotas: Uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. **Geotextos: revista de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia**, Salvador, v. 1, n. 1, p. 29-50, dez. 2005.

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. Mudanças locacionais dos empreendimentos comerciais em Salvador-BA e o processo de desconcentração funcional intraurbana. **Agora: Revista de História e Geografia**, Santa Cruz do Sul, v.10, n. 1/2, p. 169-182, jan./dez. 2004.

SAMPAIO, Antonio Heliodório Lima. **Formas urbanas: cidade-real & cidade-ideal; contribuição ao estudo urbanístico de Salvador**. Salvador: Quarteto, 1999.

SALVADOR. **Decreto nº 9.207, de 11 de novembro de 1991**. Dispõe sobre os elementos para a fixação da base de cálculo de terrenos e de edificações e para fatores de valorização, desvalorização e avaliação especial de unidades imobiliárias. Disponível em <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>>. Acesso em: 26 jun. 2006.

SANTORO, Paula F. Avaliar o impacto de grandes empreendimentos. Instituto Pólis: **Boletim Dicas - idéias para a administração municipal**, São Paulo, n. 203, 2003.

SANTOS, Milton. **O centro da cidade do Salvador : estudo de geografia urbana**. Tese (Doutorado) - Universidade de Strasbourg, França. Salvador: Universidade da Bahia, 1959.

_____. Alguns problemas do crescimento da cidade do Salvador. **Boletim Baiano de Geografia**, Salvador, p. 21-35, jun./set. 1961.

SCHEINOWITZ, A. S. **O macroplanejamento da aglomeração de Salvador**. Salvador: Secretaria da Cultura e Turismo, EGBA, 1998. il.

SCHOR, Tatiana. A apropriação do espaço e a lógica do automóvel. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

SILVA, Mônica de Aguiar Mac-Allister. **Shopping center na subversão do consumo: Uma versão da Cidade do Salvador**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia. Salvador: UFBA 1994.

SIMAS FILHO, Américo. Evolução urbana da cidade do Salvador. In: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. **A Grande Salvador: posse e uso da terra: projeto urbanístico integrado/Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: CONDER, 1978.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982.

SOUZA, Luis Antônio de. **Configuração espacial de Salvador**. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 1984.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Salvador: transformações e permanências (1549-1999)**. Ilhéus: Editus, 2002. il.

WIKIPÉDIA - A ENCICLOPÉDIA LIVRE. Plano Real. Disponível em: <<http://www.wikipedia.org>>. Acesso em 10 de agosto de 2006b.

Resumo

O espaço urbano das cidades capitalistas é caracterizado por usos diferenciados e sua produção é resultado da ação dos agentes de desenvolvimento urbano que objetivam satisfazer os seus interesses, mas que, em geral, partem para, em obtendo uma parcela da terra urbana, adquirir, a partir dela, algum tipo de renda. Como nenhuma parcela de terra da cidade é igual às outras, surgem as especificidades inerentes a cada uma, e assim elas tornam-se o que alguns autores chamam de "raridades". Aliado ao fato do crescimento populacional nas cidades capitalistas - que geram um aumento do consumo do solo urbano -, atribui-se valor à terra urbana e passa-se a considerá-la como uma mercadoria, e a depender das amenidades que dispõe, poderá oferecer uma maior ou menor renda da terra ao seu proprietário. É neste contexto que estuda-se a localidade STIEP, mais um exemplo do que acontece na cidade de Salvador: uma parcela da terra urbana, inicialmente com pouco valor e sem infra-estrutura, e que após a atuação do Estado, no que diz respeito à disponibilização de infra-estrutura urbana e serviços públicos, tem os seus benefícios aproveitados pelos demais agentes produtores do espaço urbano, principalmente no quesito valorização fundiária e imobiliária.

Palavras-chave: Terra urbana; Mercado imobiliário; Valorização; STIEP.

Abstract

The urban space of the capitalist cities characterized by differentiated uses and its production is resulted of urban development agents actions to satisfy its interests, but that, in general, they leave for, getting a parcel of the urban land, acquiring, by the way, some kind of remuneration. As no land parcel of city is the same of others, each one appears in the inherent specific characteristics, and thus they become "rarities", as some authors called them. Allied with the fact of the population growth in the capitalist cities - engendering an increase of the consumption of the urban soil -, value is attributed to the urban land and consider this as a ware, and its available amenities, it will can offer high or small land remuneration for the owner. This context studies the STIEP area, it is only a more example that happens in the Salvador City: an urban land parcel, first with not much value and without a good

infrastructure, but after the Government actions, for a better infrastructure and public services, there are benefits used to the others producer agents of the urban space, mainly in agrarian and real estate valuation the question.

Key words: urban land; real state market ; valuation; STIEP.