



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

QUE PERIFERIA? ESTRATÉGIA E DISCURSO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Patricia Chame Dias (SEI) - patriciadias@sei.ba.gov.br

Mestre em Geografia. Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental do Governo da Bahia. Trabalha na SEI

Francisco Baqueiro Vidal (SEI) - fbvidal@sei.ba.gov.br

Mestre em Administração. Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental do Governo da Bahia. Trabalha na SEI

QUE PERIFERIA?

ESTRATÉGIA E DISCURSO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO¹

Patrícia Chame Dias

Mestre em Geografia pela Universidade Federal da Bahia (UFBA); Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental do Governo da Bahia. Trabalha na Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI). patriciadias@sei.ba.gov.br

Francisco Baqueiro Vidal

Doutorando em Ciências Sociais pela Universidade Federal da Bahia (UFBA); Trabalha no Governo do Estado da Bahia, na carreira de Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental. fbaqueirovidal@yahoo.com.br

Resumo

O propósito deste artigo é contribuir para a reflexão sobre o papel dos agentes capitalistas do mercado imobiliário na estruturação da periferia metropolitana brasileira, discutindo-se, ainda, o significado de determinadas estratégias desenvolvidas por aqueles. Para tanto, analisou-se a importância de tais agentes na consolidação desse espaço como local de moradia preferencial dos segmentos sociais de menor renda, entre os anos 1970 e 1980, o que contribuiu para que essa área fosse adensada e caracterizada como espaço popular. Observou-se, igualmente, como o discurso e as ações do capital imobiliário, mais recentemente, engendraram a conversão de determinadas porções das periferias em espaços destinados a comportar moradias sofisticadas, atendendo a uma demanda dos grupos sociais mais abastados. Para ilustrar essas situações, apresenta-se e discutem-se os processos ocorridos em um município da Região Metropolitana de Salvador.

Palavras-chave: Periferia. Agentes capitalistas do mercado imobiliário. MetrÓpole. Centro urbano.

¹ Este texto trata-se de uma versão revisada e atualizada de um trabalho de mesmo título publicada na revista Bahia Análise & Dados, v.19, n. 2, publicada pela SEI, em 2009.

Introdução

As reflexões postas neste trabalho baseiam-se na noção de que as desigualdades econômicas e sociais se expressam na estrutura espacial e que esta, uma vez produzida, atua como um dos condicionantes da realidade social. Contribui, portanto, para a própria reprodução das referidas desigualdades. Considera-se, igualmente, que o espaço produzido e ocupado pelos homens possui um valor simbólico, o que influencia o modo como aqueles que lá residem são percebidos pelo restante da sociedade. Entende-se também que nas cidades, sobretudo naquelas maiores, a distribuição das moradias dos diferentes segmentos sociais segue determinadas lógicas. Há no planejamento, de forma explícita ou não, a tendência de reservar para os segmentos sociais abastados as porções tidas como as mais qualificadas do território¹. As áreas afastadas dos centros, precárias em termos de infraestruturas diversas, com baixo valor comercial, e onde não se destacam as amenidades são comumente destinadas aos mais pobres.

No Brasil – e, a rigor, no âmbito da hegemonia do modo de produção capitalista, em quase todos os países do mundo –, os governos atuam historicamente no sentido de privilegiar os locais já habitados (ou potencialmente habitáveis) pelos grupos sociais dominantes. Consequência disso, a diferença de qualidade observada nas distintas porções da cidade está claramente relacionada ao perfil de seus moradores, ou seja, fundamentalmente aos seus rendimentos e às posições que ocupam na estrutura social. Dito de outro modo, os locais mais bem servidos em termos de equipamentos e serviços são exatamente aqueles onde residem os que pertencem às classes sociais que mais vantajosamente se inserem no mundo da produção e nos circuitos de consumo. Por isso mesmo, pode-se falar que, inclusive como uma efeito da hierarquia social, há também uma hierarquia simbólica e material entre os lugares da cidade.

Norteia ainda esta análise a ideia de que, por ser um produto social, o espaço urbano resulta da acumulação e inter-relação de ações perpetradas por diferentes agentes sociais que, conforme seus interesses, o estruturam e reestruturam continuamente. Como não há, necessariamente, convergência nos propósitos de tais agentes, o urbano é construído a partir de um jogo de forças que se estabelece entre os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1989). Para os propósitos deste texto, destaca-se que tanto os proprietários fundiários quanto os promotores imobiliários têm o objetivo de auferir o maior lucro possível com a terra. No entanto, como afirma Corrêa (1989, p. 16), os primeiros “[...] atuam no sentido de conseguir maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente o uso comercial ou residencial de *status*”. Os promotores imobiliários, por outro lado, buscam obter

a terra ao menor custo possível. Desse modo, uma das estratégias que esses últimos adotam é a de adquirir propriedades definidas como rurais, atribuindo-lhes, posteriormente, outras finalidades, fundamentalmente urbanas. Entre elas, destaca-se a de moradia. Além disso, maior valor pode ser alcançado se tais terras são convertidas em local de residência para os segmentos sociais de maior renda.

Há três pontos a acrescentar. O primeiro é que as terras situadas nas periferias das grandes cidades, com acessibilidade ao centro, ainda que relativa, tem melhor possibilidade de atingir uma condição de área residencial. Isso contribuiu para que grande parte das periferias brasileiras seja ocupada por classes sociais de baixa renda, engendrando um fenômeno de “áreas populares”. Se, ademais, oferecem algum tipo de amenidade, podem ser apropriada para o uso das elites (VILLAÇA, 2001; CALDEIRA, 2003). Essa parcela da metrópole, ainda que localizada na periferia, tende a tornar-se área nobre, transformada, assim, em “ex-periferia urbana” (CORRÊA, 1989).

No segundo ponto, reclama-se atenção para a seguinte questão: as alterações funcionais de um local não implicam, necessariamente e num primeiro momento, mudança na sua estrutura ou forma. Em outras palavras, imprimir a uma porção do território qualquer função de local de moradia não significa que nela ocorrerão investimentos de vulto por parte dos agentes capitalistas imobiliários. Com efeito, independente do grupo social ao qual se destina, os grandes empreendimentos residenciais nas metrópoles são negociados, quase que integralmente, na planta. Se ele é direcionado aos grupos sociais privilegiados, tal planta, na maioria dos casos, trata-se um projeto gráfico que apresenta uma imagem idealizada do imóvel, incluindo e destacando os equipamentos disponíveis no empreendimento e a paisagem (normalmente alterada) da circunvizinhança. Significativo é o fato de que nos stands de venda há sempre um belo exemplar da futura residência minuciosamente decorado e também um folder onde, além de se destacar a infraestrutura das proximidades, o imóvel geralmente aparece cercado de verde, algo que, aliás, quase nunca condiz com a realidade urbana vigente.

Já se a meta for seduzir a demanda não-solvável, caracterizada pela quase inexistente capacidade econômico-financeira de adquirir crédito – público ou privado –, estabelece-se a estratégia de promover a venda da terra tal como ela se apresenta. As alterações estruturais ocorrem apenas daquilo que é fundamental para sua comercialização. Nesse caso, valorizam-se a infraestrutura básica de serviços (transporte, escola, equipamentos de saúde) e, principalmente, a possibilidade da aquisição da casa própria por meio das possibilidade de conseguir financiamento direto com o construtor ou incorporador (CORRÊA, 1989).

O que se faz, basicamente, seja num ou noutro caso, é criar uma expectativa e uma imagem idealizadas de como virá a ser aquele lugar. Obviamente, a criação de expectativas e imagens varia conforme o grupo social a que se destina o empreendimento imobiliário (CALDEIRA, 2003; DIAS, 2006).

O terceiro ponto, associado às argumentações anteriores, refere-se ao fato de que “[...] o mercado de terras na cidade distribui a população no espaço baseado na racionalidade da propriedade privada” (CARLOS, 2003, p. 4). Sendo assim, entende-se que a habitação é uma forma, senão a mais evidente, de diferenciar socialmente o espaço e, também, que sua morfologia espacial, é fruto de uma estratégia de classe. Por isso mesmo, a produção de habitações para os segmentos sociais de maior renda se faz por meio de artifícios de diferenciação do espaço, seja em infraestruturas, serviços, acessibilidades etc., que resultam na elevação do preço da terra de algumas áreas da cidade, em detrimento de outras consideradas menos atrativas. Com efeito, “a estratégia dominante de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável tem um significativo rebatimento espacial” (CORRÊA, 1989, p. 24).

Partindo dessas concepções, pretende-se realizar uma reflexão sobre a importância dos agentes capitalistas do mercado imobiliário na estruturação da periferia metropolitana no Brasil, discutindo-se, adicionalmente, como determinadas áreas da periferia podem adquirir significados distintos conforme as estratégias e interesses desses agentes. Para alcançar tal propósito, além desta introdução e das considerações finais, levantam-se elementos sobre os processos que levaram à ocupação das periferias das regiões metropolitanas brasileiras, em geral, ao longo das décadas de 1970 e 1980, por indivíduos de baixa renda. A seguir, analisam-se aspectos referentes à ocupação dessas áreas por uma parcela da elite, em períodos posteriores. Num terceiro ponto, apresenta-se, a título de exemplificação desse último processo, o caso de um município da Região Metropolitana de Salvador (RMS).

A periferia como espaço popular

Historicamente, a divisão dos espaços urbanos reservados à moradia nas metrópoles nacionais seguiu o denominado padrão centro-periferia, marcado pela desigualdade estrutural entre um e outro tipo de espaço. Tal se fazia expressar, entre outras, pela distância física entre essas áreas e, ainda, pelas próprias disparidades de níveis de renda entre as classes sociais que as habitavam. No centro estavam os equipamentos e serviços urbanos mais qualificados, o mercado de trabalho e as moradias de maior qualidade e custo. Tratava-se da porção legalizada e bem equipada das cidades, e para lá convergia a vida urbana. Nas periferias, em oposição, a marca era a carência: falta de infraestrutura, serviços, transportes, comércio e empregos. Predominavam a ocupação irregular, os

loteamentos populares e a autoconstrução. Eram lugares onde o poder público simplesmente se omitia, tanto na questão da regulação sobre as formas de aquisição da terra e dos usos do solo, quanto pela inexistência ou precariedade da infraestruturas e dos serviços básicos². Por isso mesmo, era lá que residia boa parte das pessoas com baixa ou nenhuma renda.

Na estrutura espacial, portanto, evidencia-se claramente uma necessária dicotomia já que “os núcleos metropolitanos brasileiros, privilegiados, bem servidos e de alto valor econômico, exigem, para existir, que as periferias também existam e que sejam mantidas como estão” (SANTOS, 1980, p. 24). Com efeito, a desigualdade básica no capitalismo (de cunho social, econômico, setorial ou espacial) não autoriza, rigorosamente, nenhuma argumentação no sentido de se apontar o que se toma por “atrasado” ou “periférico” como um obstáculo ao desenvolvimento do que se supõe “moderno” ou “central” (PERRUCCI, 1984). Isso porque tal desigualdade é regida pelas férreas leis da divisão do trabalho, que operam tanto nas estruturas de classes e produtivas quanto nos espaços, nacionais e subnacionais, compondo, ao fim e ao cabo, uma dada totalidade social. Da análise das postulações desses dois autores, entende-se que ao se concentrar originariamente no centro, a acumulação de capital não pode prescindir das partes periféricas do conjunto, num processo histórico de complementaridade e integração. Tal concentração não pode realizar-se autonomamente, necessitando, para tanto, dos valores produzidos nas periferias, numa imbricação dialética. Nesse sentido, e tão-somente, também o “periférico” ou “atrasado” há de se tornar “central” ou “moderno”.

Deve-se ressaltar que a ocupação inicial da periferia das metrópoles brasileiras foi regida, principalmente, pelos interesses da iniciativa privada. Mais especificamente, pelos agentes imobiliários com baixa capacidade de investimento. Vendo-se impedidos de aplicar seus capitais nas áreas centrais – dado o elevado valor do custo do seu solo – voltaram-se ao atendimento da demanda daqueles que, com reduzida possibilidade de investimento e endividamento, não contavam com a possibilidade de financiamento junto a bancos públicos e privados ou sequer estavam incluídos em programas habitacionais. E a escolha pelas áreas periféricas, além de estar associada ao preço da terra, decorreu do pouco controle (ou interesse) dos governos em relação tais espaços. Pode-se dizer, a exemplo do que ocorreu de forma emblemática na cidade de São Paulo, que foram ocupados de forma aleatória, sem atendimento a qualquer tipo de plano, respeitando-se tão-só, aí sim, os interesses dos especuladores, cuja estratégia sempre foi (e continua sendo) a de maximização dos lucros.

Assim, à medida que a retórica das elites e dos governantes acentuava a necessidade da casa própria para os mais pobres, observava-se um fenômeno de ocupação caótica nas periferias, presidida pela comercialização de lotes em áreas desprovidas de qualquer

característica urbana, à exceção dos serviços de transporte. Estes, aliás, na maioria dos casos, executados de forma irregular ou clandestina, mas cuja inexistência teria simplesmente inviabilizado o deslocamento das pessoas para fora das cidades. Caldeira (2003, p. 220) chamou a atenção para o fato de que a existência desse serviço foi o que possibilitou a comercialização de loteamentos praticamente no meio do mato, o que “[...] ajudou a criar um tipo peculiar de espaço urbano no qual áreas ocupadas e vazias intercalavam-se aleatoriamente por vastas áreas. Não havia nenhum planejamento prévio e as regiões ocupadas eram aquelas em que os especuladores haviam decidido investir”.

Mas, sobretudo, um processo que consubstanciou a periferia como espaço dos pobres foi a baixa remuneração percebida pela classe que ofertava unicamente sua força de trabalho e que, por isso mesmo, se via impossibilitada de resolver a questão da habitação por meio do aluguel. Assim, a condição de proprietário do imóvel ganhou *status* de verdadeira solução para o problema, sendo bastante estimulada pelos agentes imobiliários. Eis que as “invasões”, seguidas de autoconstrução, alastraram-se nas grandes cidades³. Entretanto, para todos os efeitos, essa opção tinha o cunho da ilegalidade, o que causava ao trabalhador insegurança quanto ao investimento dos seus poucos recursos e da sua força de trabalho na edificação da moradia. Uma outra possibilidade, que se imaginava estar dentro da lei e particularmente intensificada em Salvador no final dos anos 1960, correspondeu aos loteamentos populares, notadamente aqueles situados em áreas de expansão urbana, em terras pouco valorizadas quando da implantação desses empreendimentos. Era justamente essa condição tornava a posse da terra relativamente mais acessível à população de baixa renda. Estudando a capital baiana, Borges (1982) ressaltou que esse foi o modo encontrado pelo capital para efetivar a participação dos trabalhadores no circuito imobiliário, ampliando, pois, a possibilidade de acumulação no setor. Nessas condições, o loteamento popular firmou-se como a principal modalidade de acesso à casa própria para esse segmento social. No entanto, embora representasse uma melhoria aparente em relação às anteriores “invasões”, esse tipo de empreendimento nada mais era, nas palavras de um loteador, que um tipo de “[...] invasão organizada, sem legalização e sem infraestrutura, por causa da necessidade de reduzir custos para chegar à renda do comprador” (BORGES, 1982, p. 212).

Outra função cumprida a contento por tais empreendimentos foi a ampliação do espaço urbano. As periferias das grandes cidades, em meados do século passado, eram fundamentalmente rurais, compostas por grandes glebas de terra. Essas tinham um preço bastante inferior quando comparado ao que se verificava nos centros metropolitanos. Paralelamente havia, de fato, demanda por moradia para aqueles com menor renda. Tal combinação resultava na possibilidade de ocupação e de “urbanização” dessas áreas com investimentos reduzidos. Não ao acaso, ainda tendo como exemplo Salvador, quase metade

dos loteamentos implantados, entre 1970 e 1980, estava na zona de expansão dessa capital, muitas vezes fora dos seus limites territoriais (FUNDAÇÃO CENTRO DE PESQUISAS E ESTUDOS, 1980). Vale acrescentar que, por força da sua implantação, os loteamentos populares “[...] ao viabilizarem a transformação do solo não urbano em solo urbano e em mercadoria, vão permitindo a elevação do valor da terra mais mal localizada e, assim, contribuem para a elevação do valor do solo em todo o espaço urbano” (BORGES, 1982, p. 198).

Resultante, principalmente, da ação do mercado imobiliário e contando com o beneplácito em geral dos governos, ora de modo mais explícito ora nem tanto, entre os anos 1960 e início dos 1980, o número de loteamentos populares periféricos ampliou-se acentuadamente no Brasil, o que colaborou intensamente para a expansão das áreas consideradas mais ou menos urbanas das grandes metrópoles. Nesse sentido, a compra de lotes na periferia significava a convivência com a distância física do centro, bem como com a escassez generalizada de equipamentos e serviços urbanos. Para sobreviver em tais áreas, era preciso lidar, cotidianamente, com a escassez e imprevisto. Ao final desse período, inúmeros trabalhos que se reportavam a diferentes partes do país confirmavam as precárias condições de habitabilidade imperantes nas periferias, em muito decorrente da relação de permissividade – para alguns, de “flexibilidade” – entre o Estado e os agentes loteadores.

Não resta dúvida de que as áreas mais distantes, periféricas, verdadeiros redutos da carência e, em muitos casos, até da ilegalidade, estavam reservadas aos pobres em geral. Com isso, se consolidava a estigmatização desse território como a da marginalidade. É interessante observar que, se é o grau de afastamento de um centro e sua dependência a ele que possibilita classificar, do ponto de vista das estruturas física, econômica e social, uma área como periférica, é essa mesma condição que permite àqueles de baixa renda ou aos que não possuem qualquer rendimento fixo figurar na condição de proprietários – de um tipo bastante peculiar de mercadoria, para afirmar o mínimo –, “resolvendo”, assim, a questão da moradia para as classes subalternas.

A periferia “enobrecida”

Desde o início dos anos 1980, uma nova proposta de moradia para as elites passou a figurar no espaço urbano: os condomínios fechados. Residir em bairros tradicionais e centrais, normalmente em prédios de luxo, como se fazia até os anos 1970, deixou de ser a única opção para os grupos sociais de maior renda. Destes, uma parte considerável viu-se com dificuldades crescentes de arcar com o custo de morar confortavelmente nas principais áreas das cidades e, perplexa com as dimensões que os problemas urbanos começavam a assumir, buscou naquele novo tipo de moradia maior bem-estar e proteção. No entanto,

diferentemente do padrão de décadas anteriores (edifícios com amplos apartamentos, em bairros tradicionais e próximos aos centros metropolitanos), esses condomínios fechados foram prioritariamente instalados fora das grandes cidades, pois a estrutura prevista para eles contemplava lotes amplos ou casas confortáveis e, como grande apelo ao lazer, espaços reservados para práticas esportivas, realização de festividades e contemplação da natureza – a restante, pelo menos. Para viabilizá-los, necessitava-se de amplas glebas de terra, o que, obviamente, já não mais existia nas áreas centrais⁴. Além disso, o preço do solo em tais áreas, assim como naquelas dotadas de maior *status*, era incompatível com os interesses dos empreendedores de maximização dos seus lucros. Dessa forma, as periferias metropolitanas foram novamente tomadas como objeto do (e para o) capital imobiliário, agora do grande capital, sendo, por conta disso, um palco de significativas mudanças nas suas estruturas social, econômica e espacial.

Para a consolidação dessa tendência, converter áreas distantes e até certo ponto inóspitas em local de moradia para as elites, inicialmente contribuíram os ideais, então em voga. Por um lado, pregava-se a revalorização da natureza como elemento capaz de proporcionar maior bem-estar. Por outro, em contraposição, a grande cidade passava a significar também a desordem, a degradação, o lugar dos conflitos e do caos. Desnecessário afirmar que essa natureza pretensamente revalorizada nada mais tinha de natural. Antes pelo contrário, conforme Smith (1988) já o havia demonstrado para outras realidades nacionais, em épocas distintas, tratava-se de uma natureza subjugada, domesticada, em suma, artificialmente produzida para uso privado de determinadas parcelas da sociedade. Com efeito, buscava-se justificar a vantagem do afastamento, dessa fuga do centro. Num segundo momento, o medo da violência tornou-se a tônica: além do afastamento, criava-se a necessidade do isolamento da vida dos comuns, do cotidiano. O enclausuramento tornou-se um requisito essencial ao bem estar. Nesse contexto, os condomínios fechados, afastados das maiores aglomerações, consolidaram-se como uma forma de moradia idealizada e desejada pelos integrantes das classes média e alta. Isso porque, além de serem espaços privatizados, apartados do restante da sociedade por barreiras físicas, e espacialmente distanciados da cidade (CALDEIRA, 2003), neles se propunha um modelo de moradia onde havia a possibilidade de uso compartilhado do espaço (das áreas comuns, de lazer), e da manutenção de certo grau de sociabilidade. Vale dizer, de uma sociabilidade restrita aos iguais.

Aí também estava presente, talvez de um modo nem tão subjacente, a ideia de que a desorganização da cidade recebia grande impulso por parte dos pobres ou, pior, de que eles eram a própria personificação do caos urbano. Desse modo, residir em um condomínio significava a separação do entorno, da totalidade social. Essa forma de moradia consolidou,

portanto, uma forma de organização espacial marcada pela fragmentação, fundamentada na hierarquia social preexistente e na ideia estigmatizante, cara aos mais privilegiados, de que os espaços populares, produzidos e habitados pelos integrantes das classes subalternas, portadores de níveis de renda inferiores, são verdadeiros territórios da barbárie (RIBEIRO, 2004, p. 18).

Importa esclarecer que não se pretendia o isolamento *stricto sensu* dos pobres, ainda mais porque esses sempre foram (e continuam sendo) necessários como ofertantes da força de trabalho. É nesse sentido que Souza (2000, p. 206) avaliou, com propriedade, que o desejo das elites de se afastarem da cidade e dos seus problemas, daquilo que avaliam como feio ou perigoso, não passa de uma estratégia de “escapismo hipócrita”. A verdade é que aqueles que se encontram em condições de se autossegregar necessitam, dentro e fora dos muros do condomínio, da mão de obra daqueles mesmos indivíduos que, paradoxalmente, devem ser excluídos do seu cotidiano e da sua vizinhança. Complementou o autor, afirmando que mais do que uma tentativa de isolamento, os condomínios constituem a materialização de uma estratégia de defesa de privilégios frente às intensas e crescentes desigualdades sociais.

É necessário observar que para que uma porção da periferia seja convertida em local de para a elite, é preciso que o produto ofertado (no caso, a habitação) não seja contenha a ideia de afastamento irredutível da cidade. Em outras palavras, para comercializar a mercadoria “condomínio fechado”, a possibilidade de isolamento da realidade social global é anunciada de forma subliminar. Fala-se, fundamentalmente, da proximidade ao grande centro urbano – garantia de acesso, com tempo de deslocamento pretensamente reduzido – e de infraestruturas diversas, da tranquilidade e segurança, do lazer e das amenidades naturais e produzidas. Tal como diversos autores evidenciaram, o sucesso desse tipo de empreendimento está associado a uma combinação de contrários. Um condomínio de qualidade deve, pois, representar duplamente a apartação da vida tumultuada da cidade e a possibilidade de acesso às estruturas urbanas existentes, boa parte das quais presente na mesma cidade da qual se deseja, paradoxalmente, escapar. Sposito (1999, p. 90) complementa tais concepções afirmando que, ainda que os discursos do senso comum e do mercado imobiliário apontassem a necessidade de um novo estilo de vida, aqueles que se afastavam da metrópole não pretendiam, efetivamente, alterar sua prática cotidiana, pois “[...] do ponto de vista funcional e profissional [eram] altamente dependentes das atividades e equipamentos densamente concentrados nessas verdadeiras regiões urbanas”.

O fato é que se assistiu a um “florescimento” de inúmeros condomínios fechados nas periferias de importantes metrópoles brasileiras. Levados a cabo por empresas de grande porte do ramo imobiliário e lançados em meio a uma ampla campanha publicitária, eles

mudaram a paisagem da porção do território que passaram a ocupar. Além dos muros, as classes médias e alta levaram para junto de si toda a infraestrutura de que necessitavam: vias pavimentadas, iluminação elétrica, serviços de distribuição de água e telefonia, escolas, estabelecimentos comerciais etc. Em síntese, criou-se nas periferias uma nova paisagem, totalmente diferente daquela que havia anteriormente. Tal paisagem decorreu de interesses do mercado imobiliário, é bem verdade, mas também de determinadas ações do Estado, seja pela instalação de infraestruturas seja pela própria autorização oficial para construção dos condomínios, não raro com a prática de algum tipo de licenciosidade administrativa. Desnecessário afirmar que esses empreendimentos foram desde sempre orientados pela reprodução social vigente.

A essas periferias agregou-se um valor simbólico muito distinto do tradicional, agora como lugar de moradia de padrão elevado, privilegiado, propriedade das elites. Esse valor foi inicialmente propagado nos próprios anúncios publicitários, com destaque para expressões tais como: “um novo conceito de moradia”; “segurança perfeita na crescente insegurança da cidade”; “tranquilidade permanente”; “lazer completo”; “um novo tempo”; “comunidade planejada”; “lugar perfeito para sua família” Não por acaso, neles fez-se uso de um conjunto de imagens e signos que apelam para a sensibilidade e os sonhos de lugar perfeito, estimulando os sujeitos a vislumbrarem a possibilidade de uma nova vida, num local distinto de onde estão e, por isso mesmo, muito melhor. (CALDEIRA, 2003).

Trata-se de entender que a terra inicialmente barata da periferia, logo convertida em condomínio fechado, torna-se mercadoria cara, de luxo, justamente por representar, a partir da estratégia e do discurso do mercado imobiliário, vale dizer, de seus principais agentes capitalistas, a possibilidade da realização de um novo modo de vida. Constroem-se, assim, espaços seletivos, pretensamente homogêneos do ponto de vista do perfil das classes sociais, num processo que *enobrece* uma periferia que, por isso mesmo, deixa de ser percebida como tal, sendo elevada à categoria de bairro de *status* (CORRÊA, 1989).

Um exemplo de periferia popular enobrecida: o caso de Lauro de Freitas

O município baiano de Lauro de Freitas constitui-se num interessante exemplo quando se trata de verificar a importância do mercado imobiliário na definição da estrutura física e no perfil socioeconômico das periferias metropolitanas. Situado na fronteira nordeste da capital baiana, foi emancipado em 1962 em meio a importantes alterações sociais, econômicas e espaciais decorrentes da inserção da Bahia no processo de divisão inter-regional do trabalho, efetivada pela modernização e dinamização do seu setor industrial, presididas, por sua vez, pela extração petrolífera. Entre as consequências desse processo, destacam-se, para os fins desta análise, o adensamento e a expansão da ocupação territorial de Salvador

e dos seus municípios limítrofes; a alteração do perfil social e ocupacional dos seus moradores; intensos deslocamentos populacionais no interior da área de influência direta da capital; e a atração de fluxos migratórios (OLIVEIRA, 2003).

Pouco antes da sua elevação à condição de município e mesmo quase uma década depois desse evento, Lauro de Freitas tinha uma população muito reduzida e rarefeita. Em 1960, tinha 9.865 habitantes, passando para cerca de 10.000 residentes, em 1970. Nesse último ano, seu contingente correspondia a apenas 0,87% dos moradores daquela que viria a ser oficializada pouco tempo depois, em 1973, como a RMS. Em 1980, contudo, quando as alterações socioeconômicas nessa região já eram visíveis, esse município registrou amplo crescimento populacional e registrou mais de 35.000 habitantes, agregando 2,0% do total de residentes metropolitanos⁵. Em 1991, o contingente desse município chegou a 69.270 hab., significando cerca de 3% dos moradores de sua região (Tabelas 1 e 2). Desse modo, entre 1970 e 1980, Lauro de Freitas obteve uma elevadíssima taxa de crescimento demográfico, 13,44% ao ano (a.a.). Tal valor revelou-se bem acima do verificado nos demais municípios metropolitanos (Tabela 3).

Tabela 1 – População dos municípios da RMS, 1970-2010

Municípios	População					
	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Camaçari	21.849	33.273	69.783	113.639	161.727	242.984
Candeias	18.484	34.195	54.081	67.941	76.783	83.077
Dias D'Ávila	-	-	19.395	31.260	45.333	66.373
Itaparica	7.772	8.391	10.877	15.055	18.945	20.760
<i>Lauro de Freitas</i>	<i>9.865</i>	<i>10.007</i>	<i>35.309</i>	<i>69.270</i>	<i>113.543</i>	<i>163.414</i>
Madre de Deus	-	-	8.296	9.183	12.036	17.384
Salvador	635.917	1.007.195	1.493.685	2.075.273	2.443.107	2.676.606
São Francisco do Conde	18.455	20.738	17.835	20.238	26.282	29.829
Simões Filho	9.953	22.019	43.578	72.526	94.066	118.020
Vera Cruz	11.781	12.003	13.743	22.136	29.750	37.587
Total	734.076	1.147.821	1.766.582	2.496.521	3.021.572	3.456.034

Fonte: IBGE. Censos Demográficos de 1970-2010.

Para entender esse ritmo de crescimento demográfico, revelador de imigração líquida, cabe apontar as estruturas que moldaram a Bahia como participante da expansão do capitalismo industrial nacional na segunda metade do século XX, processo inicialmente decorrente da descoberta de petróleo no Recôncavo baiano, bem como, posteriormente, da política de redução das desigualdades regionais, via incentivos fiscais e financeiros, empreendida pela Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene). Apenas na RMS, nesse período, pode-se destacar a instalação da Refinaria Landulpho Alves, em São Francisco do Conde (nos anos 1950); a implantação do Centro Industrial de Aratu (CIA), situado numa zona fronteira de alguns municípios da RMS, mas preponderantemente na área de Simões Filho (nos anos 1960); e o grande marco desse advento, a inauguração do Complexo Petroquímico de Camaçari (Copec), cuja construção foi iniciada em 1972 e concluída em 1978. Essas estruturas, por conta de sua instalação e das conseqüências imediatas de seu

funcionamento, geraram uma intensa migração, especialmente de trabalhadores da construção civil e prestadores de serviços em direção a alguns municípios metropolitanos, o que se refletiu no seu crescimento demográfico (Tabela 3).

Tabela 2 - População relativa dos municípios da RMS, 1970-2010

Municípios	População (%)					
	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Camaçari	3,0	2,9	4,0	4,6	5,4	7,0
Candeias	2,5	3,0	3,1	2,7	2,5	2,4
Dias D'Ávila	-	-	1,1	1,3	1,5	1,9
Itaparica	1,1	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
Lauro de Freitas	1,3	0,9	2,0	2,8	3,8	4,7
Madre de Deus	-	-	0,5	0,4	0,4	0,5
Salvador	86,6	87,7	84,6	83,1	80,9	77,4
São Francisco do Conde	2,5	1,8	1,0	0,8	0,9	0,9
Simões Filho	1,4	1,9	2,5	2,9	3,1	3,4
Vera Cruz	1,6	1,0	0,8	0,9	1,0	1,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: IBGE. Censos Demográficos de 1970-2010.

Tabela 3 – Taxa de crescimento demográfico dos municípios da RMS, 1970-2010

Municípios	Taxa média geométrica de crescimento médio anual (%)						
	1940/1950	1950/1960	1960/1970	1970/1980	1980/1991	1991/2000	2000/2010
Camaçari	2,1	4,7	4,3	7,7	4,5	4,0	4,2
Candeias	34,8	9,9	6,3	4,7	2,1	1,4	0,8
Dias D'Ávila	-	-	-	-	4,4	4,2	3,9
Itaparica	3,5	1,1	0,8	2,6	3,0	2,6	0,9
Lauro de Freitas	-	-	0,1	13,4	6,3	5,6	3,7
Madre de Deus	-	-	-	-	0,9	3,1	3,7
Salvador	3,0	4,9	4,7	4,0	3,0	1,8	0,9
São Francisco do Conde	-1,5	5,2	1,2	-1,5	1,2	2,9	2,4
Simões Filho	34,8	0,3	8,3	7,1	4,7	2,9	2,3
Vera Cruz	-0,6	2,2	0,2	1,4	4,4	3,3	2,4
Total	3,3	4,8	4,6	4,4	3,2	2,1	1,4

Fonte: IBGE. Censos Demográficos de 1970-2010.

O que chama a atenção em relação a Lauro de Freitas é que mesmo não comportando nenhuma estrutura industrial significativa, revelou elevada ampliação populacional, vinculada, em boa medida, ao processo de industrialização baiano. Isso porque apresenta uma localização privilegiada em relação a outros municípios da RMS: está entre a capital – onde, desde a fase de implantação das aludidas estruturas, residiam (e ainda residem, majoritariamente) os funcionários mais qualificados do CIA e Copec – e os municípios de Simões Filho e Camaçari – onde se localizam, respectivamente, tais complexos. Além disso, no início dos anos 1970, era uma área muito pouco adensada, onde prevaleciam propriedades rurais e, principalmente, terras abandonadas. Havia, igualmente, uma porção litorânea desocupada, composta por fazendas destinadas à pecuária. Tais características, associadas à demanda por moradia de diferentes segmentos sociais em Salvador, às alterações que vinham sendo efetivadas nessa cidade, e à intensa dinâmica socioeconômica da região, implicaram a necessidade de realocação de áreas de moradia. Com isso, ocorreu uma ampla apropriação desse município pelo mercado imobiliário.

Importa ressaltar que, até então, Lauro de Freitas compunha a periferia de Salvador, sendo considerado um município distante da “cidade” e, conquanto contasse com vias de acesso, a inexistência de linhas regulares de transporte fazia com que chegar a ele se tornasse uma tarefa relativamente difícil.

Por conta dessas características e dos eventos em curso na região, entre 1963 e 1980, foram implantados 58 loteamentos populares em Lauro de Freitas. Tais empreendimentos, a exemplo do observado em diferentes partes do país, foram comercializados considerando-se tão-só a necessidade de moradia, a possibilidade de aquisição da casa própria a um custo relativamente baixo e a existência de vias de acesso à capital. Mas jamais houve atenção à infraestrutura urbana requerida. Em alguns casos, nesses lugares sequer havia a abertura de ruas e a demarcação dos lotes. Na verdade, as casas foram erguidas “no meio do mato”; não havia saneamento básico (a água era dos rios e os dejetos neles lançados) e a pavimentação e iluminação pública se restringiam às ruas principais das localidades onde foram instalados (DIAS, 2006). Ressalte-se que esses loteamentos não foram distribuídos indistintamente no município. Ao contrário, foram concentrados numa determinada porção e, não por acaso, em áreas de topografia acidentada e longe do mar, em Itinga.

No que tange ao perfil de seus moradores, conforme levantamento realizado pela então Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador (Conder), em 1981, 77% deles recebiam até três salários mínimos, sendo que 38% recebiam, no máximo, um salário mínimo; 88% do total possuíam até a quarta série completa; e somente 47% das pessoas em idade ativa encontravam-se ocupadas (COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR, 1981).

De todo modo, e em tais condições, a chegada de novos moradores a Lauro de Freitas implicou alterações significativas na sua paisagem e perfil socioeconômico. Onde havia mato, surgiram ruas e casas, o que resultou na efetivação de um processo (ainda que lento em relação à velocidade do crescimento demográfico) de urbanização, bem como na instalação de equipamentos comerciais e de serviços. Além disso, enquanto em 1970 28,4% da população economicamente ativa (PEA) estava no setor agrícola, em 1980, era na indústria e nos serviços que se encontrava a maioria dos seus integrantes (39,64% e 28,17% do total, respectivamente). Nesse último ano, em decorrência, a participação do setor agrícola diminuiu drasticamente, correspondendo a apenas 2,2% dessa população. Quanto aos rendimentos, ainda para o ano 1980, 48,0% da PEA não tinha rendimento, enquanto para 16,7% dessas pessoas, os ganhos variavam entre um e dois salários mínimos. Esses dados denotam que, entre 1970 e 1980, ocorreu mudança no perfil ocupacional dos habitantes do município. Contudo, os níveis de renda eram, ainda, bastante reduzidos.

Nesse período, Lauro de Freitas apresentou um importante câmbio na sua função primordial: de área anteriormente destinada à produção agrícola, assumiu posteriormente uma nítida função residencial, notadamente voltada ao atendimento das necessidades de moradia dos mais pobres. Assim, seja pelo perfil dos moradores recém-chegados seja pela estrutura urbana produzida, as ações do mercado imobiliário colaboraram para que o município passasse à condição de uma periferia *lato sensu*: habitada por pessoas de baixa renda, carente de infraestrutura, distante do centro – que, indubitavelmente, era Salvador – e dos equipamentos e serviços por ele disponibilizados.

A participação do mercado imobiliário na produção de loteamentos populares no município prosseguiu nos anos seguintes, porém num ritmo bem menor decrescente. Conforme dados da sua prefeitura, entre 1981 e 2002, foram três os empreendimentos desse tipo. Mas prosseguiu a imigração de indivíduos dos segmentos populares, oriundos, sobretudo, de Salvador. Isso pôde ser evidenciado pelo maior adensamento dos seus antigos loteamentos, pelos empreendimentos ilegais, os quais continuaram sendo comercializados, e, principalmente, pelas áreas de ocupação irregular, que se ampliaram significativamente, em número e densidade, nos últimos anos. Os dados censitários de 2000 assim o comprovaram. Nesse ano, Itinga, área onde predominavam essas formas de ocupação do solo e com apenas 6,90 km² (pouco mais de 10% do território municipal), possuía uma população de 41.558 habitantes (36,60% da população total de Lauro de Freitas). Sua densidade demográfica já se revelava, então, explosiva: 6.022,90 hab/km² (DIAS, 2006).

Contudo, do final dos anos 1980 em diante, os dados oficiais e a observação empírica confirmaram uma significativa expansão do número de loteamentos e de condomínios destinados aos segmentos sociais de maior renda. Os marcos dessa nova forma de uso do território municipal – para moradia mais qualificada e destinada aos segmentos sociais de maior renda – foram os loteamentos Encontro das Águas e Vilas do Atlântico, cujas comercializações iniciaram-se, respectivamente, em 1976 e 1979. As características desses empreendimentos indicavam que os principais agentes capitalistas do mercado imobiliário da RMS começavam a seguir uma tendência verificada então em São Paulo: a criação de alternativas de moradia, para as elites, fora dos grandes centros urbanos. Os motes das campanhas publicitárias de ambos os empreendimentos foram a necessidade do afastamento dos problemas urbanos e a possibilidade do retorno à natureza.

Lauro de Freitas não contava, então, com nenhuma aparência ou densidade urbana, nem mesmo em sua sede municipal, o que equivale a afirmar que os problemas típicos das aglomerações estavam, em tese, afastados. Mas, igualmente, suas estruturas e serviços nada tinham de urbanos. Por isso mesmo, as grandes empresas responsáveis por aqueles empreendimentos atuaram junto aos governos (municipal e estadual) para a instalação de

serviços de infraestrutura básica ou, na impossibilidade de conseguirem isso, ocuparam-se de provê-los. Assim, esses loteamentos foram entregues com redes de distribuição de energia elétrica e água, ruas pavimentadas e clubes para atividades comemorativas e de lazer, entre outros. E isso se fazia mesmo necessário. Afinal, particularmente o loteamento Vilas do Atlântico foi projetado para atender aos profissionais de nível superior do Copec, boa parte deles composta por imigrantes da Região Sudeste, trazidos para a Bahia com salários relativamente elevados e, para aqueles considerados ainda mais qualificados, com algum tipo de “auxílio moradia”. Já o potencial acesso à capital – condição necessária para o estabelecimento, com êxito, de locais de moradia afastados dos centros urbanos – foi garantido pela inauguração, ainda na primeira metade dos anos 1970, de duas importantes vias⁶ que possibilitaram a ligação de Lauro de Freitas ao centro de Salvador, vale dizer, ao seu mercado de trabalho e aos seus equipamentos comerciais e serviços. Ademais, no caso de Vilas do Atlântico, a própria construtora disponibilizou, nos primeiros anos, linhas de ônibus em direção à capital para o transporte de estudantes e trabalhadores.

Quanto ao suposto retorno à natureza, foi de fato utilizado como um atrativo, especialmente para o Encontro das Águas, que, com seus 2.506.980,90 m², estava situado em zona de mata atlântica, então relativamente pouco devastada, e possuía, como um dos seus limites naturais, o Rio Joanes. Por sua vez, Vilas do Atlântico, com uma área de 2.870.568,00 m², contava com cerca de três quilômetros de praia. Esses dois loteamentos foram construídos um de frente para o outro – separados pela Rodovia BA-099 –, em áreas rurais, lugares antes ocupados por fazendas, nos arredores das quais residiam pessoas dedicadas à criação de animais, ao cultivo de hortaliças e, residualmente, a alguma atividade extrativa. Essa forma de vida, com a implantação dos referidos loteamentos e a chegada de seus respectivos moradores, rapidamente foi inviabilizada e desapareceu. Nos anos 1980, o Encontro das Águas assumiu a condição de condomínio fechado; nos anos 1990, o loteamento Vilas do Atlântico já era reconhecido como bairro.

O fato é que esses dois empreendimentos constituíram-se em um sucesso de vendas e são celebrados, até os dias atuais, como locais de residência da elite, áreas nobres da RMS ou mesmo de Salvador. O Encontro das Águas, com suas casas de luxo em lotes particulares de mais de 2.000 m², é extremamente vigiado, permitindo algum acesso – a determinados prestadores de serviços, por exemplo –, porém com severas restrições. Já Vilas do Atlântico – que, para desespero de muitos dos seus típicos moradores, não conseguiu “fechar” suas fronteiras – comporta, além de moradias, uma série de equipamentos comerciais sofisticados e serviços especializados. Dito sucesso e a infraestrutura “diferenciada” desse último loteamento, associados aos novos ideais vinculados à necessidade de segurança, ao custo da moradia em Salvador e aos interesses dos agentes capitalistas do ramo imobiliário,

fizeram com que, a partir de meados dos anos 1990, Lauro de Freitas experimentasse um intenso processo de especulação imobiliária, resultando numa verdadeira proliferação de condomínios fechados e, mais recentemente, após 2005, também de “clubes residenciais”. Em 2002, havia 36 desses condomínios em Lauro de Freitas, a maioria no entorno de Vilas do Atlântico, 32,4% deles com implantados entre 1991-1999 (DIAS, 2006). Os empreendimentos destinados às classes média e alta concentravam-se numa determinada porção do município, razoavelmente distante das áreas historicamente reservadas aos loteamentos populares⁷.

Com isso, intensificou-se o processo de chegada de um novo tipo de migrante, vale dizer, de pessoas com maiores níveis de renda e escolaridade. Tomando-se os últimos dados censitários disponíveis relativos ao município, em 2000⁸, evidenciou-se que no setor de serviços estava 44,7% da sua PEA. Quanto ao rendimento médio, no mesmo ano, dentre as pessoas economicamente ativas, os sem rendimentos representavam 38,5% do total — ou seja, um declínio de 10 pontos percentuais em relação ao que ocorria em 1980. Já a participação daqueles que auferem renda acima de cinco salários mínimos, ainda que pequena, apresentou razoável expansão de 1980 a 2000, passando de 3,2% para 4,2%, respectivamente. Em relação à escolaridade, verifica-se que a migração das últimas décadas interferiu sobremodo nos dados médios da população. Em 1970, cerca de 60% da população de 10 anos e mais estava registrada como sem instrução e apenas 0,1% completara o curso superior. Em 2000, considerando-se esse mesmo grupo etário, 7,2% não possuíam instrução ou tinham menos de um ano de estudo. Ao mesmo tempo, 4,9% dos seus moradores tinham 15 ou mais anos de estudo, uma proporção somente superada pela registrada em Salvador (6,0%), no âmbito de toda a Bahia.

Os dados censitários não deixam dúvidas de que, na RMS, Lauro de Freitas permanece recebendo migrantes que o buscam para estabelecer sua moradia. Nessa região, foi, entre 1970 e 2000, foi o município que obteve os maiores ritmos de crescimento demográfico (Tabela 3). Obviamente que, nos anos mais recentes, políticas municipais de atração de empresas (a maioria de pequeno e médio porte), colaboraram para o aumento de seu contingente. Porém, seu território continua sendo amplamente utilizado pelos agentes do mercado imobiliário. Empreendimentos com diferentes níveis de sofisticação e com variadas formas (prédios pequenos e grandes, *villages*, casas com poucos ou muitos metros), sempre com uma diversificada estrutura de lazer, estão sendo construídos. Note-se: é à classe média que boa parte desses empreendimentos é direcionada.

Assim, com um território de, aproximadamente, 60 km² — trata-se do terceiro menor município do estado — e situado a cerca de 25 km do centro de Salvador, Lauro de Freitas vem se constituindo numa alternativa de moradia para os grupos sociais metropolitanos de

maior renda, o que tem acarretado profundas mudanças na sua paisagem. Além disso, como os distintos grupos sociais estão em diferentes partes do município, nele coexistem uma periferia popular — densamente povoada, com todos os problemas, dilemas e estigmas que esse tipo de lugar carrega —; e uma periferia enobrecida, intitulada de bairro nobre, e que, inclusive, pouco se reconhece como pertencente a esse município.

Duas estruturas na periferia ou duas periferias?

Conforme explica Corrêa (1989), o espaço urbano é organizado a partir dos interesses de diferentes agentes sociais. Contudo, cabe ao Estado, de uma perspectiva normativa, pautar a ação de cada um deles, por vezes arbitrando e solucionando os conflitos e contradições existentes. É ele que, por exemplo, regula os usos do solo e instala as infraestruturas, tendo poder, ao menos de direito, sobre todas as ações dos agentes. No contexto capitalista, porém, desde as suas origens e para além das aparências, o Estado revela-se, na maioria dos casos, um ente subjugado pelos interesses de determinados segmentos sociais, principalmente daqueles que representam o grande capital. Infraestrutura e superestrutura se imbricam dialeticamente para moldar a ação estatal. Como argumenta Miliband (1972), embora vários interesses organizados tenham capacidade de pressionar o Estado, o empresariado normalmente se encontra numa posição privilegiada para constrangê-lo a atender seus objetivos, em virtude do poder econômico global de que dispõe, submetendo a critérios da racionalidade capitalista a constituição e o desenvolvimento das finanças públicas. Por isso, “a atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações” (CORRÊA, 1989, p. 26). Nesse sentido, sem desconhecer a importância do Estado nesse processo, para analisar as estratégias de construção e consolidação do significado das periferias brasileiras, deve-se abordar com razoável profundidade o papel dos agentes capitalistas imobiliários.

Na história da produção do fenômeno metropolitano brasileiro, duas formas de periferia se consolidaram: uma dita popular, marcada por precariedade, autoconstrução, ilegalidade e adensamento demográfico; e outra reconhecida como área nobre, caracterizada pela presença de amenidades, arquitetura sofisticada e serviços, inclusive públicos, de qualidade (CORRÊA, 1989). A primeira ocupada predominantemente por loteamentos populares (legais ou clandestinos) e por invasões, consolidou-se em consequência de demandas por moradia de um segmento social impossibilitado de comprometer uma parte significativa da sua renda com aluguel ou compra de imóvel, bem como pela ação de agentes imobiliários que lhe ofereceram uma mercadoria adequada com preço relativamente solvável, considerando-se também a forma de pagamento (número considerável de prestações).

Assim, mesmo aqueles que tinham escassos recursos puderam consumir a mercadoria habitação e aí, da condição de excluídos da cidade, passaram à de incluídos ao circuito de consumo, um circuito muito específico, por sinal. Comprando o lote e empregando sua própria força de trabalho na construção da sua habitação, esses indivíduos produziram um bem que, servindo à finalidade exclusiva de morar, não tinha, fundamentalmente, valor de troca, pois, como ressalta Oliveira (2004, p. 7), “[...] se decomposermos o custo de uma habitação popular, ele é basicamente força de trabalho do próprio futuro e feliz proprietário. Aí chegamos ao paradoxo de que isso não cria valor, não se constitui em mercadoria”⁹.

Frente a um Estado que se isentou da função de prover moradia, que seguiu os ditames dos segmentos sociais privilegiados na disposição de infraestruturas e serviços públicos e que não teve uma política efetiva de controle das formas de uso do solo, a tarefa de “povoar” a periferia foi assumida pelo mercado. As precárias condições com que foram entregues os loteamentos populares contribuíram firmemente para que a forma original de periferia fosse, além de caracterizada pela distância física e social do centro, estigmatizada como lugar marginal e de homens marginais, já que o lugar é um dos elementos que emprestam valor ao homem (SANTOS, 2002). Tudo que ali é produzido o é *de* e *para* pessoas que estão à margem dos circuitos superiores de produção e consumo. Nesse sentido, não se estranha que, tal como observado por Dias (2006) em relação às áreas dominadas por loteamentos populares de Lauro de Freitas, como um corolário da estigmatização dominante, aqueles que lá residem evitam muitas vezes revelar o local exato de suas moradias.

Mas numa outra parte da periferia, igualmente distante do centro, a história mostrou-se muito diferente, própria dos ditames do grande capital (imobiliário) e daqueles que dispõem de rendimentos suficientes para buscar uma moradia melhor, dotada de maiores conforto e *status*. Uma verdadeira estratégia de classe que, elaborada por grandes empresas do ramo imobiliário, desde cedo se caracterizou por belas residências, paisagens agradáveis, segurança privada, lazer e prestígio social. Nesse tipo peculiar de periferia, também os serviços públicos apresentam, em geral, uma qualidade aceitável. Ademais, os padrões socioeconômicos aí dominantes revelam-se suficientes, por si sós, para prescindir de boa parte dos serviços prestados pelos poderes públicos, o que equivale a afirmar que, nesse lugar, predominam a ideologia e a lógica da chamada economia de mercado. Afinal, em tais áreas residem pessoas com elevados níveis de renda e escolaridade, que socialmente pouco se distinguem daquelas que moram nas porções mais valorizadas e centrais da metrópole. Por isso mesmo, ainda que habitem um lugar subordinado ao centro, por seu próprio perfil social e pela estrutura espacial de que dispõem não são nomeadas ou reconhecidas como “periféricas”, pois essa periferia tornada especial é rotulada como local

dos bem-sucedidos, um endereço que, intrinsecamente, confere “virtudes” aos seus habitantes.

Retomando Corrêa (1989), tais áreas transformam-se em “ex-periferias urbanas enobrecidas” e, como se verificou nos casos do Encontro das Águas e de Vilas do Atlântico, “[...] embora fisicamente periféricos não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois, afinal de contas os bairros de status não são socialmente periféricos!” (CORRÊA, 1989, p. 18). Desse modo, não causa qualquer espanto o fato de que seus moradores se vinculam, prioritariamente, aos processos ocorridos na metrópole, guardando para seus vizinhos do entorno, do lado de fora dos condomínios, os adjetivos “estranhos” e “suspeitos”¹⁰. Vale dizer, pessoas que podem (cor)romper o “ideal” de harmonia social reinante naqueles espaços apropriados pelos segmentos sociais privilegiados.

Desse modo, termos considerados absolutos como dependência e distância – a periferia se define, sobretudo, pela dependência e distância em relação a um centro – tornam-se, então, relativos, pois seus significados encontram-se submetidos ao uso socioeconômico do espaço. De outro modo, embora ambas as periferias guardem distâncias reais do centro e dele dependam, as formas relativas com que se consideram as referidas distância e dependência não podem ser idênticas, já que se refletem de forma muito distinta nas práticas cotidianas dos seus respectivos moradores. Além das próprias condições de conservação das vias de deslocamento – normalmente satisfatórias quando se trata de locais em que residem ou transitam os segmentos sociais mais privilegiados –, a renda disponível, diante de um deficiente sistema de transporte público, torna-se determinante para o cálculo do tempo de deslocamento para o centro. De modo geral, o indivíduo que possui automóvel conta, também, com maior grau de acessibilidade, ou seja, depende, relativamente a outros, um tempo menor para percorrer uma mesma distância. Desse modo, dispõe de mais numerosas e melhores opções no que se refere à oferta, no centro, de bens e serviços públicos e privados. O peso da distância física no cotidiano dos indivíduos é condicionado, portanto, pelos padrões de renda.

Além disso, como os indivíduos detentores de maior renda também atraem para junto de si maior densidade e qualidade de serviços e equipamentos (VILLAÇA, 2001), a necessidade de deslocamento para as áreas centrais para atendimento das suas necessidades torna-se menor. Nas áreas populares, as demandas mais imediatas também podem ser atendidas, pois a própria dificuldade de acesso ao centro parece induzir à criação de algum tipo de centralidade nesses locais. Entretanto, se ali estão dispostos determinados serviços públicos e equipamentos comerciais, a sua qualidade fica aquém daquela verificada na outra porção da periferia, apropriada pelos integrantes das classes mais abastadas.

Portanto, o grau e a forma de dependência do centro apresentados pelas duas periferias são, igualmente, variáveis.

É importante ressaltar ainda que, mesmo ocupada por integrantes da elite e apresentando uma ampla e sofisticada infraestrutura, as terras periféricas não passaram a uma condição central, em muitos casos nem mesmo em relação ao conjunto da periferia. Manteve-se a relação de subalternidade diante das metrópoles, pois é nas grandes cidades que se concentram os comandos político e econômico da sociedade. Em verdade, esse modo de expansão do urbano, que decorre, inclusive, da ampliação das áreas de moradia, não significa a desconcentração do poder existente nas metrópoles, mas sim a ampliação da sua influência para outras áreas, progressivamente integradas à sua dinâmica.

Percebe-se, assim, que a importância de elementos como distância e dependência fica subjugada à dimensão socioeconômica. Dependendo menos da valoração da sua distância ao centro, o significado do lugar deriva mais dos valores nele produzidos e que a ele são atribuídos pelos processos oriundos dos grandes centros, e dominados por seus agentes principais. Nesse sentido, o discurso e as ações dos agentes capitalistas do mercado imobiliário, ao contribuírem para a produção de nítidas diferenças nas estruturas das periferias, algumas vezes em espaços contíguos, nada mais fazem do que repetir, nessas áreas, a lógica dominante das áreas centrais: a separação entre pobres e ricos, feita por barreiras tanto físicas quanto simbólicas. Uma separação por vezes malsucedida, mas sempre intentada.

Referências

BORGES, Ângela Maria Carvalho. *Expansão capitalista e habitação popular em Salvador*. 1982. 307 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais)—Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1982.

CALDEIRA, Tereza. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Ed. 34, EDUSP, 2003.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A questão da habitação na metrópole de São Paulo. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona, v. 7, n. 146, ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(046\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(046).htm)>. Acesso em: 8 nov. 2008.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. *Itinga, Capelão e Areia Branca: diagnóstico, sumário e definições preliminares de plano de trabalho*. Salvador: Conder, 1981.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

DIAS, Patrícia Chame. *A construção da segregação residencial em Lauro de Freitas (BA): estudo das características e implicações do processo*. 206 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2006.

FUNDAÇÃO CENTRO DE PESQUISAS E ESTUDOS (BA). *O mercado imobiliário para população de baixa renda em Salvador: o loteamento popular*. Salvador: CPE, 1980.

MARCUSE, Peter. Enclaves sim; guetos não: a segregação e o Estado. *Espaço & Debates*, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 24-33, jan./jul. 2004.

MATTEDI, Maria Raquel Mattoso. *As invasões em Salvador: uma alternativa habitacional*. 200 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais)—Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1979.

MILIBAND, Ralph. *O Estado na sociedade capitalista*. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.

OLIVEIRA, Francisco de. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. In: SEMINÁRIO DE PESQUISA POLÍTICAS HABITACIONAIS, PRODUÇÃO DE MORADIA POR MUTIRÃO E PROCESSOS AUTOGESTIONÁRIOS: balanço crítico de experiências em São Paulo, Belo Horizonte e Fortaleza. 2004, São Paulo. *Conferência*. São Paulo: FAU/USP, 2004. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-33002006000100005&script=sci_arttext&lng=pt> Acesso em: 21 nov. 2008.

_____. *O elo perdido: classe e identidade de classe na Bahia*. São Paulo: Ed. Fundação Perseu Abramo, 2003.

PERRUCCI, Gadiel. A formação histórica do Nordeste e a questão regional. In: MARANHÃO, Sílvio (Org.). *A questão Nordeste: estudos sobre formação histórica, desenvolvimento e processos políticos e ideológicos*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1984. p. 11-30.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. A metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. In: _____ (Org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Ed. Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: FASE, 2004. p. 17-40.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. In: VALLADARES, Lícia Prado (Org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980. p. 17-47.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. 6. ed. São Paulo: Nobel, 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, Ana Luísa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho (Orgs.). *O espaço no fim do século: a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 1999. p. 83-99.

SMITH, Neil. *Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção de espaço*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 2001.

¹ Embora se entenda que o Estado, ao estabelecer o planejamento urbano e definir os usos de uma determinada área, não determina *stricto sensu* o grupo social que lá irá residir, visto que essa circunstância é definida pelo preço da terra, vale dizer, pelas chamadas forças de mercado, Marcuse (2004, p. 30) chama atenção para o fato de que o planejamento e o controle dos usos da terra, num sentido diverso, podem contribuir para distribuir de modo mais equânime os benefícios e os prejuízos do desenvolvimento. Isso significa, por exemplo, que, por

meio do planejamento, podem-se estabelecer estratégias que permitam uma espacialização adequada de infraestruturas e, em termos da distribuição das localizações das classes sociais, favorecer os empreendimentos desejados por sua contribuição à equidade e integração social e desestimular a construção de enclaves isolados.

² É importante frisar que não se entende que a precariedade das condições de vida não se restringe à periferia. As favelas, por exemplo, distribuídas pelas cidades, representam uma possibilidade de moradia para os mais pobres nas áreas centrais, próximas, portanto, a uma série de equipamentos urbanos. Todavia, essa peculiaridade não lhes remove o aspecto e caráter próprios de locais destinados às classes sociais despossuídas.

³ Em Salvador, por exemplo, até meados dos anos 1940, a ocupação espontânea em terrenos privados desabitados era habitual e, até certo ponto, legítima. Então, seus proprietários consideravam essa prática um mecanismo, sem ônus, para atrair infraestrutura e serviços públicos para locais que, a rigor, eram desde há muito classificados como ermos. Todavia, “[...] com o crescimento das perspectivas de valorização desses terrenos e das áreas subjacentes, este processo de ocupação periférica assumiu o caráter de verdadeira luta pelo espaço [...]. No momento em que se explicitaram os conflitos entre os interesses dos proprietários de terrenos e os da população pobre em geral, estes movimentos de ocupação espontânea do solo urbano passaram a ser denominados de invasões” (MATTEDI, 1979, p. 73).

⁴ Não se desconhece a existência, nas metrópoles, dos chamados terrenos de engorda, os quais, mais recentemente, vêm sendo tomados por esse mesmo tipo de empreendimento. Porém, como se observa nas grandes cidades, os condomínios fechados das áreas centrais possuem uma nova forma: agora são “clubes residenciais”, caracterizados por uma composição de edifícios, com apartamentos relativamente pequenos – alguns com menos de 70m² – e uma “infinidade de itens de lazer”. Aliás, é sintomático que nas peças publicitárias pouco se fale do domicílio em si, mas sim das “inúmeras” opções de lazer que o potencial futuro morador terá ao seu dispor.

⁵ Até 2006, a RMS era composta por dez municípios: Camaçari, Candeias, Dias D’Ávila, Itaparica, Lauro de Freitas, Madre de Deus, Salvador, São Francisco do Conde, Simões Filho e Vera Cruz. Em janeiro de 2009, os municípios de Mata de São João e São Sebastião do Passé passaram a integrá-la. Para os propósitos deste trabalho, porém, tendo em vista o período em análise, considerar-se-á a regionalização oficial existente anteriormente.

⁶ Tais vias foram a Avenida Luís Viana Filho, comumente chamada de Avenida Paralela, que liga o aeroporto de Salvador ao seu centro, passando pela importante área (de negócios) do Iguatemi; e a litorânea Rodovia BA-099, também conhecida como Estrada do Coco, que parte do referido aeroporto em direção à fronteira com Sergipe, atravessando, logo no seu início, o município de Lauro de Freitas.

⁷ O que não garante, aos que pretendem se afastar dos problemas da cidade, um distanciamento completo dos pobres, bem como daquilo que consideram a feiura por eles instalada no espaço urbano. Em Lauro de Freitas, boa parte das áreas “invasidas” localiza-se na circunvizinhança de Vilas do Atlântico, de onde provém parte da força de trabalho que presta serviços nesses condomínios.

⁸ O IBGE, até o momento em que esse trabalho foi escrito, não disponibilizou informações do Censo de 2010 que permitisse elaborar o perfil da população residente.

⁹ A autoconstrução dos pobres não pode prescindir da compra de materiais, os quais, por mais baratos que sejam, configuram custos específicos, compondo os custos totais e gerando, assim, em última instância, valores de troca. A provocativa abordagem de Oliveira (2004), baseando-se na teoria do valor-trabalho de inspiração marxiana, tem o mérito de trazer para o primeiro plano a questão de uma força de trabalho impossibilitada, relativamente, de se transformar em mercadoria, criando sérias dificuldades, portanto, e no caso específico, para a formação de valores de troca. Em relação à produção e valorização do espaço social, em especial nos casos da autoconstrução, não se trata somente de analisar a força de trabalho, mas também, e principalmente, de articulá-la à reprodução das estruturas sociais, para o que desempenha papel ativo o próprio espaço socialmente produzido. Em tais condições, um determinado espaço, aqui denominado periférico e popular, se não está impossibilitado, rigorosamente, de se transformar em valores de troca, haverá que se defrontar com uma barreira verdadeiramente estrutural, que não lhe permitirá escapar a um estrito universo de valores de troca, estes também de natureza “periférica”.

¹⁰ Um exemplo disso é a Sociedade Amigos do Loteamento Vilas do Atlântico, cuja sigla é, sugestivamente, SALVA. Estabelecida em inícios dos anos 2000, seu principal objetivo é conter a “onda de violência” no bairro. Seu boletim mensal expõe as estatísticas alimentadas pelas empresas de segurança por ela contratadas. Desde a criação desse boletim, uma das ações mais comuns, quase sempre a de maior frequência, é a “abordagem a pessoas estranhas”, representando cerca de 30% do total dos 23 tipos de atividades atribuídas à segurança privada. Bastante revelador é o fato de que, sem o menor pudor, confundem-se “alhos com bugalhos”, pois, nessas estatísticas pretensamente relacionadas à violência, listam-se também, de modo geral, a mendicância e a movimentação de pedintes no bairro.