



UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA
FACULDADE DE ARQUITETURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ÍCARO MACÊDO GUIMARÃES DE OLIVEIRA

O FRONTISPÍCIO EM DISPUTA:
DEMANDAS, CONFLITOS E POSSIBILIDADES REAIS NA BORDA
MARÍTIMA DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR

Salvador
2019

ÍCARO MACÊDO GUIMARÃES DE OLIVEIRA

**O FRONTISPÍCIO EM DISPUTA:
DEMANDAS, CONFLITOS E POSSIBILIDADES REAIS NA BORDA MARÍTIMA
DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR**

Dissertação apresentada ao Corpo Docente do Curso de Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre.
Área de Concentração: Urbanismo

Orientador: Prof. Dr. Luiz Antônio Fernandes Cardoso
Co-orientadora: Prof^a. Dr^a. Márcia Sant'Anna

Salvador
2019

Faculdade de Arquitetura da UFBA – Biblioteca

XXXX Oliveira, Ícaro Macêdo Guimarães de.

O Frontispício em disputa: demandas, conflitos e possibilidades reais na
borda marítima do Centro Antigo de Salvador / Ícaro Macêdo Guimarães de
Oliveira. 2019, XXX f. : il.

Orientador: Prof. Dr. Luiz Antônio Fernandes Cardoso.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de
Arquitetura, 2019.

TERMO DE APROVAÇÃO

ÍCARO MACÊDO GUIMARÃES DE OLIVEIRA

**O FRONTISPÍCIO EM DISPUTA:
DEMANDAS, CONFLITOS E POSSIBILIDADES REAIS NA BORDA MARÍTIMA
DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR**

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, pela Universidade Federal da Bahia, pela seguinte banca examinadora:

Luiz Antônio Fernandes Cardoso – Orientador _____
Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia – UFBA
Universidade Federal da Bahia

Márcia Genésia de Sant’Anna – Co-Orientadora _____
Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia – UFBA
Universidade Federal da Bahia

Glória Cecília dos Santos Figueiredo _____
Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia – UFBA
Universidade Federal da Bahia

Paulo Ormindó David de Azevedo _____
Doutor em *Perfezionamento Per Lo Studio Dei Monumenti* pela Università degli studi di Roma Tre
Universidade Federal da Bahia

Salvador, fevereiro de 2019

À

Gleide, mãe amada e sempre amiga, mulher forte, matriarca que sempre com muito carinho, empenho, bravura e dedicação na minha formação social e psicopedagógica, alicerçou esta base que agora colho os frutos.

AGRADECIMENTOS

À minha família, pelo apoio, interesse, união e estímulo aos estudos e à confecção deste em especial, fruto de grande trabalho e demanda de tempo e energia mental.

Ao meu orientador Luiz Antônio Fernandes Cardoso e minha co-orientadora Márcia Sant'Anna por todos os ensinamentos e direcionamentos imprescindíveis à concretização desse estudo, como também pelo tempo e dedicação disponibilizados.

Aos professores (em ordem alfabética) Eloísa Petti, Glória Figueiredo, Maurício Chagas, Nivaldo Andrade e Paulo Ormino pelo apoio, ensinamentos, conselhos e direcionamentos.

Aos amigos e amigas Fábio, Francisco, Helena, Lucía, Marina, Marta TE, Pedro C., Tiago L. e Vinícius que, dentro ou fora do meio acadêmico, me apoiaram e incentivaram. Em especial à grande amiga Eliana, que se fez sempre muito presente.

À Telma, grande amiga que tive a honra de conhecer e formar forte vínculo afetivo ainda enquanto moradora da ocupação Luísa Mahin, no Comércio.

À Universidade Federal da Bahia, através do seu Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e aos Grupos de Pesquisa a ela vinculados, pelo seu alto nível de qualificação, compromisso e possibilidade de aprendizado de excelência.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES por viabilizar financeiramente esta pesquisa, me permitindo maior tempo de dedicação.

A todos os movimentos sociais, moradores do Centro Antigo de Salvador, e demais agentes que participaram direta ou indiretamente na formulação de ideias que muito enriqueceram este trabalho e minha experiência de vida.

A Deus pela proteção e saúde física e mental, necessários na conclusão sadia de mais essa etapa.

“Combater o analfabetismo urbanístico significa elucidar a estratégia das forças selvagens que fazem do solo urbano e dos orçamentos públicos pasto para seus interesses.”
(MARICATO, 2011, p. 45)

RESUMO

A abordagem a seguir traz à tona as diferentes demandas urbanas que vêm se configurando nas últimas décadas no Centro Antigo de Salvador. Trazendo como pano de fundo as recentes tentativas de requalificação urbana da região, apresenta o impasse entre a política urbana de cunho mercadológico apoiada pelo poder público e agentes privados, frente à crescente articulação e atuação de movimentos sociais de luta por moradia, direito à cidade e pelo patrimônio. Nesse sentido, são apresentadas algumas das principais ações capitaneadas por esses grupos que prometem lutar por sua representatividade num espaço duramente atingido por décadas de abandono e crise social. Com enfoque mais preciso na região da borda marítima do Centro Antigo de Salvador e sua circunvizinhança, busca-se não só reconhecer esse processo, como também lançar um contraponto à atual política urbana neoliberal que, pautada em aspectos do *marketing urbano* e do planejamento estratégico, tenta promover o desenvolvimento econômico e turístico da região, ignorando a população mais vulnerável que aí vive. Indo além, procura-se aqui fornecer subsídios para futuros processos participativos de reabilitação urbana pautados não só no dinamismo econômico e na criação de empregos, como também na garantia de permanência e na inclusão social de grupos tradicionalmente postos à margem dos processos de cidadania e direito à cidade.

Palavras-chave: crise urbana; renovação urbana; reabilitação de áreas centrais; planejamento estratégico; habitação de interesse social

ABSTRACT

The following approach brings to light the different urban demands that have been forming in the last decades in the Old Downtown of Salvador. Bringing in the background the recent attempts at urban requalification of the region, it presents the impasse between the urban policy of a market supported by the public power and private agents in the face of the growing articulation and action of social movements of struggle for housing, the right to the city and the patrimony. In this sense, we present some of the main actions led by these groups that promise to fight for their representativeness in an area hard hit by decades of abandonment and social crisis. With a more precise focus on the maritime border region in the Old Downtown of Salvador and its surroundings, it seeks not only to recognize this process, but also to launch a counterpoint to the current neoliberal urban policy which, based on aspects of urban marketing and strategic planning, tries to promote economic and tourist development ignoring the most vulnerable population living there. Going further, it seeks to provide subsidies for future participatory processes of urban rehabilitation based not only on economic dynamism and job creation, but also on ensuring the permanence and social inclusion of groups traditionally placed outside the processes of citizenship and the right to the city.

Keywords: urban crisis; urban renewal; rehabilitation of central areas; strategic planning; social housing

LISTA DE FIGURAS

- Figuras 01, 02 e 03 – O frontispício do Centro Antigo sob três tomadas visuais
- Figura 04 – O frontispício de Salvador e a relação entre o gabarito do bairro do Comércio e a vista do Centro Histórico
- Figura 05 – Ilustração representando a invasão holandesa a Salvador em 1624
- Figura 06 – Perspectiva artística de Salvador provavelmente entre 1640-1641
- Figura 07 – O Frontispício de Salvador no final do século XVII (1695)
- Figura 08 – O Panorama de Mulock
- Figura 09 – O Cais das Amarras em 1861
- Figura 10 – Parte do frontispício da cidade em 1873
- Figura 11 – Aterros na região do Comércio
- Figura 12 – Último grande aterro da região do Comércio (1894-1912)
- Figura 13 – O Comércio e as Docas em 1969
- Figura 14 – Incêndio do edifício da Alfândega, em 1984
- Figura 15 – Vista aérea da Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo
- Figura 16 – A Ponte Estaiada e a região da Avenida Luís Carlos Berrini
- Figura 17 – A realidade das remoções da população carente da OUC Água Espriada
- Figura 18 – Perspectiva do projeto do Porto Maravilha, Rio de Janeiro
- Figura 19 – Conjuntos Viver Melhor I e II do PMCMV, Manaus-AM
- Figura 20 – Residenciais Coração de Maria e Lagoa da Paixão do PMCMV, Salvador
- Figura 21 – A construção do complexo do World Trade Center, em Nova Iorque, 1966
- Figuras 22 e 23 – Bolonha durante a Segunda Guerra Mundial
- Figuras 24 e 25 – O Centro Histórico de Bolonha: reabilitação em função da vida local
- Figura 26 – Região portuária de Inner Harbor, Baltimore
- Figura 27 – Canary Wharf, Docklands, Londres
- Figura 28 – Vista aérea do Porto Olímpico e parte da Vila Olímpica de Barcelona
- Figura 29 – Slogan contrário à realização dos Jogos Olímpicos de 2024 em Budapeste
- Figuras 30 e 31 – Parque das Nações antes e depois da Expo 98, Lisboa
- Figura 32 – Puerto Madero e os dois lados da requalificação. Buenos Aires, 2017
- Figura 33 – Um dos símbolos da recuperação urbana da zona central de São Paulo
- Figura 34 – Vista da região central de São Paulo a partir do terraço do edifício Itália
- Figura 35 – Av. 7 de Setembro, Corredor da Vitória, logo após a Reforma Seabra
- Figura 36 – *Slogans* da Prefeitura de Salvador na gestão João Henrique

Figura 37 – Parte do *Masterplan* para o Comércio e Cidade Baixa

Figura 38 – Reunião de peças publicitárias do movimento Salvador Viva Ame Cuide

Figura 39 – Peça publicitária do movimento Salvador Viva Ame Cuide

Figura 40 – Movimentos sociais em protesto durante a 9ª audiência pública do PDDU

Figuras 41 e 42 – Sessão plenária do Revitalizar e lançamento do 4º Eixo do Salvador 360

Figura 43 – O bairro do Comércio e suas ruínas junto à encosta, 2017

Figuras 44 e 45 – Projeto do grupo Imocom para o Hotel Hilton em Salvador

Figura 46 – O conhecido Casarão de Azulejos Azuis ainda espera por sua recuperação

Figuras 47 e 48 – Ampliações sobre a encosta e o frontispício tombado

Figura 49 – Empreendimento Condomínio Cloc Marina Residence

Figura 50 – Empreendimentos Trapiche Adelaide e Porto Trapiche Residence

Figura 51 – O mar da Baía de Todos os Santos

Figuras 52 e 53 – Imóveis na Ladeira da Montanha antes das demolições de 2015

Figura 54 – Demolições de imóveis na Ladeira da Montanha, cartão-postal da cidade

Figuras 55 e 56 – Projeto Frontispício e a coincidente área das demolições de 2015

Figura 57 – Projeto Frontispício: cenografia e shopping a céu aberto

Figura 58 – Sobreposição de fachadas dos Arcos da Ladeira da Conceição

Figura 59 – O projeto de reforma dos Arcos da Ladeira da Conceição divulgado 2014

Figuras 60 e 61 – Projeto de reforma dos Arcos exclui o casarão desocupado

Figuras 62 e 63 – Perspectivas do projeto do VLT do Subúrbio no bairro do Comércio

Figuras 64 e 65 – Ação do grupo Aqui Podia Morar Gente

Figuras 66 e 67 – Imóveis da 7ª Etapa ainda aguardam por melhorias

Figura 68 – Sessão da Audiência Cidadã

Figuras 69 e 70 – Avenida Contorno ontem e hoje

Figuras 71 e 72 – A Gamboa de Baixo ontem e hoje

Figuras 73 e 74 – O Forte da Gamboa ontem e hoje

Figuras 75 e 76 – Edifício sede da Ocupação Luísa Mahin

Figura 77 – Escola de Formação Popular Carlos Marighela

Figura 78 – Moradores da Ocupação Luísa Mahin

Figuras 79 e 80 – O antes e o depois da Rua João Suassuna e a recém-criada Vila Sanhauá, no Centro Histórico de João Pessoa-PB

Figuras 81 e 82 – Distribuição interna das unidades reformadas na Vila Sanhauá

Figuras 83 e 84 – Imóveis junto à encosta do Frontispício e algumas ocupações

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 – Área de estudo

Mapa 02 – Poligonais de tombamento e áreas de entorno do Centro Antigo

Mapa 03 – Perspectiva de parte do Centro Antigo com poligonais de tombamento

Mapa 04 – Bens e áreas tombadas no Comércio e Centro Histórico de Salvador

Mapa 05 – Localização das Operações Urbanas Consorciadas em Salvador

Mapa 06 – Mapeamento dos vazios na Cidade Baixa (trecho da área em estudo do Frontispício)

Mapa 07 – Estado de conservação dos imóveis vazios e parcialmente vazios na área de estudo

Mapas 08 e 09 – Projetos e ações na região do frontispício e entorno

Mapa 10 – Localização dos imóveis da LGR Além do Carmo em 2009

Mapa 11 – Valorização do Frontispício - Mirantes e Transportes Verticais

Mapa 12 – Estações do VLT do Subúrbio: interligação do Comércio com o Subúrbio Ferroviário

Mapa 13 – Localização dos principais movimentos sociais na área de estudo e entorno

Mapa 14 – Imóveis vazios e parcialmente vazios na Cidade Baixa (trecho da área de estudo no frontispício do Centro Antigo)

LISTA DE GRÁFICOS, QUADROS E TABELAS

Quadros 01 e 02 – População residente no CHS e CAS desde a reforma da década de 1990

Quadro 03 – Dados do bairro do Comércio

Quadro 04 – Movimentos sociais entrevistados no entorno da área de estudo, segundo sua demanda

LISTA DE SIGLAS

ACCS – Ação Curricular em Comunidade e em Sociedade
AMACH – Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico
APCP – Área de Proteção Cultural e Paisagística
CAB – Centro Administrativo da Bahia
CAS – Centro Antigo de Salvador
CAU/BA – Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Bahia
CEF – Caixa Econômica Federal
CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção
CHS – Centro Histórico de Salvador
CODEBA – Companhia das Docas do Estado da Bahia
CONDER - Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
EPUCS – Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador
ERCAS - Escritório de Referência do Centro Antigo de Salvador
IAB/BA – Instituto de Arquitetos do Brasil – Seção Bahia
IPAC-BA – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
LOM – Lei Orgânica do Município
MIP – Manifestação de Interesse Privado
MSTB – Movimento dos Sem Teto da Bahia
OBSERVA CAS – Observatório do Centro Antigo de Salvador
OUC – Operação Urbana Consorciada
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PMGC – Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PMS – Prefeitura Municipal de Salvador
PRCHS – Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador
PRP-CAS – Programa de Recuperação Participativo do Centro Antigo de Salvador
SEDUR – Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
TAC – Termo de Ajustamento de Conduta
UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO 1	
PRAIA, PORTO E COMÉRCIO: FUNDAÇÃO, ASCENSÃO E DECADÊNCIA DA REGIÃO PORTUÁRIA DE SALVADOR	30
1.1 Evolução Histórica	30
1.2 Descentralização e Abandono	40
1.3 O Momento Atual e o Retorno dos Investimentos	42
<hr/>	
CAPÍTULO 2	
A POLÍTICA URBANA ATUAL: O NACIONAL E O GLOBAL	46
2.1 Panorama nacional da política urbana	46
2.2 O empresariamento urbano como instrumento da política urbana global	60
2.2.1 O capital privado na produção do espaço urbano	60
2.2.2 Bolonha: um ponto fora da curva do empresariamento urbano do Pós-Guerra	62
2.2.3 O planejamento estratégico	68
2.2.4 As áreas centrais no alvo das renovações urbanas pelo mundo	76
2.2.5 O Brasil e a importação de modelos	83
2.2.5.1 São Paulo e a questão da moradia no Centro	85
<hr/>	
CAPÍTULO 3	
A POLÍTICA URBANA LOCAL: O EMPRESARIAMENTO URBANO E O CENTRO ANTIGO DE SALVADOR	89
3.1 Cronologia dos processos de valorização urbana no CAS	89
3.2 A crise e política urbana atual	98
3.2.1 PDDU 2016	109
3.2.2 O Programa Revitalizar	113
3.2.3 Salvador 360	118
3.3 Projetos e ações na região do Frontispício	125
<hr/>	
CAPÍTULO 4	
A DEMANDA SOCIAL	150
4.1 Considerações iniciais	150
4.2 Histórico da participação popular na política urbana brasileira	151
4.3 Histórico da participação popular no Centro Antigo de Salvador	153
4.4 Resistências no Centro Antigo de Salvador hoje: movimentos sociais e a luta pelo direito à cidade, à moradia digna e ao patrimônio	158
4.4.1 Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico – AMACH	163
4.4.2 Associação Comunitária Amigos de Gegê – Gamboa de Baixo	166
4.4.3 Ocupação Luísa Mahin – MLB	169
<hr/>	
CONSIDERAÇÕES FINAIS:	
OS CAMINHOS PARA UMA CIDADE MAIS JUSTA E ECONOMICAMENTE ATIVA	175
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	194
ANEXOS	207

Introdução

A cidade é um campo de disputa entre interesses diversos. A luta de classes ou dos diversos grupos existentes no meio urbano é, portanto, uma marca das aglomerações urbanas pelo mundo. Diversos são os autores que já trataram do tema. Maquiavel, por exemplo, em *O Príncipe*, afirmava que “Em todo Estado encontraremos duas disposições diferentes, que são resultados da população não apreciar ser governada e oprimida pelos nobres e destes desejarem governar e oprimir o povo” (MACHIARELLI, 2008, p. 110). Marx, quando do lançamento do *Manifesto Comunista*, inicia o seu primeiro capítulo afirmando “A história de todas as sociedades até hoje existentes é a história das lutas de classes”. Já David Harvey, na atualidade, nos traz a conexão entre as desigualdades sociais e a urbanização do mundo capitalista:

Desde seus primórdios, as cidades surgiram nos lugares onde existe produção excedente, aquela que vai além das necessidades de subsistência de uma população. A urbanização, portanto, sempre foi um fenômeno de classe, uma vez que o controle sobre o uso dessa sobreprodução sempre ficou tipicamente na mão de poucos [*pense, por exemplo, num senhor feudal*]. Sob o capitalismo, emergiu uma conexão íntima entre o desenvolvimento do sistema e a urbanização. (HARVEY, 2013, grifo do autor)

Ainda que os grandes conglomerados humanos – as grandes cidades – sejam descritas por muitos autores como depósito do pessimismo fruto do sistema econômico capitalista altamente excludente e que produz cada vez mais desigualdade, estes mesmos centros urbanos representam o local de encontro e articulação de diversos agentes que se somam contra o regime imposto. Longe de serem o túmulo da sociedade contemporânea, essas cidades são centros de reunião, articulação e palco de disputas por representatividade dos mais diversos grupos.

Nas últimas décadas, por todo o mundo, questionamentos quanto ao modelo capitalista neoliberal, vêm suscitando debates e cada vez mais conclamando a participação popular nas tomadas de decisão sobre o espaço urbano. A disputa por esse lugar nunca foi tão acirrada. De um lado, o poder público que, dentro da ideologia neoliberal, tem aberto cada vez mais espaço às determinações e exigências do setor privado. Do outro, grupos e movimentos sociais especialmente dos setores mais vulneráveis, clamam por direitos, reconhecimento e permanência, até bem pouco tempo atrás deixados de fora da mesa de negociações. Soma-se a esse quadro, o

novo cenário midiático que, além do marketing urbano já empregado há décadas, tem agora impulso renovado com o incremento das redes sociais, contribuindo sobremaneira para a formação de opinião e a disseminação de ideias, reunindo cada vez mais um maior número de agentes em prol da formação de cidades melhores.

Nesse panorama de disputa pelo espaço urbano em que se estrutura a cidade e sua dinâmica, as áreas centrais vêm, nas últimas décadas, sendo palco da confluência de diversas demandas. Testemunhas ricas da história, identidade e cultura locais, essas zonas voltaram a ser cobiçadas justamente por aqueles que outrora as abandonaram. A crise econômica e as novas possibilidades de lucratividade advindas da exploração da imagem dessas localidades passaram a dar o tom das novas experiências urbanas pelo mundo. No entanto, os novos tempos parecem ter mudado o quadro de apatia da sociedade sempre mantida à margem dos processos de decisão política. Grupos e agentes sociais que até então se mantinham fragmentados ou em relativa passividade – ainda que com certa resistência e indignação – viabilizando involuntariamente políticas urbanas que lhes excluía, agora se vêm num movimento crescente de empoderamento e luta por reconhecimento, dispostos a não mais aceitar os desmandos de uma política urbana pautada unicamente no interesse mercadológico.

Em Salvador, na última década, diversas iniciativas vêm se articulando com vistas à deflagração de um processo de renovação urbana e gentrificação do seu Centro Antigo, mais precisamente, na faixa com vista para o mar da Baía de Todos os Santos. Antiga porta de entrada pelo mar da sede do Governo-Geral do Brasil Colônia e, por longo período, um dos mais expressivos centros econômicos do país, a região, após quatro décadas de decadência, esvaziamento e abandono, vem presenciando uma retomada dos investimentos públicos e privados que prometem mudar sua estrutura urbana e social. Influenciados pelas diretrizes do *planejamento estratégico*, propagadas e aplicadas em diversas cidades pelo mundo, poder público, setor imobiliário e *trade* turístico veem a região – especialmente sua borda marítima – como a “bola da vez” para a saída da atual crise do mercado da construção civil e para a reversão da retração do setor hoteleiro. Nesse sentido, cultura, identidade local, belezas naturais, referências históricas e centralidade urbana têm figurado como atrativos à articulação entre os setores público e privado com vistas à expansão do mercado imobiliário nessa zona. Além disso, a “escassez” de terrenos rentáveis ao

mercado de luxo nas atuais zonas de expansão urbana de Salvador é igualmente apontada como um dos motivos que tem estimulado o setor da construção civil a investir nessas áreas. Como escreve Paulo Ormino de Azevedo *em A morte e as mortes do centro histórico*:

Quando o Iguatemi e a Paralela se transforma em um dos locais mais congestionados, e inóspitos da cidade, a Orla do Atlântico, sem um parque costeiro capaz de amenizar a maresia, vira uma zona de motéis e shoppings decadentes e o estoque de terrenos do Corredor da Vitória se esgota, o capital imobiliário se propõe, candidamente, a revitalizar o Centro Antigo. (AZEVEDO, 2017)

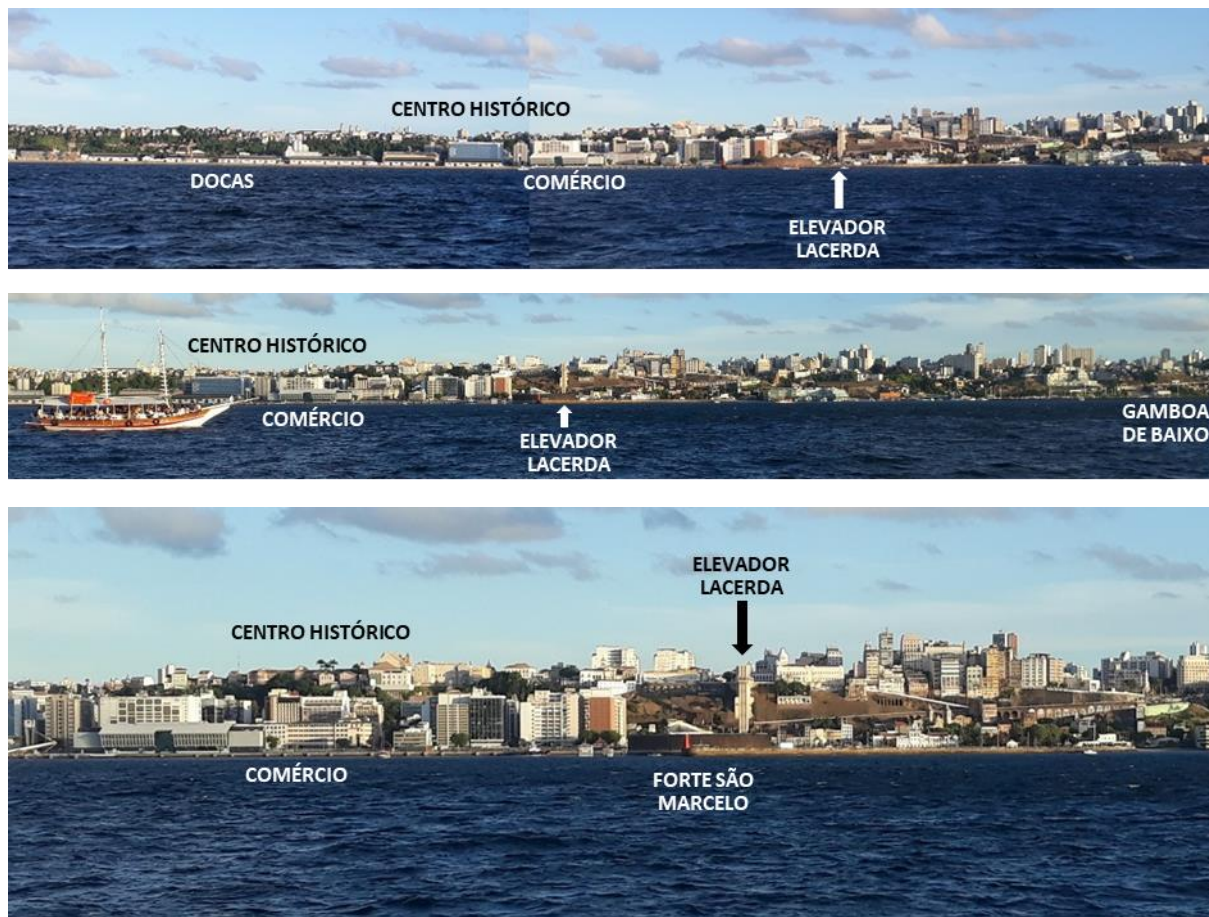
Do outro lado dessa crise está a crise habitacional que, presente há décadas no perímetro urbano como um todo, tem nas áreas centrais abandonadas uma vitrine de suas mazelas sociais. Almejando o posto de grande metrópole turística, Capital da Música – dentre outros títulos – Salvador, ao passo que procura ser inserida no hall de grandes cidades captadoras de investimento do setor imobiliário e turístico nacional, esbarra em graves problemas sociais presentes justamente nas áreas em que se deseja “vender” uma imagem a esse mercado. Assim, inseridos na lógica neoliberal, o enfraquecido poder público vem se articulando cada vez mais com a iniciativa privada a fim de não só dotar a região de uma infraestrutura e legislação urbana capazes de alicerçar novos investimentos de grandes corporações, como também promover uma limpeza social das camadas marginalizadas que aí encontraram moradia ao longo desse período de abandono e que, assim, conferiram uma sobrevida aos imóveis dessas áreas.

Diante desse quadro de demandas conflitantes que vêm se articulando com maior intensidade nas últimas décadas, e, ainda, considerando a urgência de denunciar os abusos da política urbana atual, que têm se mostrado extremamente danosos para o patrimônio material e imaterial da cidade, é que este estudo procurou focalizar sua atenção na região do frontispício¹ do Centro Antigo, área que concentra esses conflitos e disputas. Trazer à luz esse embate de ações e intenções de diversos grupos numa mesma área, se mostrou necessário para elucidar alternativas de

¹ Em arquitetura, atribui-se o termo *frontispício* à fachada (ou frente) principal de um edifício. Fundada em 1549 segundo ordenamentos militares, Salvador foi geograficamente implantada em acrópole, separada do mar por uma grande encosta. Essa condição, lhe conferiu aspecto singular principalmente quando vista do mar, sua principal porta de entrada durante mais de três séculos. A “cidade de dois andares”, portanto, figura com uma espécie de “fachada principal”, seu frontispício.

desenvolvimento econômico, social e de recuperação do patrimônio histórico que não acarretem as perdas irreparáveis que vêm ocorrendo nesta zona.

Figuras 01, 02 e 03 – O frontispício do Centro Antigo de Salvador sob três tomadas visuais.



Fonte: acervo do autor, jan. 2019.

Nesse sentido, o presente trabalho tomou, então, a parte do frontispício da cidade localizada na região do Comércio e circunvizinhança como foco para o exame dessas questões no Centro Antigo de Salvador, por reunir uma série de elementos comuns aos recentes processos urbano-mercadológicos de atração de investimentos vinculados ao capital privado – tais como o planejamento estratégico e o *city marketing* – como também por abrigar parte importante do patrimônio cultural e social em risco iminente. Segundo dados da Defesa Civil de Salvador – CODESAL, é nesta área – mais precisamente ao pé da encosta que separa a Cidade Alta da Cidade Baixa – onde se encontra a maior parte dos edifícios históricos identificados como de alto risco de desabamento. Como agravante, é grande o número de famílias carentes que vivem aí em condições precárias de habitabilidade, tendo estas edificações como única

alternativa de moradia diante da crise habitacional. Além disso, a região se apresenta como uma importante síntese da evolução urbana de Salvador e de suas políticas urbanas, agora antenadas com processos urbanos internacionais de reabilitação de áreas portuárias e/ou centrais.

Mapa 01 – Área de estudo



Fonte: Observa CAS, 2017. Editado pelo autor.

Assim, de modo mais detalhado, a poligonal que contém o foco desse estudo é a “franja” do Centro Antigo de Salvador que se debruça sobre a borda da Baía de Todos os Santos, e que equivale à área tombada pelo IPHAN no Comércio em 2009, meses depois de embargada a obra que visava à instalação de um Hotel Hilton. Este episódio que, à época, obteve grande repercussão na mídia local, escancarou as manobras políticas da então administração municipal para – com a inesperada e repentina mudança do gabarito dos imóveis da região no Plano Diretor em discussão – permitir que o futuro edifício dessa rede hoteleira norte-americana ultrapassasse a altura de 49m acima do nível do mar, chegando a 51m. O entendimento, segundo a Superintendência Regional do IPHAN na Bahia, era de que esse aumento de gabarito comprometeria a leitura do frontispício que caracteriza a “cidade de dois andares” que é Salvador, importante referencial histórico visualizado a partir do mar, sua antiga e tradicional porta de entrada. É importante salientar, no entanto, que foi o próprio Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização do IPHAN, enquanto instância responsável por propor normas, critérios e diretrizes de intervenção em sítios urbanos tombados, além de atuar no gerenciamento de programas, ações e projetos que

contemplem a preservação do patrimônio material, que propôs esse aumento de gabarito para a região, contrariando o entendimento do corpo técnico local, que tomava em conta a preservação da visibilidade e ambiência do frontispício de Salvador. Essa ação provocou grande mal-estar no próprio órgão de proteção federal, uma vez que, regionalmente, os técnicos haviam se posicionado contra a mudança nos parâmetros urbanísticos para essa área.

Figura 04 – O frontispício de Salvador e a relação entre o gabarito do bairro do Comércio e a vista do Centro Histórico, tomada a partir do mar, sua antiga porta de entrada.



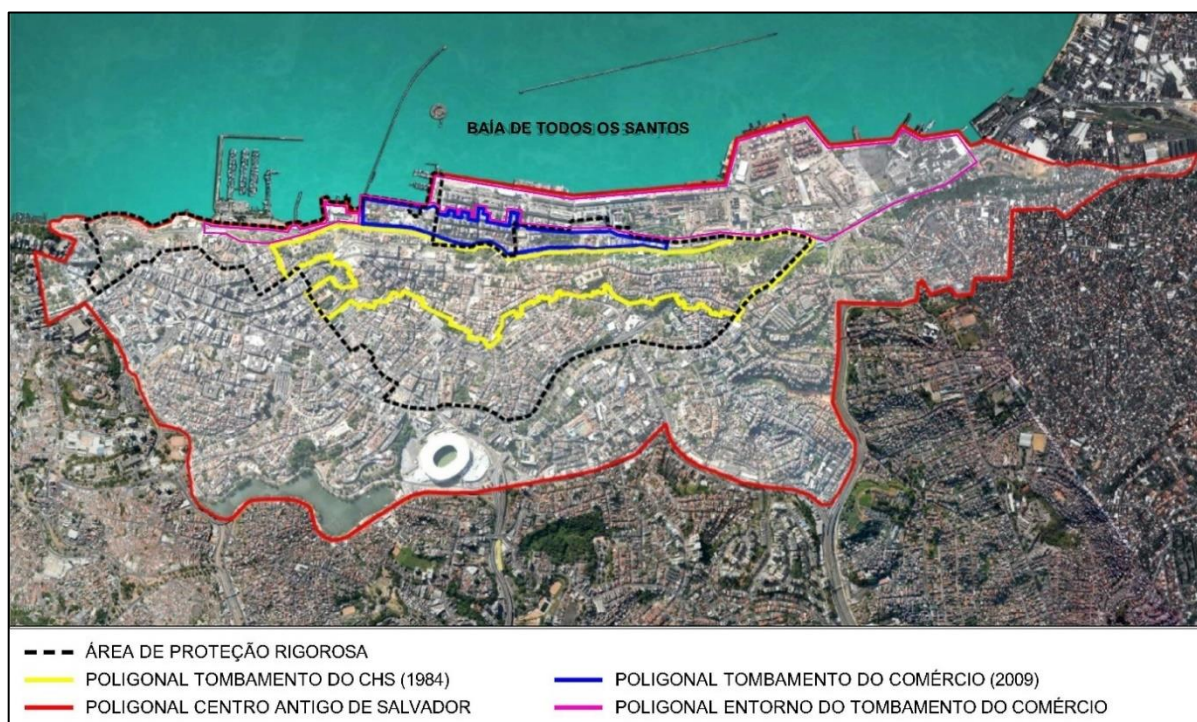
Fonte: acervo do autor, jan. 2019.

A iniciativa do tombamento respondeu, portanto, a uma necessidade urgente de se proteger essa característica essencial da cidade, bem como o casario eclético existente ao pé da encosta diante de políticas de reabilitação urbana que pudessem culminar em equivocadas perdas relativas ao patrimônio aí localizado. Vale ressaltar ainda que, de acordo com a pesquisa que se aqui se apresenta, é representativo o número de projetos – realizados ou propostos – para essa zona, que, ao longo das últimas décadas, vêm se articulando a partir de acordos estabelecidos entre poder público e capital privado, com vistas à implantação de empreendimentos de alto padrão. Esse retorno de investimentos privados ao Centro Antigo, no entanto, tem se mostrado distante de atender – ou mesmo sequer, reconhecer – as demandas sociais urgentes que escancaram a crise social presente há décadas nessa área.

Este estudo, portanto, entende que tratar dessa região peculiar do Centro Antigo de Salvador – onde se mesclam diversos aspectos da política urbana atual e da salvaguarda do patrimônio histórico em áreas centrais – requer, antes de tudo,

reconhecer os atores em disputa por esse espaço, suas demandas e direitos, visando um entendimento entre eles que possibilite a consolidação de um processo de reabilitação urbana mais justo, socialmente comprometido, duradouro e benéfico para a cidade e seus habitantes como um todo. A escolha desse território como foco dessa análise se deu também em virtude do embate em curso entre a população local e os agentes do mercado imobiliário que, apoiados pelo poder público, vêm nos últimos anos tentando implementar políticas² equivocadas que têm se mostrado altamente danosas para o patrimônio material e imaterial do setor. Não obstante, a experiência internacional, na qual os estrategistas locais se baseiam, apresenta diversos aspectos deslocados e distintos da realidade soteropolitana e, sem um devido olhar para as questões de inclusão e justiça social, por exemplo, podem, fatalmente, se desdobrar em zonas de exclusão, agravando a crise social aí existente.

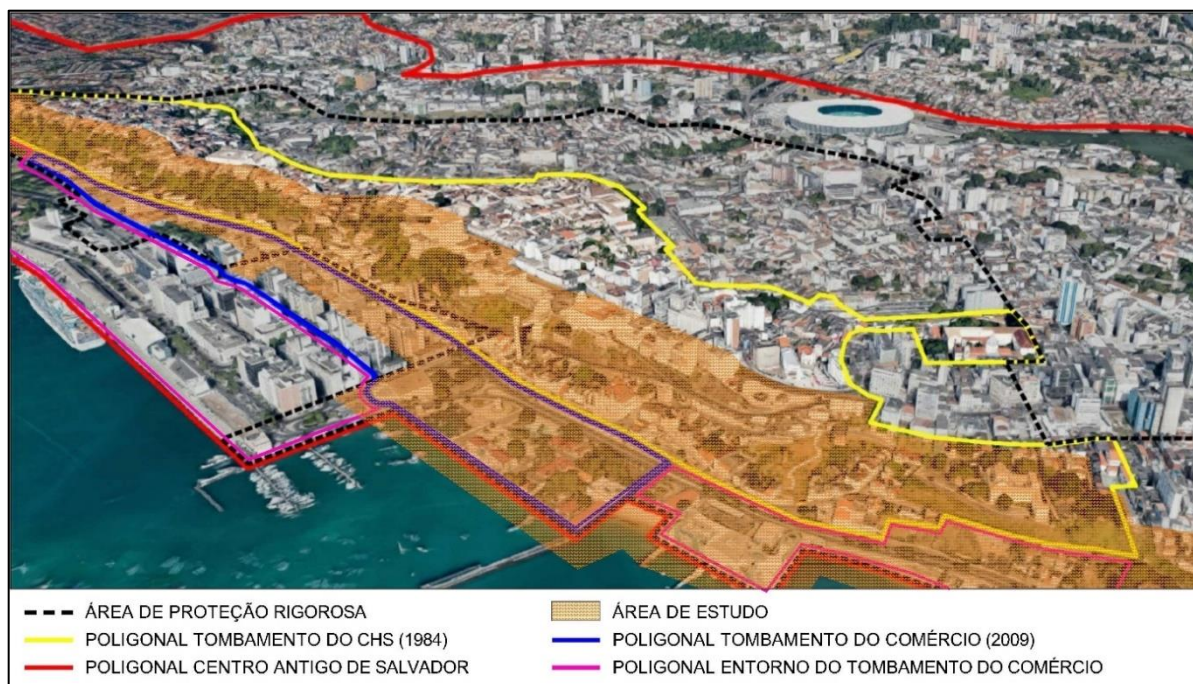
Mapa 02 – Poligonais de tombamento e áreas de entorno do Centro Antigo.



Fonte: Observa CAS, 2017. Editado pelo autor.

² No Capítulo III deste estudo, serão trazidas à tona algumas ações e políticas empreendidas pelo capital privado e poder público local que, mesmo disfarçadas de recuperação do patrimônio histórico, têm produzido graves perdas imateriais com a expulsão de moradores ou mesmo extinção de atividades comuns à essas áreas.

Mapa 03 – Perspectiva de parte do Centro Antigo com poligonais de tombamento.



Fonte: Observa CAS, 2017. Editado pelo autor.

Uma vez de posse do objeto de estudo empírico e de apresentar a atual conjuntura da política urbana para a região da borda marítima do Centro Antigo de Salvador, trazendo à tona o conflito entre demandas e interesses aí existentes, objetivou-se, com a ajuda de experiências similares, amadurecer o debate sobre a recuperação urbana e econômica dessa área, buscando-se apontar possíveis caminhos a serem percorridos pelas partes envolvidas. Mais do que isso, ao identificar um conjunto de ações que expõem as intenções do poder público e do capital privado para essa zona, e, ainda, reconhecendo o importante papel dos segmentos sociais mais vulneráveis aí estabelecidos, esse estudo procura apresentar uma reflexão que contribua para a implantação de um processo de reabilitação urbana mais justo, eficaz, sólido e socialmente comprometido, além de condizente com a realidade e conjuntura locais. Reconhecendo a interdependência entre teoria e prática, foram trazidos à baila não só conceitos, mas também exemplos práticos de ações que ajudassem a embasar o debate, ainda que muitos deles obedecam a conjunturas econômico-sócio-culturais diversas. Nesse sentido, trazer à tona experiências anteriores aplicadas à realidade local, nos serviu de norteador para a construção de uma análise crítica, para que, no futuro próximo, possam ser evitados os equívocos que têm se mostrado recorrentes em processos urbanos análogos.

A partir daí, objetivando a construção de uma linha de raciocínio coerente e fundamentada, buscou-se, em primeiro lugar, realizar uma revisão bibliográfica (publicações, teses, dissertações, dentre outros) sobre o tema e a área em questão. Nesse sentido, estudos já realizados ou com temáticas similares foram de fundamental importância para o embasamento desta pesquisa. *O impasse da política urbana no Brasil* de Ermínia Maricato e *A cidade-atração: a norma de preservação de áreas centrais no Brasil dos anos 1990*, de Márcia Sant'Anna, foram importantes nesse sentido, uma vez que trazem um retrospecto da política urbana brasileira, apresentando seus impasses e ações diante de conjecturas políticas e econômicas nos planos nacional e local. Alguns dos inúmeros trabalhos de Maricato que foram utilizados dão uma ideia dessas práticas pelo Brasil, enquanto a abrangente obra de Sant'Anna traz, além de um panorama nacional das políticas de preservação do patrimônio nas áreas centrais, um olhar direcionado ao caso de Salvador, lançando ainda, ao final da referida obra, um posfácio que contém uma atualização dos investimentos nas áreas do Centro Histórico e Centro Antigo de Salvador. Balizadoras de grande parte deste estudo, as ideias trabalhadas por Sant'Anna no tocante às "atuais" velhas práticas urbanas para o CHS, assim como os meandros da política urbana diante do enfraquecimento do Estado frente ao poder do capital privado, defendida por Maricato, muito contribuíram para as análises aqui expostas.

A obra *Alfândega e o Mercado: Memória e Restauração*, de Paulo Ormino de Azevedo, forneceu um importante contexto político, econômico e histórico dessa região, focalizando seu papel estrutural para a cidade e para a economia baiana como um todo. Já a obra *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*, que traz importantes contribuições de Ermínia Maricato, Carlos Vainer e Otília Arantes sobre como agentes públicos e privados vêm colocando o planejamento estratégico em pauta nas grandes cidades, em muito contribuiu para o exame dos processos em curso na área estudada. Publicações como *Entraves do processo de requalificação urbana do bairro do comércio em Salvador*, de Jacileda Cerqueira Santos; *Elegia aos vacantes. Considerações acerca do Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador*, de Laila Nazem e Thais de Miranda Rebouças; *Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos*, de Laila Nazem Mourad, Glória Cecília Figueiredo e Nelson Baltrusis e *O Planejamento Estratégico sem plano: uma análise do empreendedorismo urbano no Brasil*, de Eugênio Ribeiro Silva, dentre

outras, foram igualmente de grande valia para o embasamento da abordagem do tema. Da mesma forma, o conceito mais amplo trabalhado por Marina Toneli Siqueira sobre gentrificação e o seu entendimento sobre o estreito vínculo dos processos de revitalização urbana junto ao capital – inclusive com apoio e incentivo da legislação brasileira – foram igualmente bastante norteadores para a análise que aqui se segue.

Fundamentais também foram os conceitos e entendimentos trabalhados por David Harvey no tocante à sociedade pós-moderna e suas formas de apreender o espaço dentro do modelo capitalista, que ameaça cada vez mais as relações coletivas em detrimento do lucro individual. Igualmente importante, Henri Lefebvre e suas contribuições ao estudo do direito à cidade, direcionaram este trabalho a outras leituras dentro de sua ideia das garantias fundamentais do ser humano e suas trocas no meio citadino. Em um outro sentido, paradoxalmente aos conceitos trabalhados por esses dois autores, também foi de grande relevância o conhecimento da obra de Jordi Borja e Manuel Castells e seu entendimento a respeito do que acreditam ser uma nova forma de se fazer política urbana, atrelada a um suposto desenvolvimento econômico pautado na parceria entre o poder público e o capital privado. Muito criticado e questionado por diversos autores, em especial os já citados Arantes, Vainer, Maricato, dentre outros, que muito didaticamente expõe as nuances e contradições desse novo modelo neoliberal, esse entendimento de política urbana se mostra importante em ser abordado e confrontado justamente por figurar num ambiente de demandas variadas – e até mesmo opostas – como o que se configura na localidade em estudo. Não menos importante foram os conceitos trabalhados na obra de Nivaldo de Andrade que, fazendo referências à John Ruskin, discorre sobre os usos do patrimônio histórico como forma de garantir sua natural manutenção e conservação. Por fim, Milton Santos e seu entendimento e análise a respeito da área central como local síntese da vida urbana, não poderia deixar de permear as análises expostas neste estudo.

Logicamente, o referencial teórico utilizado não se esgota unicamente nas importantes obras citadas acima, uma vez que muito do conhecimento aqui exposto foi produzido por meio de outras formas. Nesse sentido, falar da metodologia utilizada, pressupõe, obrigatoriamente, trazer à tona o papel imprescindível que atividades relacionadas à grade curricular do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia desempenharam. Seja através das disciplinas, seminários, congressos ou da intensa participação em grupos de

pesquisa, a necessidade de uma investigação mais aprofundada sobre o tema desse estudo foi fomentada, resultando assim, na construção do objeto dessa dissertação. A disciplina *Sítios Históricos Urbanos: análise, gestão e intervenção*, por exemplo, promoveu, ao início do curso, um primeiro contato com o tema do conflito das diversas demandas existentes no Centro Antigo de Salvador, ao contrapor os interesses do empresariado, do poder público e dos movimentos sociais.

Já a participação na disciplina Política, Democracia e Direito à Cidade, em seus módulos I e II, possibilitou um primeiro contato com os agentes sociais envolvidos com a questão do direito à cidade nessa região. A atuação no módulo II, atividade coletiva promovida pelo grupo de pesquisa Lugar Comum em parceria com a Bartlett School da University College London, promoveu um intercâmbio direto entre estudantes nacionais, estrangeiros, moradores de diversas comunidades e os movimentos sociais envolvidos com as lutas por permanência e moradia no Centro Antigo. A problemática que então envolvia a Ocupação Luísa Mahin, no bairro do Comércio, nos chamou a atenção por apresentar uma saída viável para uma crise urgente que envolvia a política urbana atual e o descaso com o patrimônio das áreas centrais. Através de discussões, palestras e oficinas, nos foi fomentado um crescente interesse pelo tema, o que terminou por fundamentar parte importante do presente estudo.

A atuação no grupo de pesquisa Observatório do Centro Antigo de Salvador – Observa CAS, foi de fundamental importância, uma vez que nos colocou ativamente em contato com as principais instituições públicas e privadas ligadas à preservação do patrimônio, proprietárias de imóveis na área focalizada ou com investimentos aí realizados nas duas últimas décadas. Além destas, foram também catalogados os principais grupos e movimentos sociais – instituições culturais, de moradores, etc. – vinculados às mais diversas demandas, como moradia, trabalho e renda, cultura, patrimônio, dentre outras, que igualmente contribuíram para a formação de um diagnóstico – ainda não publicado – sobre a atual conjuntura econômico-social dessa região. Diante disso, farto material foi produzido com nossa colaboração e posto à nossa disposição, cuja análise, realizada com nossa participação no âmbito do Observa CAS, permeia também este estudo.

No escopo das atividades de coleta das informações acima citadas, comuns tanto ao presente estudo como à realização de um diagnóstico dessa região do Centro Antigo, o levantamento feito junto à Defesa Civil de Salvador – CODESAL, nos levou a um rico material composto por 1399 imóveis que, individualmente identificados em

fichas, forneceram informações sobre o estado de conservação e sobre a propriedade fundiária dessas unidades. No entanto, não nos foi permitida a anexação dessas fichas a este estudo, uma vez que a análise realizada pelo referido órgão público ainda não havia sido oficialmente finalizada e publicada. De posse dessas informações e das análises realizadas pelos grupos Observa CAS e Lugar Comum – estas últimas por meio do coletivo Vazios Construídos, que mapeou imóveis vazios ou subaproveitados ao longo de boa parte da área de borda da Baía de Todos os Santos, na Cidade Baixa – foi possível reconhecer que a região da encosta ou do frontispício da cidade, de fato, figura como aquela com maior risco de colapso de suas estruturas edilícias, o que reforçou a proposta de focalizar esse setor na poligonal de estudo.

O trabalho de campo se deu junto a alguns movimentos sociais, por ocasião de reuniões e explanações promovidas pelos já mencionados grupos de pesquisa, em que participaram alguns dos integrantes desses coletivos e suas principais lideranças. Em virtude da variada e complexa gama de objetivos e demandas dos mais de 30 movimentos e associações existentes nessa região, conforme levantamento do Observa CAS, foram selecionados três grupos para análise nesse estudo, segundo critérios que levaram em conta sua relevância para o tema do trabalho em questão; atuação frente às investidas do poder público e investidores privados; posição geográfica – localização estratégica dentro do perímetro em estudo – e sua articulação com as demais lideranças locais. Desse modo, a Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico de Salvador – AMACH foi selecionada em virtude de seu pioneirismo e intensa atividade na luta por direitos e representatividade dentro do Centro Histórico de Salvador (CHS). Já a Associação Amigos de Gegê dos Moradores da Gamboa de Baixo foi escolhida em função não só de sua intensa atividade e participação nos embates com os atores públicos que ameaçam sua existência, como também por estar geograficamente inserida em área muito cobiçada pelo capital privado, o que a tem tornado um modelo de resistência ao longo das últimas décadas.

Além destas, a Ocupação Luísa Mahin, vinculada ao Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas – MLB, recebeu destaque, dentre outros fatores, não só em função de sua localização estratégica – imóvel histórico inserido no perímetro tombado, de grande impacto visual e midiático no setor onde se encontra – como também por apresentar demandas intimamente ligadas à questão do direito à moradia digna no âmbito da reabilitação da área central, conclamando a sociedade para

participação ativa em seu espaço ocupado por meio de atividades culturais e de ensino. Iniciado o primeiro contato com esta Ocupação através da já mencionada atividade curricular junto ao grupo Lugar Comum, o convívio com parte de seus moradores e o contato com suas demandas se estendeu até o momento atual, enriquecendo ainda mais nossa experiência e amadurecendo outras reflexões que serão expostas neste trabalho. Logicamente, o tema referente às demandas sociais e seus movimentos não se esgota na atuação desses três grupos. A pluralidade de conjunturas, contextos, composição social e a variada gama de demandas, dentre outras características, fazem deste um rico e complexo campo de estudo. No entanto, dentro do tempo previsto para dissertações de Mestrado, optou-se pela escolha destes, acreditando-se que são representativos para a abordagem da temática e da problemática escolhida, mesmo correndo-se o risco de cair na análise parcial de um tema tão complexo.

De maneira geral, os relatórios, diagnósticos e planos feitos para o Centro Antigo de Salvador quando da intenção de se promover sua recuperação, tais como *Centro Antigo de Salvador: território de referência, Plano de Reabilitação Participativo do Centro Antigo de Salvador* – bem como sua segunda versão trazendo os avanços das ações contidas no primeiro volume – e *Centro Antigo de Salvador: uma região em debate*, todos desenvolvidos pelo Governo do Estado, forneceram uma base de dados relevante para esse estudo. Em âmbito nacional, a Lei 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade – foi igualmente bem consultada e dela extraída diversos entendimentos que contribuíram sobremaneira para uma análise sobre o reatamento da legislação urbana federal aplicada na esfera municipal. Além destes, os últimos planos e normativas voltadas à área foco deste trabalho, também foram analisados e especialmente tratados em tópico específico.

A dissertação foi estruturada em quatro capítulos de forma a apresentar as demandas que atualmente se configuram nessa área e que têm se mostrado conflitantes na apropriação desse espaço. Com o tripé *poder público – capital privado – demandas sociais*, procurou-se trazer à tona a atual configuração desses agentes e de que forma eles vêm atuando nessa região. Decerto não caberia aqui investigar minuciosamente toda a atuação desses agentes, uma vez que a complexidade do tema, aliada ao grande e variado número de abordagens, demandaria muito tempo de pesquisa, leitura e produção de textos bem maiores dos que são atualmente definidos para investigações no âmbito do mestrado acadêmico. Ainda assim, procurou-se fazer

um apanhado geral das principais demandas dos agentes abordados, trazendo à luz o embate existente entre elas e a negação do reconhecimento e da importância dos agentes sociais, o que torna essa área da cidade única no contexto urbano de disputa por território e representatividade em Salvador.

De início, foi importante apresentar, ao longo do capítulo I – *Praia, Porto e Comércio: fundação, ascensão e decadência da região portuária de Salvador*, um apanhado histórico da formação da área de estudo, passando rapidamente pela fundação da cidade e englobando sua expansão urbana até os dias de hoje. Brevemente, são apresentados alguns dos principais processos urbanos que, condizentes com a dinâmica econômica local e internacional de cada época, fizeram a região em estudo atingir a condição de maior porto do Atlântico Sul e entrar em crise nas últimas décadas do século XX. Após longo período figurando como símbolo do progresso econômico e de valorização urbana, o local se viu em meio a uma crise político-imobiliária que se intensificou com o processo de descentralização do centro administrativo e comercial da capital e que tem produzido reflexos negativos até os dias de hoje. Ao final deste capítulo são apresentados, de maneira breve, alguns dados, bem como a situação atual de retorno crescente de investimentos do poder público e do capital privado, ainda que de maneira introdutória, uma vez que o tema segue melhor trabalhado no decorrer dos capítulos seguintes.

O capítulo II – *A política urbana atual: o nacional e o global*, como o próprio nome indica, apresenta um panorama da atual política urbana nacional por meio de algumas de suas principais ações e instrumentos tais como os criados em 2001 pela Lei Federal nº 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade – e seu rebatimento prático nas cidades brasileiras, diante do poder do capital privado. Internacionalmente, são trazidas algumas experiências de modelos disseminados como receitas pelas economias neoliberais, nos quais o Estado cede espaço para o capital privado investir e atuar no espaço urbano. Nesse sentido, o capítulo traz ainda, importante conteúdo referente ao planejamento estratégico e suas formas de atuação como instrumento de política urbana internacional. Alguns exemplos dessa atuação do capital privado sobre o espaço urbano são trazidos à tona em diversas cidades pelo mundo, destacando-se as áreas centrais dessas cidades como polos de atração desses projetos e investimentos. Experiências em grandes cidades brasileiras são igualmente elencadas, numa clara demonstração da importação desse modelo internacional a realidades locais. Grande destaque é dado ao caso vivenciado pela cidade de São

Paulo quando da realização de suas operações urbanas, dada sua íntima correlação com o tema deste capítulo.

Dando prosseguimento, o capítulo III – *A política urbana local* é reservado ao entendimento da política urbana em Salvador, mais especificamente, àquela voltada ao seu Centro Antigo. Iniciando com uma abordagem cronológica dos planos e processos de valorização urbana dessa região, busca-se entender e identificar os agentes fomentadores desses processos e aqueles que ao longo do tempo estiveram tradicionalmente excluídos das propagandas “melhorias urbanas”. Especial atenção é dada à atual crise urbana por meio de alguns dos mais importantes e recentes planos e regulamentos jurídicos aprovados nos últimos anos, que prometem interferir diretamente não só na recuperação urbana da área, como ameaçam a permanência de seus moradores atuais mais vulneráveis.

Em função do curto espaço de tempo disponível frente ao grande e variado conteúdo a ser abordado, no tocante às políticas urbanas, foram analisados – além do Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador da década de 1990 e do Plano de Reabilitação Participativo dos anos 2000, os três últimos planos e programas lançados no âmbito municipal que exercem influência direta no Centro Antigo de Salvador. A escolha desses planos se deu, entre outros fatores, além do seu recente lançamento, à sua íntima relação – em apoio ou conflito – com algumas das principais demandas presentes nessa área. Assim, foram trazidos o Plano de Desenvolvimento Urbano – PDDU, lançado em 2016, o Programa Revitalizar e o Salvador 360, ambos lançados em 2017, fornecendo, então, um panorama recente das políticas urbanas voltadas à região central de Salvador. Ao final deste capítulo, são trazidos à tona alguns dos principais projetos e ações – executados ou não – propostos para a área de estudo, que demonstram o interesse do capital privado por essa localidade.

Em seguida, o capítulo IV – *A Demanda Social* é reservado à presença humana no sítio estudado, mais especificamente, aos grupos sociais mais vulneráveis aí presentes. De início, dada a complexidade de temas e abordagens sobre a questão social, deixamos claro que o tema não se esgota nesse estudo. Dito isto, dá-se prosseguimento, apresentando-se um breve histórico da participação popular na política urbana nacional e local. Em seguida, focaliza-se a região do Centro Antigo de Salvador, trazendo-se à tona algumas das principais resistências e demandas sociais presentes na região, demonstrando-se seu claro enfrentamento diante do poder público e do capital privado que, tradicionalmente, tendem a não as reconhecer

enquanto parte fundamental desse espaço. Os três movimentos sociais selecionados são abordados em sua formação, demandas e nos enfrentamentos que mantêm com os demais agentes públicos e privados em prol de melhores condições de moradia, do reconhecimento de sua representatividade e de exercício do direito à cidade.

Ao final deste estudo, nas Considerações Finais, a partir da abordagem dos agentes e de suas demandas conflitantes na área previamente selecionada, e, ainda, das experiências similares existentes em outras cidades no Brasil e no mundo, são apontados caminhos e direcionamentos para uma melhor compreensão desses conflitos e para um melhor e democrático entendimento entre as partes. Com a ajuda de experiências já postas em prática em outras localidades, procura-se ressaltar o entendimento de que, apesar dos interesses opostos, a experiência externa já mostrou que é possível uma reestruturação urbana de áreas centrais mais justa, que respeite as vulnerabilidades sociais e dinamize a economia urbana por meio de investimentos público-privados. Ainda que não se pretenda apresentar uma solução definitiva para esse conflito de demandas, em sua conclusão, este estudo aponta para possibilidades mais adequadas para o desenvolvimento desse tipo de processo de reabilitação urbana em áreas centrais degradadas.

CAPÍTULO 1

PRAIA, PORTO E COMÉRCIO: FUNDAÇÃO, ASCENSÃO E DECADÊNCIA DA REGIÃO PORTUÁRIA DE SALVADOR

1.1 Evolução histórica

Durante as primeiras décadas de colonização do território brasileiro, o fracasso do sistema de Capitânicas Hereditárias levou a Coroa Portuguesa a mudar sua política de colonização, passando a investir na consolidação de um Governo Geral para melhor administração da Colônia. Para isso, a construção de um centro administrativo e militar forte se fazia necessária para melhor controle do território, assegurando a autoridade portuguesa frente ao contrabando, às investidas estrangeiras e ainda para fiscalizar de perto as benfeitorias dos donatários. Assim, em 1549, funda-se a Cidade de Salvador que, em consonância com a tradição urbanística portuguesa da época, foi estrategicamente implantada visando sua defesa, disposta em acrópole e abrigada do mar por uma grande baía (Baía de Todos os Santos).

Essa disposição estratégico-militar a dividiu morfológicamente em duas: a Cidade Alta, onde estavam abrigados os setores residencial, administrativo e religioso, e a Cidade Baixa, onde localizavam-se majoritariamente o porto e sua grande atividade comercial, numa denominação e configuração que perdura até os dias de hoje. O bairro da Praia, como chamado inicialmente, constituiu-se à época dos primeiros anos de formação da cidade, de uma estreita faixa de areia que separava a encosta do mar. A importância dada à atividade comercial já se fazia perceber desde os primeiros anos de fundação da cidade com a construção – ao lado das casas do Governador e da Câmara – de edifício próprio para abrigar a Alfândega. Àquele momento, paralelamente à função de defesa do território, era necessário também controlar a entrada e saída de produtos comercializados entre Colônia e MetrÓpole e a consolidação de um núcleo urbano forte ia nesse sentido. Importância essa, expressa em Provisão Real emitida pelo então rei de Portugal Dom João III a Antônio Cardoso de Barros, provedor-mor da Fazenda no Brasil e segundo cargo mais importante depois do governador-geral:

Tendo que na dita Bahia a terra estiver assentada dareis ordem que se faça huas cazas para Alfândega perto do mar em lugar conveniente para despacho das partes e arrecadação de meu direito e vereis que officiaes ao presente são necessários para a dita Alfândega e dareis conta disso ao dito Thome de Souza para elle com vosso parecer

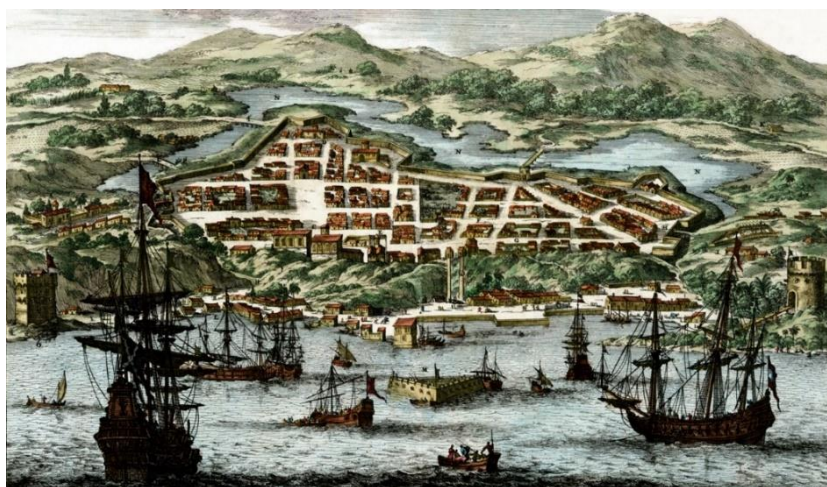
prover dos officiaes... (ACIOLI, I. & AMARAL, B. *apud* AZEVEDO, 1985, p. 25)

Figura 05 – Ilustração representando a invasão holandesa a Salvador em 1624. Aqui é perceptível o caráter militar de sua localização, disposta em acrópole, protegida por uma baía e guarnecida por fortificações marítimas. Impressa entre 1624 e 1649. Autor anônimo



Fonte: Guia Geográfico Cidade do Salvador (<http://www.cidade-salvador.com/seculo17/invasao-holandesa/salvador.htm>)

Figura 06 – Perspectiva artística de Salvador provavelmente entre 1640-1641. Nela, já é possível ter uma idéia de sua estrutura urbana dividida em Cidade Alta – residencial e administrativa – e portuária, na Cidade Baixa. Versão colorida de John Ogilby, da ilustração *Urbs Salvador*, de 1671, na obra de Arnoldus Montanus. Autor da versão original desconhecido.



Fonte: Guia Geográfico Salvador Bahia (<http://www.bahia-turismo.com/salvador/seculo-17.htm>)

O imponente impacto visual que se configurou ao longo dos anos com essa estrutura urbana disposta longitudinalmente em “dois andares” e em meio à bela paisagem natural, já despertava admiração dos viajantes que aqui estiveram desde o final do século XVII. Seu frontispício, igualmente muito descrito, figurava com exuberante cobrimento vegetal, separando as edificações comerciais e portuárias no pé da encosta das construções civis no topo da montanha. Compondo esse cenário, igrejas e edifícios públicos bem construídos pontuavam a massa edificada acima da

encosta dando claramente a visão ao espectador de que ali se abrigavam o centro do poder administrativo e religioso.

Esta manhã, ao raiar da aurora, meus olhos abriram-se diante de um dos mais belos espetáculos que jamais contemplei. Uma cidade, magnífica de aspecto, vista do mar, está colocada ao longo da cumeeira e na declividade de uma alta e íngreme montanha. Uma vegetação riquíssima surge entremeada com as claras construções [...]. Aqui e ali o solo vermelho vivo harmoniza-se com o telhado das casas. o pitoresco dos fortes, o movimento do embarque, os morros que se esfumam a distância, e a própria forma da baía, com suas ilhas e promontórios, tudo completa um panorama encantador [...]. (Em 1821, Maria Graham (GRAHAM, 1956, p. 144 *apud* PINHEIRO, 2011, p. 178)

Figura 07 – O Frontispício de Salvador no final do século XVII (1695)



Fonte: ilustração do livro de François Froger, "Relation d'un voyage: fait en 1695, 1696 et 1697..." de 1698 *apud* Impressões Rebeldes (<http://www.historia.uff.br/impressoesrebeldes/?temas=fardas-amotinadas>). Editada pelo autor.

Por muitos séculos, sua intensa atividade portuária e vocação comercial, pautou seu desenvolvimento e hegemonia no Atlântico Sul, fazendo dela o segundo núcleo urbano mais importante de todo o Império Ultramarino Português, atrás apenas de sua capital, Lisboa. Essa vocação comercial e localização estratégica seriam a mola propulsora de seu progresso econômico durante séculos. Igualmente descrita pelos viajantes, essa vocação também figura dentre esses relatos, ainda que os mesmos já denunciem o antagonismo das precárias condições de limpeza e organização entre as partes Alta e Baixa:

Cidade Baixa, cidade suja, mas cidade muito viva. os pregões dos vendedores ambulantes se mesclavam à melopéia bem-ritmada dos carregadores negros curvados sob pesadas cargas, em seu vaivém. Cidade suja mas colorida, inclusive pelas roupas e as peles variadas da sua gente. verdadeira cidade-porto, onde o mais humilde acotovelava o mais insigne nos afazeres da vida cotidiana. (MATTOSO, 1992, p. 438 *apud* PINHEIRO, 2011, p. 179)

Nas fraldas da montanha, em extensão de mais de um quarto de legoa, há cazas bem fabricadas de uma e outra parte, formando uma bella e grande rua, bem povoada de toda a sorte de lojas de mesteres e artifices. É ali que estam situadas todas as tercenas e armazens de carga e descarga das mercadorias, assim d’El-Rei como de particulares. (PYRARD DE LAVAL, 1862, p. 267 – 268)

Ao longo do período de colonização, os rumos da política foram pouco a pouco se desvinculando do poder eclesiástico, cedendo espaço à influência do poder econômico advindo com a atividade comercial. As cidades que antes tinham seu ordenamento pautado num direcionamento físico e estrutural dos edifícios religiosos, passaram a priorizar urbanisticamente a valorização de espaços e edifícios diretamente ligados à atividade comercial, notadamente portuária. Em Salvador – o maior porto do Atlântico Sul – a influência política e econômica do comércio portuário abarcava grande parte do território, convergindo para si toda a produção de vasta região, não só do açúcar e tabaco produzidos no Recôncavo, como também do algodão, couro, café e ouro vindos do interior, principalmente a partir do século XVIII (BAETA & CARDOSO, 2014, p. 48). O porto e suas áreas circunvizinhas tornam-se com o tempo, áreas de grande fluxo de capital (mercadorias), passando assim a receber grandes investimentos em sua estrutura física e áreas circunvizinhas.

Figura 08 – O Panorama de Mulock, uma das mais importantes fotografias do frontispício de Salvador do século XIX, tirada a partir do Forte de São Marcelo em 1860. Ainda sem o Elevador Lacerda e a Ladeira da Montanha, já é possível visualizar a imponência do edifício da Alfândega Nova, ao centro.



Fotografia: Benjamin R. Mulock, 1860. Fonte: <http://www.bahia-turismo.com/salvador/antiga/panorama-mulock.htm>

A vinda da Família Real Portuguesa para terras brasileiras promoveu alterações significativas no desenvolvimento da Colônia. A elevação do Brasil à categoria de Reino Unido à Portugal possibilitou uma guinada na visão colonialista de dependência direta da Metrópole para um modelo de colonização mais liberal. Para abastecimento e melhor ambiência à recém-chegada Corte, se fizeram necessárias, então, algumas importantes medidas no intuito de desenvolver a nova “sede temporária do Império”, havendo de se permitir, por exemplo, a entrada de produtos advindos de outras

nações e a instalação de manufaturas, pondo fim ao monopólio do comércio com Portugal – àquele momento sob domínio das tropas de Napoleão Bonaparte. Assim, a Abertura dos Portos às Nações Amigas – como ficou conhecido o decreto de 1808 – foi uma das primeiras ações promulgadas pelo então Príncipe Regente de Portugal Dom João de Bragança ao desembarcar em solo brasileiro. Essa ação, vista por muitos historiadores como o primeiro passo para a independência brasileira, permitiu a ampliação e desenvolvimento das áreas portuárias por todo o território, abarcando assim, o aumento do comércio exterior.

Seguindo essa tendência, a região portuária de Salvador logo testemunhou a rápida expansão de sua fronteira física como suporte ao grande volume de serviços e cargas gerado com o novo fomento. Palco de algumas das maiores transformações urbanas vivenciadas na cidade, essa região e seus sucessivos aterros sobre o mar – saindo da estreita faixa de terra e chegando ao grande platô que se tem hoje – é exemplar do dinamismo e importância que a atividade comercial desempenhou dentro do contexto urbano local ao longo do tempo. Seus espaços públicos bem como os edifícios aí implantados ligados à ela, passaram a ser valorizados em escala, espacialidade e tratamento estético, dando o tom da nova ordem urbana. A imponência e monumentalidade de edifícios como a Alfândega Nova (1861) – atual Mercado Modelo – e a sede da Associação Comercial da Bahia (1817), ambos concebidos segundo o modelo neoclássico trazido com a Família Real, refletem essa importância e protagonismo não só em âmbito regional, como para todo o Império Ultramarino Português.

Notadamente voltados ao uso comercial, essas construções abrigavam armazéns, consulados, sedes de bancos e empresas ligadas à exportação e importação, atividades correlatas ao comércio exterior. Em menor escala e proporção e dispostos em áreas mais recuadas em relação ao mar – ou seja, próximos à encosta – alguns edifícios de uso residencial também faziam parte deste da área assim como alguns imponentes templos religiosos como a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia. Até o século XIX, um imponente conjunto arquitetônico regular se formava nas quadras imediatamente voltadas para o mar. Inspirados na arquitetura pombalina da Baixa de Lisboa pós-terremoto de 1755, esses sobrados de três a cinco pavimentos e uso predominantemente comercial, formavam um grandioso e harmônico conjunto edilício em que se privilegiavam as aberturas de esquadrias bem ao estilo da

arquitetura de raiz iluminista. (BAETA & CARDOSO, 2014, p. 51). Fotografias dessa época nos dão uma visão do quão dinâmica e rica era essa região em constante processo de crescimento e modernização.

Figura 09 – O Cais das Amarras em 1861 e seus prédios inspirados na Baixa Pombalina de Lisboa. Ao fundo, o imponente edifício da Alfândega, atual Mercado Modelo.



Fotografia: Benjamim Mulock. Fonte: Guia Geográfico Salvador Bahia. (<http://www.bahia-turismo.com/salvador/antiga/cais-amarras.htm>)

Figura 10 – Parte do frontispício da cidade em 1873, pelo fotógrafo oficial da expedição científica britânica do H.M.S. Challenger. Original pertencente ao acervo do Natural History Museum, de Londres. Coleção Mary Evans.



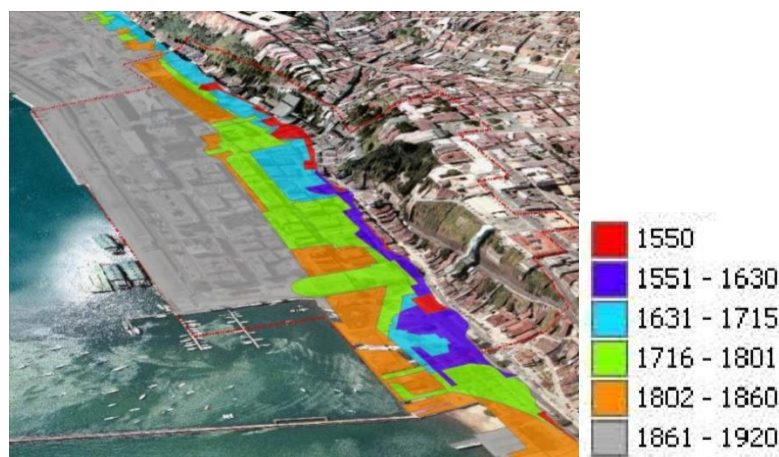
Fonte: Guia Geográfico Cidade do Salvador (<http://www.cidade-salvador.com/seculo19/hms-challenger/porto.htm>)

Urbanisticamente falando, a expansão de Salvador se deu por motivos distintos ao longo de sua história. Se antes atendeu a estratégias militares para defesa do território, ao final do século XVIII e início do XIX, seu crescimento era notadamente influenciado pela expansão da atividade comercial em sua zona portuária. Sobre este último, é importante salientar que foi durante os oitocentos que ocorreram a maior parte dos aterros na região, financiados prioritariamente pelo Comércio e Governo. Ainda assim, a expansão mais marcante – que atinge a dimensão espacial que se tem

hoje – ocorreu a partir da Reforma Seabra³ no início do século XX, quando foram aterrados e urbanizados cerca de oitenta hectares sobre o mar da Baía de Todos os Santos, viabilizando uma grande oferta de lotes em quadrícula na região mais valorizada para essa atividade em toda a cidade (ROCHA, 2007).

De 1800 a 1869, grandes aterros foram realizados pelo Governo: o aterro do Arsenal, deslocando a ribeira das Naus para o sul, o aterro da Alfândega; e o aterro que vai da Igreja do Corpo Santo até a prumada da Ladeira do Taboão. De 1860 a 1894, novos e significativos aterros se realizam: em frente a Igreja da Conceição da Praia; o Arsenal de Marinha avança a linha da costa até o alinhamento da rotunda da Alfândega; o Cais Dourado avança mar adentro quase alinhando com a Praça do Comércio e todo o cais desse ponto até a Alfândega. (CÂMARA, 1988, p. 124 *apud* ROCHA, 2007)

Figura 11 – Aterros na região do Comércio



Fonte: ROCHA, 2007, p. 75. Repositório UFBA (<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/6459>).

De 1861 a 1906 a região portuária de Salvador permaneceu praticamente a mesma com sua infinidade de pequenos trapiches e pontes de atracação. No entanto, o advento da República, a substituição do comércio escravocrata pelo comércio de produtos industrializados e a diversificação da matriz comercial, levaram a um novo momento de transformações urbanas na cidade. A “Revolução Industrial” na Bahia, ocorrida entre o final do século XIX e início do XX, contribui igualmente para a modernização de seu tecido urbano, inserindo um novo programa de necessidades

³ Capitaneada pelo então governador José Joaquim Seabra, que entendeu que a cidade de Salvador não só necessitava se renovar esteticamente – se livrando do passado colonial escravocrata português – como também necessitava se adequar à nova realidade econômica em voga na época. Nesse sentido, além do novo tratamento estético conferido às edificações, objetivava-se promover sua expansão urbana e portuária a fim de inserir a capital baiana no rol das economias mundiais.

urbanas em atendimento à crescente demanda populacional. É diante desse contexto, principalmente de aumento da produção, que se dá a construção de um moderno porto com dois quebra-mares, cais para navios de até 10m de calado, e um grande aterro que seria urbanizado e integrado ao bairro já existente (AZEVEDO, 1985, p. 9). Pode-se dizer que a reforma urbana da Cidade Baixa esteve diretamente atrelada à modernização do Porto de Salvador.

O aumento da produção de cacau, que assumia a liderança na pauta de exportações da Bahia, aliado às novas exigências das embarcações a vapor e ao advento da República, com sua estrutura financeira descentralizada, trouxeram à baila, novamente, a necessidade de modernização do porto. (AZEVEDO, 1985, p. 33)

Figura 12 – Último grande aterro da região do Comércio (1894-1912)



Fonte: História de Salvador – Cidades Baixa e Alta (www.salvadorhistoriacidadebaixa.blogspot.com.br)

A reestruturação urbana da Cidade Baixa é exemplar desse processo com a abertura de largas vias de traçado regular e novos acessos às unidades fabris, vilas operárias e a rede ferroviária. Influenciado pelas experiências de Haussmann em Paris e de Pereira Passos no Rio de Janeiro, o plano modernizador soteropolitano – sobre o qual trataremos melhor no próximo capítulo – encabeçado pelo então governador José Joaquim Seabra, procurou esquecer o passado colonial português – relacionado ao atraso e a economia escravocrata – se aproximando esteticamente de uma arquitetura que representasse o progresso econômico e cultural.

Assim, influenciados sobretudo pela arte francesa e italiana, o ecletismo desembarca em Salvador trazendo uma mistura de estilos e linguagens que se fariam presentes nas novas intervenções urbanas por toda a cidade. Edifícios públicos e privados, comerciais ou residenciais – notadamente das famílias mais abastadas –

acompanharam essa estética. No bairro do Comércio, muitas das edificações junto à encosta, quando não demolidas, receberam novo tratamento de suas fachadas, se adequando ao novo padrão estético em voga. O rico trabalho em ferro fundido e aço fabricados pelos ingleses também figuraram como símbolos da modernidade nessa época. A abertura de grandes e largas avenidas, os quarteirões regulares e a implementação de demais serviços públicos como o bonde elétrico, expressaram a força desse senso modernizador.

Edifícios enfeitados de fino ou embolado estuque continuavam a surgir no centro, no comércio (cidade-baixa), em bairros próximos e distantes (...) Grande número de prédios da zona comercial, na Baixa, é que, por motivos de competição e exibição de prosperidade dos respectivos donos, igualmente reformularam-se pelo novo gosto. Eram escritórios e lojas de vária mercadoria que passavam a ocupar sobrados de fachadas excessivamente adornadas, imponentes alguns como os d' "A Lâmpada" e da antiga "Loja Bahia", sitos na rua Pinto Martins; ou o edifício de dois andares, rematado de cúpula bulbosa, na esquina de Conde d'Eu com Álvares Cabral; o da esquina de Lauro Müller com Portugal, igualmente de cúpula sobre o vértice das fachadas; (...). (FIGUEIREDO FILHO, 1984)

A modernização do porto e sua região implicou diretamente em mudanças espaciais que marcaram fortemente a paisagem e a condição urbana de todo o Bairro do Comércio e sua articulação com as demais áreas da cidade. A substituição dos ensacamentos pelo container e toda a nova infraestrutura modernizadora por trás das novas práticas e suas embarcações, criou uma série de espaços privativos à essa atividade, excluindo assim, a relação direta e aberta da vida urbana nesta área da cidade com a Baía de Todos os Santos. Se, visualmente, os espaços abertos ao mar conferiam à região uma singularidade estética monumental e contemplativa que mesclavam uma ambiência de mercado rural com o vanguardismo do meio urbano e sua atividade comercial, o bloqueio dessa comunicação com a construção das docas, pátios e armazéns, conferiram o aspecto industrial e privativo que se tem hoje nesse trecho. A ampliação e modernização do Porto de Salvador ao passo que dota a região de toda uma estrutura de quadras, lotes, bonde elétrico, dentre outros serviços, privatizou os espaços restringindo o contato direto do usuário desta parte da cidade com o mar. A questão modal igualmente marcou essa separação com a concepção de largas avenidas e acessos como forma de interligar a zona portuária à principal via de escoamento e transporte de cargas às cidades do interior através do eixo rodoviário formado pela Rodovia BR-324.

Figura 13 – O Comércio e as Docas em 1969



Fotografia publicada no livro *Bahia Colorida*, de Bruno Furrer, Coleção Mercator, 1970. Fonte: Guia Geográfico Cidade do Salvador (<http://www.cidade-salvador.com/seculo20/porto-anos-60.htm>). Editada pelo autor.

Em uma outra vertente, ao longo de todo o século XX, a consolidação do setor terciário nessa localidade, com sua variada gama de atividades e serviços, contribuiu para o dinamismo e solidificação de novas e modernas construções na área recém loteada, tornando este um dos maiores centros comerciais e financeiros do país. Sua importância econômica fez da região abrigo para diversas empresas de variados segmentos econômicos, refletindo seu poder em modernas soluções arquitetônicas verticalizadas até então vigentes. Algumas vanguardas modernistas assim como o próprio Movimento Moderno na arquitetura, têm nessa área, alguns de seus mais representativos exemplares da cidade. Um passeio por essa região fornece ao espectador uma visão ampla da história da evolução urbana e econômica de Salvador, refletida em suas construções e estilos arquitetônicos impressos, no mínimo, nos últimos dois séculos de urbanização. Ainda assim, apesar de reunir tamanho patrimônio urbano e arquitetônico, a área só foi tombada recentemente, em 2009, pelo Conselho Consultivo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN. Sobre isso, trataremos melhor mais adiante.

1.2 Descentralização e Abandono

Até o final do século XX, a região do Comércio ainda se manteve como o coração financeiro, de negócios e serviços de Salvador. Iniciados os debates sobre a modernização da cidade em 1935 com a I Semana de Urbanismo, Salvador vai vivenciar na década de 1940 a grande experiência de desenvolvimento de um

audacioso plano de urbanismo que iria nas décadas seguintes mudar sobremaneira sua estrutura urbanística. A criação em 1943 do Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador – EPUCS sob coordenação do engenheiro Mário Leal Ferreira, propôs um audacioso plano que reconheceu a cidade como um todo, atendendo prioritariamente ao crescimento e expansão ordenada da cidade pautada em aspectos geomorfológicos, de saneamento, circulação e zoneamento. Nas décadas seguintes, ainda que os direcionamentos estabelecidos por esse Plano não tenham sido postos em prática em sua plenitude, sua ideia de conexão viária como suporte à expansão urbana aliada ao crescimento da indústria automobilística nacional impulsionou a ampliação do tecido urbano para zonas mais afastadas do Centro Antigo. O crescimento populacional e da demanda por moradia igualmente fez pressão, contribuindo para uma ocupação maior do tecido urbano para novas áreas.

A partir da década de 1960, novos direcionamentos da política econômica nacional e local vão afetar diretamente a manutenção da estrutura física da região do Comércio. A concorrência da navegação marítima com o transporte de cargas rodoviário e aeroviário, a criação do Terminal Marítimo da Petrobrás em Madre de Deus e o funcionamento do novo e moderno porto de granéis de Aratu, promoveram uma queda brusca no movimento do Porto de Salvador, direcionando investimentos antes voltados unicamente para essa área. Não menos importante, a inauguração do Porto de Ilhéus, direcionou o escoamento da produção do cacau – até então o principal produto de exportação da economia baiana – para aquela região, retirando mais essa receita da zona portuária de Salvador. (AZEVEDO, 1985, p. 9). Além disso, a mudança na forma de transporte e armazenagem de carga que passou a utilizar o contêiner, promoveu a obsolescência dos armazéns construídos no início do século XX, quando do grande aterro. O moderno porto de Aratu, mais generoso em área, viabilizou a introdução desse aparato em seu perímetro, transformando o Porto de Salvador com o tempo, num armazém de cargas transportadas pela via terrestre.

Entretanto, foi na década de 1970 que se deram as ações de maior impacto na descentralização da região do Comércio. O crescimento do fluxo de veículos aliado à falta de investimentos em mobilidade urbana já dava sinais de estagnação modal nessa região em que eram recorrentes os engarrafamentos e problemas com estacionamento. Ainda assim, a solução encontrada não propôs uma saída que contemplasse melhorias desse aspecto, mas sim a criação de uma nova frente de

expansão urbana. Claramente atrelada ao mercado imobiliário, a administração estadual inicia esse processo pautado na descentralização dos centros administrativo e comercial – tradicionalmente aí localizados – criando vetores de crescimento do tecido urbano para áreas ao norte e à leste da cidade, próximos à orla Atlântica. A criação em 1972 do CAB – Centro Administrativo da Bahia, região que reuniria as principais secretarias e edifícios públicos da administração estadual e alguns da federal, a transferência em 1974 da Estação Rodoviária e ainda a inauguração do Shopping Iguatemi (atual Shopping da Bahia) em 1975 – conectado à essa por meio de passarelas – formariam as principais ações urbanas que descentralizariam a região comercial (Comércio e parte do Centro Antigo) provocando seu paulatino abandono e esvaziamento.

Paulatinamente, os vales foram sendo ocupados e todos os caminhos que levavam ao anunciado progresso econômico da cidade conduziam-se para este novo vetor em detrimento do centro histórico e da cidade baixa. (AZEVEDO, 2011)

Ainda que a estrutura viária planejada pelo EPUCS tenha servido de suporte estrutural para absorver positivamente parte de uma inevitável expansão urbana, as medidas de cunho político mercadológico citadas acima geraram grande impacto negativo para a região central de Salvador, culminando no seu processo de decadência. Além disso, diferentemente do Plano do EPUCS que entendeu a cidade num contexto mais amplo, fortalecendo a consolidação e comunicação de seu centro comercial tradicional com as demais áreas da cidade, os novos vetores de expansão urbana da década de 1970, criaram uma rede de comércio e serviços no entorno do então criado Shopping Iguatemi que não só competiu com a antiga região do Comércio como tão logo concentrou a maior parte dos novos investimentos públicos e privados. A importância desse equipamento comercial para a consolidação da nova fronteira urbana foi tamanha que ao longo do tempo emprestou nome à nova zona comercial limítrofe a ele. As áreas residenciais geradas com a reestruturação da Avenida Luís Viana Filho – a Avenida Paralela – por exemplo, passaram a ter na região do Iguatemi seu suporte direto para acesso a bens e serviços. Enquanto isso, a já consolidada estrutura urbana presente no Comércio e Centro Antigo continuava a se deteriorar diante da falta de investimentos e o antigo edifício da Alfândega, agora abrigando o Mercado Modelo – ainda que sem sua função cultural e de abastecimento – figurou belo exemplar desse aspecto:

A partir daquele momento, Alfândega Nova e Mercado Modelo passaram a compartilhar o mesmo destino. E foi nesta condição que o fogo destruiu as duas tradicionais instituições baianas, em uma madrugada morna de janeiro de 1984. Não faltou quem responsabilizasse a nova função pela desgraça do monumento, esquecendo-se que, abandonado como estava desde 1958, a Alfândega Nova já teria desaparecido por arruinamento ou por outras causas. Sem os barraqueiros, o destino da Alfândega teria sido ainda mais incerto. **É preciso lembrar que na conservação de um monumento, qualquer função é melhor que o abandono.** (AZEVEDO, 1985, p. 10. Grifo nosso)

Figura 14 – Incêndio do edifício da Alfândega, em 1984. Símbolo do abandono da região do Comércio.



Fonte: AZEVEDO, 1985, p. 11.

1.3 O Momento Atual e o Retorno dos Investimentos

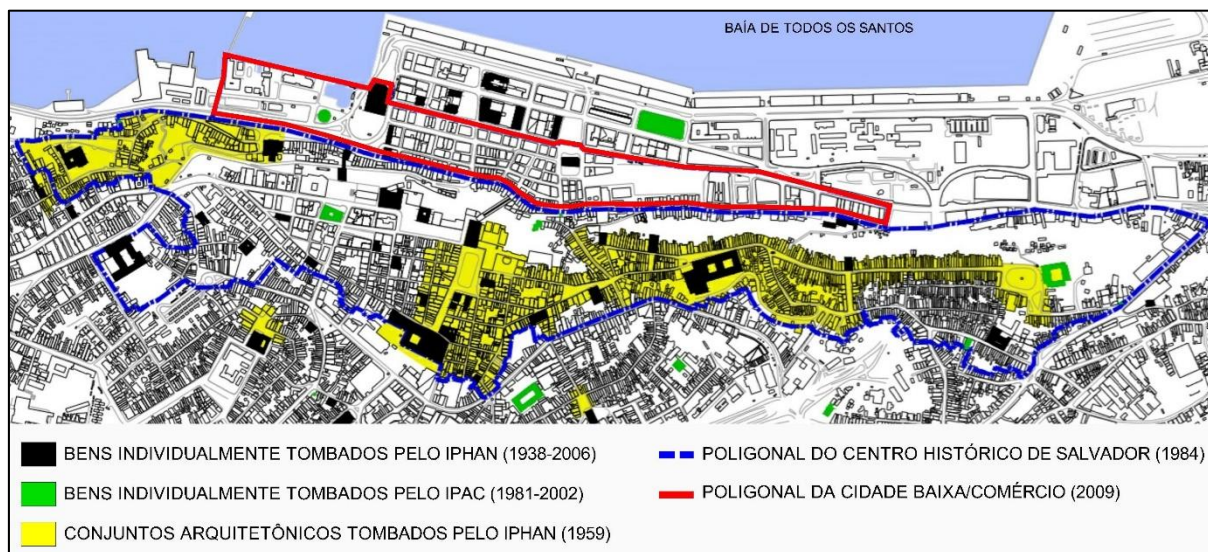
Na última década, depois de muito se expandir a cidade em direção ao Norte, seguindo o eixo da Avenida Luís Viana Filho, e à Leste seguindo a borda Atlântica, o mercado imobiliário se deparou com uma nova crise. A elevada salinidade dessa região marítima aliada à falta de uma política urbana que verdadeiramente contemple a valorização de seus espaços públicos e de lazer, são alguns aspectos que têm freado a atração de investimentos para essa área. Além disso, os inúmeros condomínios fechados instalados entre essas duas regiões já ocupam boa parte dos terrenos rentáveis ao mercado imobiliário. Diante desse cenário, esse setor – aliado ao *trade* turístico – e seguindo uma tendência internacional de revalorização das áreas centrais, vem ensaiando nas duas últimas décadas um retorno dos investimentos para a região do Centro Antigo, mais precisamente em áreas históricas da borda marítima da Baía de Todos os Santos.

Aliando identidade cultural, referências históricas, centralidade e belezas naturais, a região vem alimentando um crescente interesse por parte do poder público e empresariado de grandes corporações dispostos a criar um novo vetor de crescimento do mercado imobiliário de Salvador. Prova disso são as inúmeras investidas recentes com propostas e intervenções para essa região das quais falaremos melhor no capítulo a seguir. Seguindo a cartilha internacional para intervenções do tipo, o poder público igualmente tem trabalhado no intuito de criar oportunidades para o setor privado através da implementação de incentivos fiscais e ordenamentos jurídicos que visam facilitar a implementação desses novos investimentos. Como já mencionado, a estratégia do órgão maior de proteção do patrimônio nacional, o IPHAN, após constatada a polêmica manobra política capitaneada pelo setor privado para alterar o gabarito da região do Comércio, foi a de tombamento dessa área. Esse tombamento, que se soma ao de outros edifícios icônicos isolados como o Instituto do Cacau (1931), tombado em 2002 pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia – IPAC-BA, o Forte de São Marcelo (1650), tombado pelo IPHAN em 1938, dentre outros no seu entorno imediato – dão o tom da importância que essa região tem ainda hoje para a cidade de Salvador. Em nota no portal do próprio Instituto quando do referido tombamento, escreve-se:

O tombamento do Bairro do Comércio possibilita a preservação de características importantes de Salvador. Em especial, o casario eclético junto à encosta que divide as Cidades Baixa e Alta, uma das referências da capital baiana. **Ao mesmo tempo, a proposta ajudará na revitalização da região, que tem grande potencial turístico e cultural.** (IPHAN, 2009. Grifo nosso.)

A poligonal de tombamento definida pelo órgão abrangeu prioritariamente o casario eclético junto à encosta que vai da Marinha até a região do Pilar, passando pelo Mercado Modelo e Cais do Ouro. No entanto, o entendimento de que os bens imóveis tombados coexistem em função de elementos e ambiências externas a ele são fundamentais para sua leitura, a proteção se estendeu longitudinalmente e, figurando como entorno protegido, abrangeu a área que vai desde a Baía Marina até Água de Meninos (Porto). Transversalmente, e não menos importante, essa proteção também avançou sobre o mar, indo até os antigos quebra-mares – incluindo o já citado Forte de São Marcelo – entendendo a estreita relação que esses dois ambientes figuraram entre si ao longo de toda a história.

Mapa 04 – Bens e áreas tombadas no Comércio e Centro Histórico de Salvador



Fonte: Observa CAS, 2017. Modificado pelo autor.

Com área de cerca de 70 hec e uma população flutuante de 150mil pessoas por dia, segundo dados do Escritório de Revitalização do Comércio⁴, a região vive hoje um processo de retorno dos investimentos. Ainda que tímidos – quando comparados à outras áreas centrais pelo mundo, alvo de processos similares de valorização urbana – o número de estudos e projetos para a região do Comércio em Salvador denuncia o crescimento do interesse público e privado em seu processo de reabilitação. Nos últimos anos, um plano de reocupação de antigos e icônicos edifícios para abrigar faculdades particulares foi posto em prática, contribuindo para dinamizar a região, principalmente no período noturno. Empresas de pequeno porte estão pouco a pouco se instalando no bairro, atraídas pelos baixos aluguéis ainda praticados no local, enquanto o processo efetivo de requalificação urbana não é posto em prática. Ainda assim, algumas ações pontuais já são verificadas nesse sentido como a reforma de praças, a recuperação dos passeios com vistas à acessibilidade, a reativação dos ascensores do tipo plano inclinado, dentre outras.

Segundo dados da CONDER, em 2010, o bairro do Comércio figurava como o menos habitado da cidade de Salvador com cerca de 1.345 pessoas. Além disso, no

⁴ Criado pela Prefeitura Municipal de Salvador durante a administração municipal do João Henrique (2005-2013), o Escritório funcionou como uma rede de informações e estímulo ao processo de revitalização urbana do bairro. Ainda que sua atividade enquanto órgão tenha sido descontinuada pela nova administração municipal, a lógica de seus incentivos continua traduzidos na política urbana atual. Para maiores informações: <http://revitalizacomercio.no.comunidades.net/dados-do-bairro-do-comercio>.

mesmo período, seu Índice de Desenvolvimento Humano também foi considerado baixo, refletindo as precárias condições de vida das famílias que ali residem. Soma-se a isso, o grande número de imóveis vazios, abandonados ou subaproveitados que, muitas vezes ocupados informalmente por famílias de baixa renda e em péssimas condições de habitabilidade, denunciam a grave crise social existente no mesmo tecido para o qual agora se voltam os investimentos do setor público e privado. Esses dados dão um panorama geral do conflito de demandas urbanas que vem se articulando com maior intensidade ao longo dos últimos anos nessa região. De um lado, agentes sociais em busca de reconhecimento, moradia digna e direito à cidade em um território cada vez mais excludente; do outro, o capital privado – aliado do poder público – que, de tempos em tempos, “ofertam” propostas de limpeza social disfarçadas de reabilitação urbana, pautadas na expansão do mercado imobiliário e setor turístico para geração de emprego e renda. Ambientando essa disputa, tem-se o patrimônio histórico que hora figura como atrativo para o setor privado, hora figura como entrave aos seus investimentos que têm no lucro, seu maior objetivo.

A parte mais vulnerável dessa disputa, a população aí localizada, é a que mais vem sofrendo com a omissão do poder público frente às investidas do mercado e sem o direcionamento de uma política verdadeiramente eficaz que contemple a questão da moradia social na área central. Seguindo a tendência mundial de retorno dos investimentos às áreas centrais, a região do Comércio em Salvador – que figurou como palco incontestável das maiores mudanças econômicas e sociais vividas pela cidade, experimenta agora um anúncio de um novo momento de transformações urbanas. Em virtude da complexidade da nova política urbana e dado o volume de intervenções que vêm sendo propostas para a área, trataremos melhor desse tema no capítulo a seguir.

CAPÍTULO 2

POLÍTICA URBANA ATUAL: O NACIONAL E O GLOBAL

2.1 Panorama nacional de política urbana

Traçar um panorama da política urbana atual passa, acima de tudo, por trazer à tona um pouco da trajetória de introdução da ideologia neoliberal na administração pública brasileira. Nesse sentido, faz-se necessário entender o cenário de crise internacional que culminou na adoção dessas práticas aqui no Brasil. A alta do preço do petróleo – a maior matriz energética do mundo – desencadeou um desajuste nas economias internacionais, seguida pela alta dos juros dos empréstimos que interferiram diretamente na política do Bem Estar Social ainda em voga em muitos desses países. Com o governo brasileiro não foi diferente e, sem dinheiro em caixa, o país viveu – após o “milagre econômico⁵” de 1969 a 1973 – um período de profunda recessão econômica, elevada inflação e retração dos investimentos públicos. A “década perdida”, como é conhecida a década de 1980, figurou, então, como um período em que a administração pública brasileira, influenciada pelas práticas que acabaram se tornando uma tendência dentre as nações desenvolvidas, intensificou um processo de gradativa abertura ao capital privado como forma de suprir essa deficiência do Estado em atender a população.

Nesse sentido, a política neoliberal, iniciada no final da década de 1980 e já intensificada ainda no fim da década de 1990, respectivamente durante os governos de Fernando Collor de Melo e Fernando Henrique Cardoso, pregou uma contínua redução da participação do Estado na vida pública. Assim como em outros países, com o tempo, tal postura agravou as desigualdades sociais à medida em que, dentre outros aspectos, paulatinamente afastou o Estado de suas obrigações de atendimento às classes mais vulneráveis, acirrando processos de massificação da pobreza, crescimento da miséria e aumento dos índices de violência. A falta de políticas públicas voltadas para a área social, deixou a população à mercê do capital e de seus agentes que tradicionalmente não investem na promoção de cidades mais justas, uma vez que atendem prioritariamente à lógica do lucro.

⁵ Período de acelerado crescimento econômico verificado entre os anos de 1969 e 1973 em que o PIB brasileiro crescia em média 10% ao ano.

As reformas econômicas durante esses governos, em conjunto com um vasto programa de privatizações, acirraram as desigualdades sociais afastando ainda mais o controle do Estado sobre a economia e o cotidiano de seus cidadãos. Até então, o Brasil nunca havia tido uma política urbana verdadeiramente empenhada na articulação com os diversos setores que compõem a disputa pelo espaço urbano para a construção de uma nova agenda urbana que congregasse as demandas sociais e o desenvolvimento econômico em conjunto (MARICATO & SANTOS JR., 2006). Nesse período, a política urbana neoliberal pautada no enfraquecimento e incapacidade do poder público em gerir o uso e ocupação do solo, intensificou os processos de segregação espacial nas cidades e a insuficiente produção de moradia levou inúmeras famílias a residir na informalidade em áreas inapropriadas, sejam elas pelas péssimas condições de saneamento, ou em função de sua localização em áreas de risco.

A partir do governo de Luís Inácio Lula da Silva (2003-2011), programas sociais lançaram perspectivas promissoras aos movimentos sociais através de políticas voltadas para esse segmento. Especificamente sobre a questão urbana, grande conquista se deu logo em 2003 com a criação do Ministério das Cidades assim como a implantação do Conselho das Cidades e a realização das Conferências Nacionais das Cidades. Conquistas do Movimento pela Reforma Urbana⁶, essas conferências reuniram diversos representantes da sociedade civil, especialmente de movimentos sociais, para a formulação de políticas que promovessem o Direito à Cidade. Como nos lembra Ermínia Maricato e Orlando Alves dos Santos Junior:

A participação da sociedade civil por meio da representação de interesses diversos tem o papel de garantir, em primeiro lugar a inclusão, no debate democrático, daqueles que estiveram historicamente alijados das discussões sobre os rumos do país e em segundo lugar fazer aflorar os conflitos de interesses e dar a eles um tratamento democrático o que é inédito em nossa sociedade, na escala considerada. (MARICATO e SANTOS JR, 2006)

Nesse período, finalmente ganhava destaque dentro dos programas de governo a articulação entre os diversos aspectos urbanos como mobilidade, saneamento, habitação, dentre outros. Tradicionalmente, a questão urbana nunca esteve entre as

⁶ Oficialmente criado em 1985 sob o contexto da redemocratização, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana reuniu em seu quadro, diversos movimentos sociais, federações, sindicatos, arquitetos e grande quantidade de intelectuais. Pautado inicialmente por uma série de lutas locais por moradia, o movimento paulatinamente incorporou ao seu escopo a luta pela cidade como um espaço de acesso democrático à bens e serviços como cultura, lazer, educação, infraestrutura, saúde, segurança, dentre outros.

prioridades do Estado brasileiro. Ainda que a produção de habitação popular se fizesse presente nos governos anteriores, a falta de um plano que articulasse regulação fundiária, patrimônio histórico, meio ambiente, mobilidade, habitação, saneamento básico, infraestrutura, dentre outros temas inerentes às cidades, agravou a crise urbana ao longo dos anos. Prova disso constitui o tratamento dado pelas administrações da esfera federal anteriores a 2003 em que a política de habitação esteve sob a incumbência de ministérios distintos, numa clara demonstração da falta de prioridade na busca e consolidação de uma política de governo direcionada a esse setor. Maricato e Santos Jr. novamente trazem um importante panorama da grande conquista que foi a criação do Ministério das Cidades nesse período:

Sempre de forma fragmentada e subordinada à lógica de favorecimento que caracterizava a relação inter-governamental, as políticas urbanas foram de responsabilidade de diferentes órgãos federais. Tomando como referência a política de habitação, vale a pena registrar que, de 1985 a 2002, a política de habitação foi de responsabilidade de diferentes Ministérios (...). Assim, podemos dizer que a criação do Ministério das Cidades, em 2003, representou uma resposta a um vazio institucional, de ausência de uma política nacional de desenvolvimento urbano consistente, capaz de apontar para um novo projeto de cidades mais sustentáveis e mais democráticas. Por isso, a criação desse Ministério expressou o reconhecimento por parte do governo federal da questão urbana como uma questão nacional a ser enfrentada por macro políticas públicas. (MARICATO; SANTOS JR, 2006)

A Carta Mundial pelo Direito à Cidade de 2005, conformada no âmbito do Fórum Social das Américas, de julho de 2004 em Quito, o Fórum Mundial Urbano de setembro de 2004 em Barcelona e o V Fórum Social Mundial, de janeiro de 2005 em Porto Alegre, representaram bem o momento político pelo qual a América do Sul – e em especial o Brasil – com a ascensão de governos de esquerda, passavam. A partir de sua primeira edição, em 2001, o Fórum Social Mundial em Porto Alegre, vinha discutindo com movimentos sociais, organizações não-governamentais, profissionais e entidades nacionais e internacionais da sociedade civil comprometidas com a causa social, sobre a criação de uma carta mundial pelo Direito à Cidade. Nela, estariam estabelecidos compromissos e metas a serem assumidos por todos os agentes públicos, privados e sociedade civil pelo mundo na promoção de cidades mais justas, humanas e sustentáveis. Mais maduro e abrangente, esse documento trouxe importantes medidas como a proteção especial a grupos em situação de vulnerabilidade social, a proteção e valorização das mulheres como chefes de família,

o reconhecimento das atividades do comércio informal, a transparência das ações governamentais, as coparticipações público-privadas, dentre outros.

Como visto, nesse período, a política urbana brasileira vivia um momento único. A conformação dessas diversas atividades, fóruns, assembleias, criação do Ministério das Cidades e o amparo jurídico criado pela Lei Federal nº 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade – em 2001, dentre outras atividades que conclamavam a participação da sociedade civil e dos movimentos populares, deram ânimo novo à causa e o otimismo tomou conta dos diversos setores envolvidos. Além disso, o momento histórico vivido pela ascensão ao poder de um grupo de esquerda que reunia em seu quadro técnico a intelectualidade que historicamente tratou da questão social e urbana, deu embasamento consistente à formulação de um novo programa político pautado na redução das desigualdades sociais. Um dos pontos mais importantes dessa política urbana que àquele momento tomava força – a função social da propriedade – ainda que tivesse figurado pela primeira vez numa normativa brasileira já na Constituição de 1934, foi com o novo estatuto que ela ganhou destaque, fornecendo instrumentos e diretrizes para sua implementação. A importância da formulação desse documento se fez notória já que foi a partir dele, que de fato foram estabelecidas normas e critérios de ordem pública e interesse social a fim de regulamentar o uso da propriedade urbana em função do bem-estar coletivo. Em seu Artigo 39, a referida lei define:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei. (BRASIL, 2001).

Como visto, ainda que figurasse na legislação brasileira desde a Constituição de 1934, estabelecendo em seu artigo 113, inciso 17, que “É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar” (BRASIL, 1934, *apud* XAVIER, 2014), e mesmo figurando nas legislações seguintes de 1937 e 1967 – que mesmo abrindo brechas para outros direcionamentos, também trouxeram o assunto à tona – foi somente com a Constituição de 1988 que maior ênfase foi dada ao princípio da *função social da propriedade* como um dos princípios fundamentais da Ordem Econômica (XAVIER, 2014). Apesar disso, sua aplicabilidade nas políticas urbanas locais somente ganhou suporte, de fato, com o Estatuto da Cidade e a criação do Ministério das Cidades. A

implementação dessa legislação urbanística, em nível nacional ou local, deveria obrigatoriamente estar pautada em dois aspectos principais: a necessidade de adaptação das normativas locais já existentes para a reforma, adaptação e reciclagem de estruturas urbanas já consolidadas para a produção de habitação social – em atendimento à alta demanda por este tipo de moradia; e a efetiva aplicação de instrumentos jurídicos já estabelecidos para o controle do uso do solo de modo que se fizesse cumprir a função social da propriedade.

Os Planos Diretores locais deveriam, portanto, conforme estipula o Estatuto da Cidade, viabilizar essa implementação, orientando diretamente a articulação entre os poderes públicos nos níveis federal, estadual e municipal e articulando a aprovação de projetos que cumprissem essa função social. Apesar disso, mesmo o Estatuto tendo criado diversos instrumentos urbanísticos para assegurá-la, ela esbarrou na vontade política das administrações locais para sua implementação. O direito de preempção – direito de preferência do poder público para se adquirir uma propriedade – o parcelamento, construção ou utilização compulsória e o IPTU progressivo, dentre outros, foram alguns dos instrumentos criados para pressionar proprietários a utilizarem seus imóveis ociosos, em cumprimento de sua função social. Apesar disso, o não comprometimento por parte das administrações locais com a aplicabilidade em seus planos diretores, normativas e demais projetos com esses instrumentos criados, comprometeu a promoção da justiça social e da consolidação do Direito à Cidade como vem acontecendo até os dias de hoje, freando aí o que poderia ter sido de fato um marco na mudança de postura das políticas públicas para os centros urbanos brasileiros. Bom exemplo desse retrocesso está na recente extinção do Direito de Preempção do Estatuto da Cidade. Segundo o mesmo, o poder público municipal teria a preferência na compra de imóveis negociados entre particulares objetivando uma série de ações de cunho estruturante para as cidades, como a política habitacional, preservação do patrimônio, direito à cidade, dentre outras. Com isso, a extinção dessa obrigatoriedade, fatalmente abrirá brechas para o predomínio do capital privado sobre o solo urbano, desestimulando a adoção de políticas públicas que visem a promoção de cidades mais justas e democráticas.

Dentre os instrumentos trazidos pela nova política urbana respaldada pelo Estatuto da Cidade, a Seção X estabeleceu as Operações Urbanas Consorciadas como instrumentos de política urbana. Ainda que já figurassem enquanto ideia desde

a década de 1970, elas surgiram no Brasil ao longo da década de 1980 com o intuito de reurbanizar áreas conjuntamente com proprietários e investidores privados dividindo com estes beneficiados, o custo da produção do espaço urbano. Conceitualmente, as OUC's se assemelharam à Operação Urbana Interligada, estabelecida na cidade de São Paulo pela Lei Municipal nº 11.732 de 14 de março de 1995. A Operação Água Branca, instituída pela Lei nº. 11.774/95, seguida pela Operação Centro regulamentada pela Lei nº. 12.349/97, ambas igualmente estabelecidas na cidade de São Paulo (CARVALHO, 2015), foram, portanto, as precursoras da promulgação das Operações Urbanas Consorciadas na Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – indo a partir de então, atingir uma escala nacional, influenciando sua adoção por inúmeros planos diretores locais. Como definição, o parágrafo 1º do Art. 32 do referido estatuto define que:

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (BRASIL, 2001)

Como visto, não se trata de qualquer intervenção urbana. Ao lado das transformações na estrutura urbana da poligonal previamente delimitada, é preciso obedecer a outros critérios estabelecidos no referido estatuto, como a valorização ambiental e melhorias sociais. Além disso, o produto gerado deve obrigatoriamente ser de interesse público, o que abarcaria aí a participação e posicionamento tanto de moradores como de empresários locais. Entretanto, sua aplicabilidade prática tem gerado resultados distintos nas cidades onde essas operações têm sido executadas. Muitas vezes a melhoria social não ocorre quando não poucas vezes e de maneira camuflada, abrem-se brechas para os processos de gentrificação com a paulatina expulsão dos tradicionais residentes. Numa outra vertente, em muitos casos, o poder público tem assumido o risco e o papel de garantidor da eficácia dessas intervenções quando na verdade, como estabelecido por lei, o ônus e o bônus deveriam ser compartilhados com os investidores privados.

Sistematizadas e fortalecidas pelo referido Estatuto como forma de reestruturação urbana de áreas centrais, através de diversos mecanismos e instrumentos, essas ações, ao menos na teoria, objetivam o desenvolvimento urbano com inclusão social e em atendimento ao direito à cidade. Na prática, a depender da

forma com que são conduzidas pelas administrações municipais, distintos resultados têm sido obtidos nas diversas cidades onde elas vêm sendo implantadas. No caso paulistano, por exemplo, tomando como eixo norteador a Operação Urbana Consorciada Faria Lima – OUCFL, o processo contou com a participação da população mediante consultas e reuniões com diversas entidades da sociedade civil, abarcando, ao menos inicialmente, uma série de demandas e trazendo a comunidade local para ser inserida no projeto. Apesar disso, ao longo de sua implantação, denúncias de irregularidades sobre as construções, o uso dos recursos e sobre a promoção de infraestrutura social, levaram a Câmara de Vereadores a instaurar uma Comissão Parlamentar de Inquérito que, ao final, recomendou a adequação da legislação para o real atendimento às questões sociais. Ainda assim, essa OUC foi comemorada como de grande sucesso pelos agentes do mercado imobiliário por, ao final, promover uma valorização da área, a transformando num dos metros quadrados mais caros da cidade de São Paulo (SIQUEIRA, 2014).

Figura 15 – Vista aérea da Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo.



Fonte: fotografia de Adriano Vizoni / Folhapress (<https://noticias.bol.uol.com.br/ultimas-noticias/imoveis-e-decoracao/2011/04/10/prefeitura-de-sao-paulo-ve-nas-operacoes-urbanas-a-saida-para-o-crescimento.htm>).

No tocante às OUC's e a lógica do empreendedorismo urbano fomentada pelo Estatuto da Cidade, o caso paulistano é uma referência no Brasil por demonstrar claramente, ao longo dos anos, como o mesmo instrumento legal pode ser utilizado de diferentes formas a depender do grupo político dominante. As primeiras experiências aí realizadas são emblemáticas nesse sentido, servindo, inclusive, de modelo e embasamento para a formulação da referida Lei Federal. Já em 2001, na operação Urbana Água Espreada, a ideia preliminar de melhorias urbanas em atendimento conjunto com questões relativas a habitação social e permanência das

comunidades locais, foi abandonada, passando a incorporar como objetivo principal, a promoção de melhoramentos, especialmente viários, em áreas já atrativas ao mercado imobiliário.

Como, pela lei, os recursos arrecadados nas operações urbanas com a venda de solo-criado devem ser, exclusivamente, aplicados na melhoria da infra-estrutura viária da própria área da operação, tem-se a impressão que as avenidas saem “de graça” para a cidade, financiadas pela iniciativa privada. Entretanto, se a operação urbana se propõe a “vender” solo-criado para arrecadar fundos para a melhoria viária, estima-se que ela só possa ser realizada em áreas nas quais o mercado tenha interesse em comprar, sem o que a operação se torna, no jargão do mercado, um “mico”. Assim, as decisões de políticas de planejamento urbano acabam subordinando-se aos interesses do mercado e, para evitar “micos”, o poder público acaba precisando fazer investimentos prévios para sinalizar ao mercado que a área valer o investimento. E esses investimentos nunca são computados nos custos das operações, evidentemente. (FERREIRA, 2004, p. 44)

Dessa forma, contraditoriamente ao que defendem muitos analistas – quando afirmam que, mesmo essas áreas recebendo investimentos maciços de ordem pública, ao final dessas ações, seriam os próprios cofres públicos os grandes beneficiários dessa política – foram os investidores privados os grandes beneficiários desse processo, através da venda do potencial construtivo dos lotes, agora valorizados (SIQUEIRA, 2014). Ainda segundo dados da autora, para que determinada área pudesse ser atrativa aos novos investidores, haveria de se contabilizar uma redução nos valores de venda de cerca de 30%, enquanto que a valorização da área só viria posteriormente, beneficiando assim, o mercado imobiliário, concentrando o lucro dos investimentos sobre o mesmo grupo econômico:

(...) segundo os técnicos envolvidos na concepção e desenvolvimento do instrumento, para atrair o mercado imobiliário seria necessário dar incentivos, como valores aproximadamente 30% abaixo do valor de metro quadrado de terreno atual. Portanto, não só as operações urbanas não têm capturado a valorização imobiliária da área, como também existe uma apropriação pelo mercado imobiliário dos efeitos positivos dos investimentos público-privados. Ou seja, o instrumento tem promovido a acumulação das mais-valias urbanas geradas pelo redesenvolvimento urbano pelo mercado imobiliário, confirmando ser **uma política de produção do espaço pró-capital**. (SIQUEIRA, 2014, p. 404. Grifo nosso)

A autora alerta para os efeitos prejudiciais à população mais vulnerável nessas regiões, uma vez que, o poder público, sob o suporte da Lei, ao dar incentivos a novos empreendimentos – na maioria das vezes de maior porte – inevitavelmente o direciona

a grandes agentes imobiliários para adquirir e construir nos lotes disponíveis. Essa ação termina por transformar usos e costumes de áreas comerciais ou residenciais, com a expulsão de estabelecimentos de menor porte, como no exemplo da Faria Lima ou a transformação de grandes áreas industriais para grandes projetos imobiliários, como no caso da OUC Água Espraiada que, mais recentemente, gerou rapidamente um novo cartão postal para a cidade de São Paulo com a consolidação de uma moderna região empresarial (CERQUEIRA, 2014). Os recursos dessa operação, ao contrário do que prega a Lei, foram investidos em sua maior parte em grandes obras do sistema viário local, expulsando famílias para outras áreas da cidade. Assim, o mesmo instrumento público que visa a promoção de cidades mais justas e democráticas, é o mesmo que, dentro do modelo neoliberal de parcerias com o capital privado, acentua desigualdades ao não estimular ou incentivar, na mesma proporção, os empresários e os moradores locais mais vulneráveis.

Figura 16 – A Ponte Estaiada e a região da Avenida Luís Carlos Berrini, o mais novo cartão-postal de São Paulo, fruto da OUC Água Espraiada.



Fonte: MONTICELLI, 2016.

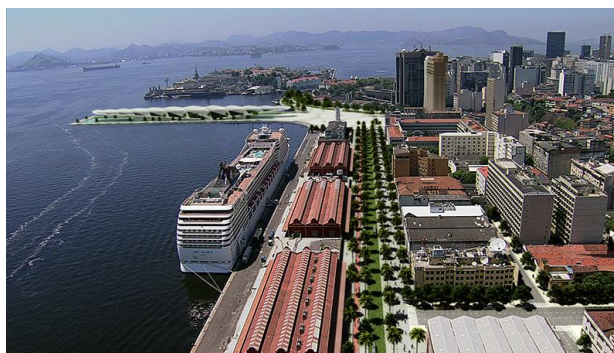
Figura 17 – A realidade das remoções da população carente da OUC Água Espraiada.



Fonte: foto Marcelo Min. Revista Época (<http://revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca/0,,ERT78032-15228-78032-3934,00.html>).

Em uma outra vertente de aplicação do mesmo instrumento criado pelo Estatuto da Cidade, figura a OUC do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, quando da preparação da cidade para receber os Jogos Olímpicos de 2016. Não foram feitos estudos aprofundados sobre as características físicas e estéticas do lugar, nem tampouco uma análise mais criteriosa a respeito das visadas e planos sobre o restante da cidade com seus morros e construções históricas ao fundo. O plano, então, se deteve mais fortemente com números e índices de aproveitamento do potencial construtivo gerado através dos CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção, instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade para financiar as Operações Urbanas Consorciadas que supostamente recuperariam áreas urbanas degradadas. O fomento à atividade cultural, marca desses processos, teve grande destaque com a instalação – alguns ainda em processo – de museus, galerias e espaços multiuso, alguns desses incorporando projetos dos chamados “arquitetos de grife” internacional como o espanhol Santiago Calatrava autor do projeto do Museu do Amanhã. Nesse contexto, o processo não se deu de forma participativa, em especial da população vulnerável local, uma vez que a reabilitação dessa região esteve pautada no atendimento a um mercado de consumo de luxo.

Figura 18 – Perspectiva do projeto do Porto Maravilha, Rio de Janeiro.



Fonte: Centro de Tecnologia de Edificações (<http://www.cte.com.br/projetos/2013-11-25sustentabilidade-no-porto-maravilha/>)

Como visto, a aplicação prática do Estatuto das Cidades vem demonstrando a diversidade de direcionamentos e resultados que a mesma Lei pode induzir a depender da conjuntura urbana, política e social a que cada centro urbano brasileiro esteja submetido. Ao passo que sua política prega ações voltadas à justiça social urbana, é o mesmo Estatuto que se apoia em práticas do capitalismo neoliberal – como no caso das parcerias público-privadas – que terminam por promover o

acirramento das desigualdades urbanas. E é justamente no tocante às OUC's onde reside uma de suas maiores contradições, uma vez que, por lei, o retorno financeiro, quando gerado, deve ser aplicado somente naquela poligonal destinada à referida operação, reforçando, assim, o caráter excludente das cidades brasileiras.

O Estatuto da Cidade reflete tanto a longa trajetória do Movimento da Reforma Urbana no Brasil e sua agenda de luta pelo direito à cidade, quanto os interesses do mercado imobiliário. (...) Até aquele momento supostamente neutro, o instrumento poderia ser utilizado como uma forma de financiar infraestrutura pública e habitação popular ou promover um estímulo à especulação imobiliária, como demonstrado pela experiência de prefeitos de diferentes posições ideológicas em São Paulo. (SIQUEIRA, 2014, p. 407)

Dentro do contexto do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, lançado em 2007, com o direcionamento de grande volume de recursos à recuperação de áreas urbanas degradadas, é criado em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida. Ostentando a produção de grande número de moradias – cerca de 1 milhão de unidades – e ainda com promessas de atingir toda uma cadeia produtiva desde materiais de acabamento à eletrodomésticos, congregando num só plano empresariado e movimentos sociais, o ousado programa foi a plataforma principal de campanha da presidente Dilma Rousseff. Lançado em 2009 como resposta aos efeitos no Brasil da crise internacional de 2008, ao contrário dos programas de recuperação de favelas, por exemplo, anteriormente aplicados em algumas das maiores capitais brasileiras, o PMCMV focou suas ações no aquecimento da construção civil e na quantidade de unidades habitacionais produzidas, repetindo políticas de décadas anteriores quando o interesse estava na produção e não necessariamente na introdução dessas áreas no tecido urbano já consolidado (MARICATO, 2011).

Certamente, em se tratando de geração de emprego, produção industrial e consequente aquecimento da economia, o programa saiu vitorioso. Por outro lado, a conformação desse plano conjuntamente com o setor da construção civil – uma vez que contou com a participação das onze maiores empresas privadas desse setor no Brasil – e ainda sem um maior controle por parte do poder público, levou à disposição equivocada desses imóveis em áreas destituídas de uma infraestrutura urbana condizente com o grande número de famílias que seriam aí alocadas. Quando comparado aos antigos programas de urbanização de favelas, por exemplo, o Governo, através do PMCMV, cometeu grave erro ao não aproveitar o momento de parcerias com o setor privado para que, sob sua regulação e focalizando a promoção

de cidades socialmente mais justas, promovesse a recuperação de áreas centrais abandonadas mediante o estímulo à moradia social. Foram muito poucas as iniciativas promovidas dentro do referido programa que contemplaram habitação social em áreas centrais, já munidas de infraestrutura básica de serviços.

Por outro lado, a precariedade e informalidade das ocupações nas áreas centrais, ainda que bem localizadas e próximas a serviços públicos básicos, sem uma política de estruturação e estímulo à função social desses espaços, acabou gerando zonas degradadas física e socialmente, que afastaram o contato com outros moradores e demais áreas da cidade. Como consequência, cessaram os investimentos da iniciativa pública e privada, gerando um ciclo vicioso em que a causa de um é a consequência do outro. A continuidade desse processo vem se constatando com a ausência do poder público, que deixou de oferecer serviços básicos como iluminação pública, coleta de lixo e saneamento. Assim, bolsões dispostos nas áreas centrais, embora bem localizados e estruturados fisicamente, guardam uma carência no atendimento de serviços básicos à população aí instalada. O mérito dos antigos programas de reurbanização de favelas, ao contrário, foi justamente inserir nessas zonas centrais de ocupação informal, condições mínimas de habitabilidade enquanto o PMCMV ignorou essas centralidades, levando a população pobre para regiões ainda mais afastadas dos centros urbanos e de sua infraestrutura já consolidada, encarecendo assim o custo de vida cidadão como um todo.

Figura 19 – Conjuntos Viver Melhor I e II do PMCMV, Manaus-AM. A Defensoria Pública do Estado do Amazonas processou Estado, União e Caixa Econômica Federal por danos causados aos quase 50 mil moradores desses conjuntos. A ação visa ainda cobrar a instalação imediata de equipamentos públicos necessários à habitabilidade digna nesses conjuntos como rede de abastecimento de água e esgoto, acesso a transporte público, escolas, postos de saúde, segurança, escolas públicas, dentre outros.



Fonte: Fotografia de Chico Batata. Amazonas Atual (<http://amazonasatual.com.br/dpe-processa-estado-uniao-e-caixa-por-danos-aos-moradores-dos-conjuntos-viver-melhor/>).

Figura 20 – Residenciais Coração de Maria e Lagoa da Paixão do PMCMV, Salvador-BA.



Fonte: Foto de Isac Nóbrega. Publicado no Jornal Grande Bahia (<http://www.jornalgrandebahia.com.br/2016/04/governador-rui-costa-e-presidenta-dilma-rousseff-entregam-casa-propria-para-28-mil-familias-de-salvador/vista-aerea-dos-residenciais-coracao-de-maria-e-o-lagoa-da-paixao-setor-iv-localizados-nos-bairros-de-cassange-e-valeria-em-salvador-2/>).

Assim, ainda que a administração de um partido de esquerda estivesse comprometida ideologicamente com a construção de uma agenda voltada para promoção da justiça social e diminuição da segregação urbana, na prática, as alianças com o setor privado surtiram um efeito inverso, dando continuidade a processos comuns à política neoliberal. Apesar do empenho do Estado na articulação com os diversos agentes atuantes no cenário urbano, a falta de um rígido controle na aplicabilidade da legislação urbanística aliado à falta de comprometimento por parte das administrações locais no uso e controle do solo urbano – principalmente quando da reabilitação de áreas centrais – viabilizou a continuidade dos processos de exclusão e expulsão de moradores tradicionais ou socialmente mais vulneráveis para áreas onde o mercado privado ainda não tenha tido o seu interesse despertado e, assim, gozem de um custo de vida menor quando comparadas às “áreas-vitrine” da especulação imobiliária. Distantes dos centros urbanos, carentes de infraestrutura urbana básica, muitas vezes vivendo sob a informalidade e ainda em precárias condições de habitabilidade, essa grande parcela da população encontrou nessas áreas periféricas, a única forma de moradia condizente com seu poder aquisitivo.

Em uma outra vertente, às populações que vêm resistindo bravamente à especulação imobiliária e aos processos de isolamento e distanciamento físico e institucional, enquanto pleno gozo de direitos, a ocupação de espaços abandonados nas áreas centrais se tornou a única forma de sobrevivência e inserção – ainda que marginal – à conjuntura e cotidiano citadinos. Paralelamente à implementação de políticas de produção de moradia, como o PMCMV, que se mostraram muitas vezes agravantes da crise urbana, ganhou espaço uma crescente conscientização e mobilização de grupos sociais que antes se mantiveram em participação conjunta com

o Governo Federal na implantação dessas mesmas políticas. Tendo seus clamores frustrados e questionando a continuidade dos processos de segregação espacial ou mesmo cobrando sua efetiva participação nos programas de reabilitação de áreas centrais na mesa de discussões entre agentes públicos e privados, esses movimentos voltaram a se articular por todo o país em torno da causa urbana. O capítulo a seguir, sob o título Demanda Social, abordará melhor esse processo de participação e retorno dessas organizações à cena de embates com o poder público. Por hora, vale destacar que uma nova e crescente tomada de consciência de grupos, comunidades e associações vem ditando um novo paradigma a ser considerado nos recentes processos de reabilitação urbana ou, no pior dos casos, em polêmicas e controversas “revitalizações” de sítios históricos e áreas centrais equivocadamente tratadas como “sem vida”.

Trazendo a temática para o cenário atual, o governo de Michel Temer, em prol de uma suposta busca pela austeridade fiscal como saída para uma crise política, econômica e, sobretudo, de confiança, tem reduzido os investimentos nos programas sociais antes implantados, contribuindo ainda mais para o agravamento da crise urbana. Além disso, o retorno de um contínuo processo de ausência do Estado na vida pública de seus cidadãos, tem agravado as mazelas sociais como aumento do desemprego e violência, atingindo grande parcela da população que ainda vive em condições precárias, sem acesso à moradia digna e ao direito à cidade. O próprio PMCMV, como se não bastassem os problemas agravados pela falta de estrutura urbana, sofre agora com o avanço da violência na medida em que milícias e grupos de traficantes – aproveitando a ausência do poder público – começam a impor uma nova ordem a essas localidades, determinando conjunturas de apadrinhamento mediante a taxaço de imóveis que, por lei, não poderiam ser comercializados.

Como visto, a política neoliberal, vivenciada desde a década de 1980, camuflada durante bom tempo e agora intensificada em função da ausência do poder público em detrimento da interferência do setor privado no controle do solo urbano, vem pouco a pouco abrindo brechas para a deterioração das cidades brasileiras, aumentando a segregação urbana em que grupos das elites são beneficiados em contraposição à população mais vulnerável. Nesse sentido, o agravamento da crise urbana e social, está diretamente relacionado com o retorno dessa ideologia política que, amparada pela experiência internacional de empreendedorismo urbano como dinamização

econômica e geração de empregos, vem encontrando campo fértil para sua consolidação enquanto política urbana nacional.

2.2 O empresariamento urbano como instrumento da política urbana global

2.2.1 O capital privado na produção do espaço urbano

Se antes a gestão das cidades esteve diretamente associada aos templos e edifícios públicos, pode-se dizer que, na atualidade, a administração do planejamento urbano está sendo conduzida nas salas de reunião e videoconferência nos arranha-céus de grandes grupos empresariais do setor privado. (ROLNIK, 1995) O poder do capital vem através do tempo alterando a forma de ocupar e habitar os centros urbanos. A partir do século XVIII, a ascensão da lucrativa atividade mercantil em detrimento de uma nobreza cada vez mais parasitária e dependente das regalias concedidas pelo Estado, começa a configurar um novo direcionamento da dinâmica urbana no mundo ocidental. Já no século seguinte, o crescente poder da atividade comercial e produtiva fez gerar uma classe social forte o bastante para começar a interferir no espaço habitado de toda a *urbis*, mediante sua lógica de lucro e produtividade. A burguesia industrial, fruto desse período, detentora dos meios de produção, se lança na tarefa de adequar as áreas urbanas à sua lógica, desde ações que promovam o seu conforto enquanto classe hegemônica, ao abrigo do crescente fluxo migratório vindo do campo.

Nesse sentido, as reformas urbanas implementadas com a Revolução Industrial, procuraram atender prioritariamente às questões de cunho sanitário e técnico-funcional, uma vez que as perdas econômicas, diante de uma população doente e de cidades abarrotadas de populações vindas do campo, começavam a ir de encontro com a produtividade necessária para o desenvolvimento dessa Indústria. Diversas pesquisas realizadas no âmbito das cidades industriais inglesas comprovariam a tese das “perdas” financeiras dos industriais diante de uma mão-de-obra enferma. Mais do que isso, essas pesquisas deram o pontapé inicial na reformulação da malha urbana dessas cidades em atendimento – direto ou indireto – à lógica do lucro. Surgiram aí as diversas companhias de serviços como iluminação, saneamento e abastecimento, necessárias ao pleno funcionamento desses centros urbanos cada vez mais inflados.

Teria sido esse, um dos primeiros momentos em que o setor privado se colocaria em parceria com o universo público no atendimento às questões urbanas.

Numa primeira etapa, trata-se frequentemente de companhias privadas que obtêm ou pelo menos procuram obter monopólios e, numa segunda etapa, do Estado que muitas vezes substitui as companhias privadas e torna-se o principal gestor destes serviços. Esta evolução assume um aspecto técnico, econômico e político. Não se pode, a princípio, encará-la independentemente da sua dimensão técnica já que a transferência de responsabilidade é frequentemente favorecida pelo desenvolvimento de aparelhos que intervêm na economia de um serviço. A tendência à mecanização, que é geral, não se manifesta sem que intervenham novas competências, novos saberes, novas fontes de financiamento. (BEGUIN, 1991, p. 44)

O papel dessas pesquisas na reestruturação das cidades do Ocidente é tamanho que gerou processos drásticos de reordenamento urbano desses territórios que culminariam no agravamento da segregação socioespacial percebida até os dias de hoje. Ao passo em que se elencavam questões de ordem sanitária, os novos ordenamentos não atenderam a todas as classes sociais, se detendo na maioria das vezes aos setores prioritários à economia urbana e às elites. Em função disto, muitos industriais – visando melhor produtividade de seus funcionários – bancaram a estruturação de muitas dessas zonas que, de caráter privado e privativo, se conformaram em vilas e bairros operários que só posteriormente foram integrados à rotina urbana pública das cidades. Ao poder público, no entanto, coube prover as zonas nobres e as camadas mais abastadas de melhor infraestrutura, dotando-as de áreas bem ajardinadas, arborizadas e ventiladas. Pode-se assim dizer, no entanto, que o resultado dessas pesquisas não foi representado no espaço urbano da mesma maneira para as diversas classes sociais, ainda que indicassem a necessidade de melhoria das condições de vida de toda a população. Nem tampouco representaram de fato um estudo mais aprofundado sobre a condição social urbana com toda sua complexidade.

Não procuremos portanto nestas pesquisas um grande discurso sobre a espacialidade, tentemos antes ver como nelas novos saberes, novos aparelhos e novos atores definem um novo regime para o ambiente do pobre a partir dos componentes mais materiais deste ambiente. Não vamos nos decepcionar se não encontrarmos uma grande visão da cidade ou da casa e se, ao invés, pudermos ver como categorias médicas, econômicas e a aritmética reduzem a cidade e a casa a dados puramente técnicos, a números. (BEGUIN, 1991, p. 39)

(...)

Se a grande pesquisa dirigida por Chadwick⁷ confirma a relação entre insalubridade e as más condições de habitação e uma taxa de mortalidade elevada, uma baixa esperança de vida e a doença, sua originalidade repousa na atenção dedicada ao custo econômico e social do desconforto. (...) Custo econômico que é traduzido tanto igualmente pelo cálculo das jornadas de trabalho perdidas por causa de doenças como pelas despesas das instituições, pelas cifras que medem o que custa à sociedade cuidar das viúvas e dos órfãos. (Ibid., 1991, p. 40)

Podemos inferir que a partir do mercantilismo e conseqüente ascensão da burguesia dentro do modelo capitalista, o desenho urbano das cidades esteve embrenhado de alguma participação da iniciativa privada. Ainda que camuflada em períodos de forte presença do Estado no controle da vida pública, as cidades vêm se desenvolvendo em grande parte em função do poder do capital seja ele oriundo da atividade comercial, portuária, industrial, de serviços, especulativa, dentre outras. As reformas urbanas, que nos séculos XIX e início do XX priorizaram o atendimento ao rápido crescimento demográfico advindo com a industrialização, na contemporaneidade, vem tendo seus direcionamentos voltados aos interesses de mercado financeiro. Cada vez mais especulativos, esses novos processos se apoiaram nessas parcerias a parceria entre os setores público e privado visando o aporte financeiro do qual o poder público, em crise, não detém.

2.2.2 Bolonha: um ponto fora da curva do empresariamento urbano do Pós-Guerra

Na segunda metade do século XX, a busca pelo novo regeu boa parte das intervenções urbanas nas cidades dos países desenvolvidos. Na Europa do Pós-Guerra, a racionalidade estético-funcional do Movimento Moderno encontrou na deterioração ocasionada pelo conflito, campo fértil para a rápida reconstrução de grandes áreas urbanas. Já na América do Norte, a renovação urbana se lançou com a demolição de grandes glebas nas áreas centrais seguida de sua reconstrução, em contraposição à consolidação dos subúrbios, distantes das áreas centrais (HARVEY,

⁷ Edwin Chadwick (1800-1890), um dos mais importantes defensores da saúde pública na Inglaterra do século XIX, demonstrou em sua publicação *The Sanitary Conditions of the Labouring Population (1842)* – As Condições Sanitárias da População Laboral – através de pesquisas e métodos quantitativos a relação direta entre as más condições de vida da classe operária e sua baixa expectativa de vida. Estudioso do saneamento e da ciência como meio de melhoria social, estava convencido que medidas de limpeza, drenagem e ventilação tornariam as pessoas mais saudáveis e menos dependentes do serviço social público.

1992). Nessas antigas centralidades, os processos de renovação urbana se utilizaram da substituição de antigas construções para dar lugar a novas torres de escritórios, apartamentos residenciais e grandes equipamentos de lazer e cultura, uma vez que, expulsando a população pobre que ali estava e atraindo outra de maior poder aquisitivo, a arrecadação de impostos seria maior (VARGAS e CASTILHO, 2006).

Figura 21 – A construção do complexo do World Trade Center, em Nova Iorque, 1966: típico exemplar dos projetos de renovação urbana nas cidades norte-americanas da década de 1960.



Fonte: Hulton Archive. Getty Images (<http://time.com/4144821/world-trade-center-photos-construction/>).

Focando no caso europeu, a Segunda Guerra Mundial (1936-1945) foi extremamente danosa para muitos centros históricos daquele continente. Bolonha, um tradicional e importante centro econômico e cultural da Itália, sofreu diretamente com os intensos bombardeios, mergulhando seu núcleo histórico em um gradativo processo de deterioração e esvaziamento populacional. Estima-se que diante de uma população de 113 mil pessoas em 1955, seu centro histórico passou a abrigar 90 mil em 1961 (BLASCO, 2016a). Falta de higiene e saneamento somavam-se ao risco de desabamentos de muitos edifícios que se encontravam fechados desde o conflito. À época, a ideologia do Partido Comunista, incentivado pelo funcionalismo modernista, se apoiou na construção de grandes conjuntos habitacionais como forma de solucionar os problemas de habitação social. Por outro lado, os acelerados processos de reconstrução e reabilitação urbana empreendidos, ao passo que atendiam a demanda local por habitação, encareceram o custo de moradia de seus habitantes tradicionais. O “enobrecimento” dessas áreas recém reconstruídas e/ou recuperadas terminou gerando processos de gradativa “expulsão” da população para novas áreas da cidade, conformando processos de gentrificação.

Figuras 22 e 23 – Bolonha durante a Segunda Guerra Mundial: à esquerda, acesso à cidade em abril de 1945; à direita, esquina da Via Lame com Via Riva Reno, após ataque em 25 de setembro de 1943.



Fonte: à esquerda, <http://www.leggilanotizia.it/notizia/7109/dettagli-nella-grande-storia-le-serenelle-del-14-aprile>; à direita, http://resistenzamappe.it/bologna/bo_resistenza/battaglia_di_porta_lame

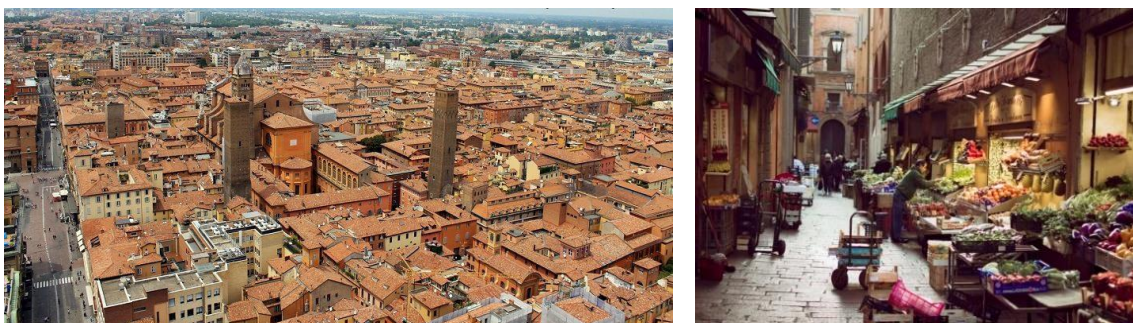
Contraditoriamente a isso, o Plano de Bolonha surgiu como um expoente que passou a reconhecer o valor sociocultural desses centros que, desde o fim do conflito, vinham sofrendo com o abandono do poder público e de seus moradores. À época, por toda a Europa, a idéia de reconstrução e recuperação desses sítios atingidos esteve também intimamente ligada à idéia de recuperação da auto-estima de seus moradores. A partir da década de 1960, com a crise do movimento moderno, o tema da requalificação de áreas centrais e sítios históricos começava a ganhar novo sentido. O Partido Comunista Italiano, que assumiu a municipalidade de Bolonha com o fim da Segunda Guerra, encontrou ali o momento oportuno para fazer sua propaganda política a partir de uma perspectiva voltada ao social e pautada em uma gestão participativa de seus cidadãos. A ideia era fazer um contraponto aos equivocados processos de reabilitação de áreas centrais e sítios históricos pela Europa, se propondo a recuperar o tecido urbano duramente atingido pela Guerra e ainda afastar os males do poder de mercado sobre o solo urbano recuperado. Além da Europa, enquanto nos Estados Unidos a demolição e reconstrução de extensas áreas se fazia prevalecer como política urbana para as áreas centrais, em Bolonha, a noção de totalidade do Centro Histórico ampliou as ações que deixaram de atender unicamente edifícios isolados e passou a observar toda uma ambiência social, cultural e econômica que permeava os elementos arquitetônicos dessas áreas.

Assim, unindo a grande intelectualidade tradicionalmente presente na cidade ao momento vivido pelo grupo político de esquerda aí instalado, Bolonha encontra terreno fértil para a elaboração de um plano que iria influenciar sobremaneira todo o contexto em torno da reabilitação de áreas centrais e sítios históricos pelo mundo.

Capitaneados por Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini, o *PEEP – Piano di Edilizia Economica e Popolare* (ou Plano de Edificação Econômica e Popular), aprovado em 1973, contou ainda com a participação de renomadas personalidades do campo do patrimônio e membros do Partido Comunista aí instalado como Giuseppe Campos Venuti e Leonardo Benévolo na formulação de seus estudos e direcionamentos. Ainda na década de 1960 se deram os primeiros estudos com uma paciente e rigorosa coleta de dados cadastrais sobre aspectos econômicos, sociais e tipológicos do Casco Antigo, como é conhecido seu centro histórico. O entendimento do Centro Histórico como organismo único, indissociável de questões econômicas, sociais e histórico-culturais, foi uma das marcas do Plano, que passou a ser definido em Bolonha como:

(...) asentamiento donde están presentes edificios, organismos, hombres y ambientes que se pretenden conservar y en el cual es necesario que estén también presentes vínculos y normas de tipo jurídico en oposición, y como alternativa, al funcionamiento normal del mercado. (CERVELLATI & SCANNAVINI, 1973, pag. 10)

Figuras 24 e 25 – O Centro Histórico de Bolonha: reabilitação em função da vida local



Fonte: à esquerda, <https://dialogado.com.br/sem-categoria/italia-recebe-exposicao-de-cinco-brasileiros-na-cidade-de-bolonha/>; à direita, <http://bologna-guide.com/it/quadrilatero-antico-mercato-bologna/>

Enfoque maior de todo esse processo, a gestão participativa e o cunho social das intervenções deram o tom maior de toda a experiência. Dentre suas características principais, estavam o uso social da habitação – com foco no atendimento às classes mais vulneráveis da sociedade – e um maior controle do Estado sobre o espaço urbano, legislando e tecendo políticas em favor da permanência de seus tradicionais moradores. Atentos ao problema da gentrificação que já se fazia perceber à época em outros processos de recuperação urbana pela Europa, o Plano incorporou diversas ações no intuito de impedir esse fenômeno e

garantir a participação e permanência das classes sociais menos favorecidas já residentes no Casco Antigo, como é conhecido seu centro histórico. Nesse sentido, a criação dos *Consigli di Quartiere*, ou Conselhos de Bairro, permitiu uma interlocução direta entre o poder público e a população local, ouvindo suas demandas e estimulando a atuação desta como fiscalizadora de todo o processo. Instrumentos jurídicos e uma política de controle de preços dos aluguéis foram criados no intuito de frear o progressivo esvaziamento da região. Ainda que o foco principal fosse direcionado ao atendimento aos grupos mais vulneráveis, outros setores da classe média já ali residentes bem como pequenos comerciantes e artesãos locais, também foram contemplados para que continuassem com suas atividades na área.

Sin embargo, el objetivo es destinar el tejido urbano saneado a los grupos sociales que ya lo habitan, a los cuales por el contrario, hasta ahora generalmente, siempre se les ha asignado, en operaciones análogas, los barrios más periféricos. (CERVELLATI & SCANNAVINI, 1973, pag. 12)

Foram criados ou mesmo fortalecidos equipamentos de bairro com enfoque para os de caráter educativo como escolas, bibliotecas, creches, centros de saúde, reforçando a cultura estudantil e de serviços tradicionalmente presente no Casco Antigo. Os edifícios de maior prestígio foram reabilitados para que, juntamente com a iniciativa privada, pudessem ser refuncionalizados para uso de serviços se convertendo em bancos, escritórios, sedes de empresas, dentre outras atividades do terceiro setor. Essa foi também uma das premissas do Plano, em que a economia haveria de caminhar lado a lado com as decisões políticas e de cunho estruturante. Assim, o processo trouxe um entendimento de preservação do Centro Histórico como elemento único composto não só por monumentos isolados, mas sim por todo um aparato cultural, ambiental, econômico e social que o permeava.

La restauración debe abarcar, em su forma programada, a la ciudad, em su conjunto, no a edificios y episodios aislados, y, por lo tanto, la planificación del centro histórico, su destino, su uso, están estrechamente ligados y derivan de la planificación general del territorio, tanto desde el punto de vista social como técnico. (CERVELLATI & SCANNAVINI, 1973, pag. 8)

O Plano identificou atividades compatíveis com o Casco Antigo, residencial e educacional como prioritárias para estímulo na área. Buscando consolidar essa ocupação, diversos equipamentos de bairro e serviços voltados ao atendimento dessa demanda, tiveram políticas voltadas para sua permanência, como forma de amparar

o caráter residencial aí estimulado. Turismo e comércio local foram também incentivados visando o não engessamento econômico da região e como forma de consolidação das benfeitoras alcançadas. A recuperação do patrimônio histórico, portanto, não se ateve tão somente à questão edilícia e abarcou todo o contexto que influenciaria direta ou indiretamente sua manutenção e preservação ao longo dos anos. O poder público – tendo o controle total desse processo bem como do uso e controle do solo urbano – criou ainda a política do “Crescimento Zero” – que proibiu novos empreendimentos na Cidade e freou a tendência urbana expansionista, voltando as atenções para o perímetro tombado. Além disso, concebeu um reordenamento e hierarquização do sistema viário que determinou a incompatibilidade do tráfego motorizado nessa zona, deslocando a circulação de veículos para áreas circunvizinhas como forma de preservar a malha histórica, criando vias de uso exclusivo de pedestres e áreas específicas de estacionamento.

A repercussão internacional desse Plano, não só lançou as bases da Conservação Urbana Integrada, como também influenciou as recomendações das cartas patrimoniais que se seguiram a partir da década de 1970, como a Carta de Amsterdam – ou Declaração de Amsterdam, que, já em 1975, promulgou importantes diretrizes influenciadas pela experiência bolonhesa. Instruções relativas à indissociabilidade das questões econômicas frente à manutenção da comunidade local em áreas tombadas, a renovação urbana sem a renovação de seus tradicionais moradores, a necessidade de maior atuação do Estado como principal garantidor de todo o processo, a imprescindível participação popular, além do estímulo às parcerias público-privadas, foram alguns dos principais pontos elaborados neste documento que, altamente influenciado pela experiência em Bolonha, tinha um forte viés socialista frente aos processos mercadológicos do capitalismo.

Até o final dos anos 1980, essa experiência se difundiu para outras áreas da cidade, principalmente nas novas periferias de urbanização moderna, formada por grandes condomínios habitacionais do Pós-Guerra. Além dos conventos, quartéis também foram alvo de reutilizações, se transformando em áreas lúdicas de uso coletivo à toda a cidade. Parques, áreas verdes e de lazer foram igualmente estruturadas. A noção de planejamento participativo em que são articuladas demandas sociais locais, poder público e capital privado, vem dessa época. Transformado em referência mundial, o sucesso desse processo se deu também em

função do protagonismo do Partido Comunista Italiano que, aí instalado de 1945 a 1999, fez de Bolonha seu laboratório de experimentação urbana propagando ao mundo a experiência administrativa de um partido de esquerda em meio às demais regiões tradicionalmente administradas pela centro-direita italiana. No entanto, seguindo a tendência mundial, a crise econômica na Itália e a escassez de recursos públicos, forçaram a municipalidade de Bolonha a admitir uma maior participação do capital privado, embora ainda mantivesse os mecanismos legais criados para impedir a especulação imobiliária no seu Centro Histórico. (AZEVEDO, 1988, p. 41).

2.2.3 O planejamento estratégico

Assim como na Itália – dentro do mesmo contexto internacional de crise fiscal e do petróleo ocorridas na década de 1970 – as nações atingidas, em busca de uma redução de seus gastos públicos e, àquele momento, incapacitadas de seguir com a política de Bem Estar Social em voga desde o Pós-Guerra, partiram para a parceria com a iniciativa privada (HARVEY, 1992) no intuito de dividir responsabilidades, se desobrigando com a promoção de políticas sociais em que se faziam majoritárias. As experiências de renovação urbana pautadas na construção de edifícios isolados em si mesmos, sem integração com o entorno, e de caráter monofuncional – sem abarcar uma diversidade maior de atividades – não emplacou enquanto atração de novos investimentos, criando em muitas cidades, grandes vazios gerados com a demolição dessas áreas. A partir daí, o poder público voltou maior atenção para ouvir os incorporadores do setor imobiliário. O modelo então propagado por estes, tinha na figura do equipamento *shopping-center*, um grande vetor de atração de público e, conseqüentemente de outros empreendimentos. Reunindo em seu interior, diversos usos de comércio, serviços e lazer, a ideia estava pautada na criação de um grande equipamento de forte apelo lúdico-comercial, convidativo a usuários e investidores, promovendo assim a recuperação urbana de seu entorno. Por outro lado, ao mesmo tempo em que promovia uma dita “renovação urbana”, renovava-se também o extrato social aí presente, refletidos em perversos processos de substituição (ou expulsão) da população mais pobre que aí residia por outra de maior renda, atraída e influenciada pela especulação imobiliária. Esses processos reconhecidos internacionalmente como *gentrification* – ou o neologismo em português “gentrificação” – viriam a se tornar uma cruel característica de boa parte das

intervenções urbanas de viés mercadológico empreendidas nas áreas centrais até os dias de hoje.

Mais um significativo impacto nas áreas urbanas provocou-se com a grande transferência de populações de suas residências. No processo de intervenção urbana, fora desconsiderada qualquer possibilidade de participação comunitária, assumindo um caráter segregacionista. A expulsão dos residentes, substituídos por extratos sociais de mais alta renda, iniciou um processo de “gentrificação” (enobrecimento) nas áreas degradadas. Até 1967 o apartamento (apartheid) social foi justificado por um viés racista, contra minorias étnicas e os pobres. Esses programas de renovação e de reestruturação vária desalojaram mais de 700 mil famílias e eliminaram empregos e pequenos negócios contribuindo ainda mais para a falência dessas operações. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 9)

Fenômeno ainda recente no Brasil e, portanto, sem uma tradução ainda exata, o processo de *gentrificação* começou a fazer parte do vocabulário urbanístico internacional a partir do pós-Guerra na Europa em que a reconstrução de áreas terminou por supervalorizar seus terrenos e edificações a ponto de expulsar os moradores locais, notadamente de classes menos favorecidas. No Brasil, mais precisamente a partir dos anos 1990, o conceito entra em discussão para avaliar os efeitos provocados pelas políticas de recuperação urbana de áreas centrais e sítios históricos àquele momento empregadas. Em *Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos*, Mourad, Figueiredo e Baltrusis (2014, p. 439) se utilizam do conceito criado por Hamnett (1996), para ajudar a expressar o fenômeno como sendo:

(...) um processo de transformação da composição social dos residentes de um bairro, mais precisamente da substituição de camadas populares por camadas médias assalariadas; e se constitui em um processo de natureza múltipla: de investimento, de reabilitação e de apropriação, por essas camadas sociais, de um estoque de moradias e de bairros operários ou populares. (MOURAD; FIGUEIREDO; BALTRUSIS, 2014, p. 440, *apud* HAMNETT, 1996, p. 55⁸)

De outra maneira, embora trate do mesmo tema, Marina Toneli Siqueira reconhece que o conceito clássico sobre gentrificação não abarca todos os casos de

⁸ Tradução livre de Laila Mourad presente na publicação *Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos* por MOURAD, FIGUEIREDO & BALTRUSIS, 2014. Texto original: “*La gentrification est un processus de la transformation de la composition sociale des résidents d’un quartier, plus précisément la substitution de couches moyennes salariées à des couches ouvrières, et un processus de nature distincte, celui de la réhabilitation, de l’appropriation et de l’investissement, par ces couches sociales, d’un stock de logements et de quartiers ouvriers.*”

idades e regiões tão diversas pelo mundo, principalmente por acreditar na ação de diferentes conjunturas políticas e sociais que antecedem esse fenômeno. Focando, pois, no processo anterior e ainda em aspectos inerentes ao modo de vida de consumo pós-moderno, ela traz:

(...) gentrificação é um processo de redensolvimento urbano que leva à elitização social e expulsão de grupos vulneráveis. Por um lado, ela é baseada no processo de criação destrutiva do espaço urbano para a promoção de um novo arranjo socioespacial que privilegia usos e usuários ligados à economia neoliberal. Por outro, processos de gentrificação estão baseados no consumo de estilos de vida, desenhos urbanos e projetos arquitetônicos apoiados em um novo padrão sociocultural pós-moderno. Entretanto, o processo leva à expulsão de usos e usuários que não interessam a esse novo arranjo de atividades de produção, consumo e reprodução social.

A partir da década de 1980 na Inglaterra, a política monetária da então primeira-ministra Margareth Thatcher implicou numa paulatina redução da participação do financiamento do Estado na vida pública. Essa mudança de visão política objetivou uma maior abertura da participação do capital privado em parceria para a condução dos projetos de governo, dividindo responsabilidades e custeando parte de suas atividades como forma de suprir o poder público em crise. Atingindo em cheio a questão urbana, os novos direcionamentos da política neoliberal acabaram criando zonas especiais de investimento privado e ainda associações de capital público-privado para administração dessas áreas. Nessas associações, as políticas estavam voltadas para o apoio à comunidade local, assistência técnica, treinamento, realização de seminários e conferências, formação profissional, pesquisa, mediação e interlocução diante de outras organizações mundiais, facilitação de empréstimos, financiamentos e demais estímulos aos comerciantes locais. Nesse contexto, a política urbana dos países desenvolvidos passou a incorporar a dinâmica da gestão empresarial ligada à competitividade, lucro, venda de uma imagem de cidade ao mercado externo e uma recorrente promessa de geração de empregos como saída para a crise urbana e econômica vivenciada por esses centros. Nascia, assim, o conceito de *planejamento estratégico* que, intimamente ligado à ideologia neoliberal e à gestão de empresas, iria influenciar sobremaneira não só a gestão pública de cidades, como também as novas intervenções urbanas pelo mundo.

Do grego antigo *strategio*, o termo inicialmente teve seu sentido relacionado a manobras de cunho militar. No Pós-Guerra, com o acirramento da competição entre

empresas, passou a fazer parte do vocabulário do mundo empresarial para designar procedimentos articulados entre si, coesos e comprometidos com o alcance de um resultado futuro. Utilizado sob diversos aspectos, ele pode indicar também astúcia, habilidade, destreza e esperteza. Já na segunda metade do século XX, no entanto, o conceito passou a fazer parte da oratória de administradores do poder público e planejadores do espaço urbano, levando consigo importantes características presentes no meio empresarial. Levados à cabo como uma administração de empresas, muitos centros urbanos assim, empreenderam a ideia da gestão de cidades tal qual a gestão de empresas em que vigoram conceitos do mercado financeiro como competição, lucratividade e dinamismo econômico. Transpostos para o ambiente urbano, esses conceitos se mostraram acima da conjuntura humana local, tendo sido valorizados mais fortemente a fluidez, a transitoriedade, o fugaz e o móvel nos processos urbanos em detrimento de aspectos relativos à fixação, continuidade e estabilidade das comunidades locais. Em *O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano*, João Sette Whitaker Ferreira nos traz um apanhado geral desse novo processo:

A ideia que sustenta o conceito é a de que, no mundo da "acumulação flexível", em que dominam as "novas" dinâmicas econômicas da globalização, as cidades devem ser mais competitivas na sua capacidade de oferecer a base física para esse novo cenário, e para isso devem ser pensadas não mais como cidades, mas sim como empresas. (FERREIRA, 2007, p. 116)

Apoiados nessa ideia de gestão urbana, planejadores – dentre os quais se encontram urbanistas, políticos, economistas, empresários, administradores, dentre outros – viram na promoção do mercado imobiliário e do setor turístico, a grande saída para entraves econômicos e sociais vividos por suas cidades. A partir desse ponto de vista, a cidade e sua cultura postas como mercadoria – e, portanto, comercializáveis – foram encaradas como meio de rentabilidade e não mais como local onde residem pessoas de hábitos, conjunturas e culturas distintas. Por outro lado, esse mesmo caldeirão cultural foi utilizado como um dos principais fatores a ser explorado para a comercialização da imagem de um ambiente urbano, ainda que o mesmo processo viesse a negá-lo enquanto conceito, sufocando-o com sua política urbana de interesse puramente mercadológico. Cultura e propaganda passaram então a figurar como importantes diretrizes de apropriação econômica do espaço para sua comercialização e disseminação em escala mundial.

Nesse sentido, o *city marketing* – como ficou conhecida a propaganda dos empreendimentos urbanos a partir da década de 1980 – passou a contar com grandes projetos de arquitetura e urbanismo como locomotiva de disseminação das experiências de gestão urbana em nível internacional. A ideia de promover a imagem dessas cidades e suas experiências urbanísticas em escala global respondeu à necessidade de competição pela atração de investidores e turistas como forma de suposta geração de emprego e renda e dinamização econômica nessas áreas. A economia urbana aliada ao turismo passou, então, a figurar como uma das prioridades dentro das políticas de governos locais, antes mesmo do atendimento a seus cidadãos. Os princípios anteriormente aplicados exclusivamente à gestão de empresas passaram, a partir de então, a influenciar a gestão das cidades e suas administrações em grandes planos estratégicos de desenvolvimento urbano através da reprogramação das cidades não mais como locais de trocas, encontros e permanências – como historicamente acontecia – mas sim para um espaço de fluxos, transitoriedade e movimento em que o vai-e-vem de turistas se mostrou mais atraente do que a permanência sadia de seus moradores em seus bairros tradicionais.

Um dado que não pode ser esquecido (...): os efeitos da chamada globalização sobre as políticas de ocupação do território urbano. Algo que os urbanistas estratégicos, ao contrário, não só não ignoram, mas hão de transformar num dado essencial nos cálculos sobre como tornar uma cidade competitiva. (...) tal planejamento busca, acima de tudo, inserir a cidade-alvo em um nó da rede internacional de cidades, portanto torná-la atraente para o capital estrangeiro, inclusive no setor imobiliário - por que não? (quanto menos restrições, e quem sabe mesmo mais incentivos, maiores as chances (...)). (ARANTES, 2002. p. 19-20)

O *marketing* urbano propagado por esses planejadores visa ainda atuar na produção de consensos como forma de induzir a população local sobre a dramática condição econômica vivida por suas cidades e a saída aparentemente mais óbvia para a crise. Essa política vem em todo o mundo pregando a mesma receita indiscriminadamente a distintos centros urbanos sem considerar sua identidade e características próprias. Postos sob a mesma ótica comercial, busca inseri-los dentro de um quadro de disputa por protagonismo midiático internacional para atração de investimentos de grandes corporações, notadamente atreladas ao mercado imobiliário e *trade* turístico. Num cenário de crise internacional, o capital tem, portanto, aproveitado dessa fragilidade social e econômica para, assim, ditar as regras, condutas e metodologias a serem seguidas pelos administradores locais como saída

da crise através de facilidades e investimentos que alimentem sua própria atividade. Sutilmente, a comunidade local vai então sendo indiretamente ludibriada e direcionada ao pensamento único de que o momento de caos e crise econômica até então vividos justificariam a perda de direitos e a venda do espaço urbano ao capital e investimento estrangeiro. Sobre essa “produção de consensos”, Otília Arantes traz:

A fabricação de consensos em torno do crescimento a qualquer preço – a essência mesma de toda localização – torna-se a peça-chave de uma situação de mobilização competitiva permanente para a batalha de soma zero com as cidades concorrentes. Uma fábrica por excelência de ideologias, portanto: do território, da comunidade, do civismo etc. Mas sobretudo, a fabulação de senso comum econômico, segundo o qual o crescimento enquanto tal faz chover empregos. No coração dessas coalizões, a classe rentista de sempre, hoje novamente na vanguarda dos "movimentos urbanos": incorporadores, corretores, banqueiros etc., escorados por um séquito de coadjuvantes igualmente interessados e poderosos, como a mídia, os políticos, universidades, empresas esportivas, câmaras de comércio e, enfim, nossos dois personagens desse enredo de estratégias: os planejadores urbanos e os promotores culturais. (ARANTES, 2002. p. 27)

Os catalães Jordi Borja e Manuel Castells estão entre os pioneiros na sistematização teórica e, assim, disseminação internacional das ideias do planejamento estratégico, principalmente no contexto da América Latina (VAINER, 2002). Tal qual uma cartilha, urbanistas, empresários, políticos e administradores tentam – através de disputadas consultorias – replicar o que seria a experiência de “sucesso” de Barcelona⁹ como uma receita pronta a ser indiscriminadamente implantada em todo o mundo. Em seu discurso, vendem a ideia da recuperação de áreas abandonadas mediante a implantação de um conjunto de ações específicas de gestão empresarial transpostas para a administração pública como forma de criar um ambiente institucional e jurídico “seguro” para investimentos do setor privado. Além do *marketing* urbano e da produção de consensos já vistos, outras ações são igualmente elencadas pelos consultores catalães aos administradores municipais como sendo prioritárias à conformação de um plano estratégico de desenvolvimento urbano. A

⁹ A experiência urbana de Barcelona para sediar os Jogos Olímpicos de 1992 é tida como uma referência internacional do planejamento estratégico. Na ocasião, grande soma de recursos públicos e privados foi aplicada através de parcerias para a reabilitação de sua zona portuária decadente. A hipervalorização da área e sua integração com o restante da cidade, no entanto, são ainda hoje alvo de críticas uma vez que o direcionamento desses espaços pós-olimpíada não abarcou todas as camadas sociais, se restringindo tão somente à classe média e alta. Além disso, a cidade e seus habitantes passam hoje por um processo de autorreflexão quanto à perda de sua identidade local frente ao alto fluxo turístico diário e abalada por processos de gentrificação vivenciados por seus moradores tradicionais.

presença de uma liderança local (política e cívica) e uma vontade conjunta e consensual dentro da sociedade visando o desenvolvimento econômico, social e cultural de sua cidade (BORJA, 1997, p. 84), são parte igualmente importante dessa “cartilha” a ser seguida.

Difícilmente pode-se reagir positivamente a tais desafios sem uma liderança personalizada. Em muitos casos a figura do prefeito é decisiva (...) Não se pode entender a competitividade internacional e a boa imagem de cidades que não são grandes capitais (...) sem levar em conta a forte personalidade e o dinamismo de seus prefeitos (...) Em outros casos, não se tem tirado todo o partido possível de oportunidades excepcionais, precisamente pela falta de liderança local (...) A liderança local nem sempre corresponde, inicialmente, à autoridade política. Mas esta deve estar presente e contribuir para a construção de uma liderança conjunta. (BORJA, 1997, p. 83)

Um ambiente convidativo ao investimento estrangeiro, com apoio popular, institucional, jurídico e social seria, portanto, aquele em que houvesse um consenso e participação da sociedade diante da necessidade de se empreender o espaço urbano, evitando assim, maiores contratempos com o não-aceite da comunidade local. Entretanto, ao tentar promover a cidade no mercado externo e deixar de levar em conta as especificidades e demandas de sua população local, essas ações têm se mostrado como agravantes da segregação urbana e geradoras de processos de gentrificação. Além disso, outras contradições desse discurso residem no fato de que ao mesmo tempo em que são trazidos planos, projetos e ideias prontas do exterior a serem replicadas em diversos centros urbanos pelo mundo, divulga-se a necessidade de participação da sociedade local na conformação desses planos.

Mesmo defendendo que o planejamento estratégico consolida a participação direta dos cidadãos, a partir do princípio de proximidade, os autores defensores do planejamento estratégico se contradizem. Ora, se os consultores trazem ideias, planos prontos e projetos acabados para que os cidadãos apenas os aprovem e, além disso, tenham suas “energias estimuladas” para a direção a qual se quer chegar, de que tipo de participação se está falando? (SILVA, 2012, p. 284)

Não menos importante, o apreço mercantil devotado à cultura, é posto nesses processos como elemento fundamental na promoção de espaços renovados e venda da imagem das cidades a esse mercado. O exotismo do apelo cultural traduzido em espaços como galerias de arte, museus, cinemas e centros de compras de luxo se transformaram em prioridade nos planos de urbanistas, empresários, empreendedores e administradores públicos quando das intervenções urbanas em

áreas centrais ou históricas. Ao passo em que o modelo de cidade-mercadoria se difunde, turismo e cultura se tornaram peças-chave na atração de novos investimentos. Nessa conjuntura, a própria população é ludibriada pelo *marketing* gerado através de espaços pseudo-renovados que, uma vez “maquiados”, escondem suas verdadeiras mazelas.

Os políticos que encontraram na cultura um nicho entenderam-na como alternativa para camuflar suas responsabilidades econômicas e sociais, por meio de atividades “lúdico-culturais (...) cuja principal performance consiste em encenar a própria ideologia que os anima” (ARANTES, 1991: 167, *apud* VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 24)

Aliadas à cultura, as atividades do comércio e varejo se tornaram um dos maiores instrumentos de recuperação das áreas centrais abandonadas. Fizeram parte da grande estratégia para vender a história e a cultura em um ambiente de compras, figurando assim, como uma das opções mercadológicas mais aplicadas nesses processos (VARGAS e CASTILHO 2006, p. 19). A partir da década de 1970, diversos centros históricos espalhados pelo mundo foram alvo de projetos que ao menos num primeiro momento atraíram grande público. Ainda que criticados por sua artificialidade e por promoverem uma visão artificial de “cenários” concebidos para o consumo e o turismo, num determinado período, funcionaram como catalizadores de outros investimentos. Entretanto, sua permanência ficou comprometida justamente por abarcar somente a questão do consumo e turismo, esquecendo-se dos moradores locais e do caráter residencial como mantenedor dessa estrutura ao longo do tempo. Essas políticas urbanas deixaram-se vencer, portanto, pela ideia de uniformização de um padrão de intervenção urbana que pouco a pouco tem se mostrado desinteressante ao próprio olhar do turismo, mercado pelo qual a maior parte dessas intervenções busca atender.

No período das décadas de 1970 a 1990, foram produzidos projetos arquitetônicos atraentes e populares, embora, muitas vezes, criticados pela artificialidade com a qual construíram o cenário urbano. No entanto, é necessário lembrar que esta situação sempre se repete. As arcadas e galerias comerciais do século XIX, hoje apreciadas, foram altamente criticadas em sua época, por causa da ausência de naturalidade estabelecida pelos grandes arcos romanos, afrescos alegóricos e estátuas de italianos famosos, cujo exemplo mais significativo é a Galeria Vittorio Emanuele, em Milão. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 29-30)

Altamente criticados, esses processos de renovação urbana, no entanto, utilizaram o conceito de preservação de maneira equivocada, uma vez que ao produzir

cenários artificiais que mais se assemelham a um “mundo encantado” de fábulas, terminaram muitas vezes por – além de não preservar a ambiência e comunidade local ali instalada – induzir processos de gentrificação e segregação social. Não obstante a isso, as camadas tradicionais e socialmente mais vulneráveis residentes em áreas degradadas de valor histórico, comumente são colocadas como vilãs, geradoras da violência, sujeira, desordem, descaso e depredação do patrimônio. Em contrapartida, os novos investidores, turistas e consumidores da elite visitante, ao contrário, são tratados por essas políticas de cunho mercadológico como a grande solução para a sobrevivência dessas áreas. Além disso, a experiência histórica mundial tem demonstrado que os processos de reabilitação urbana conduzidos sem fomentar o uso residencial têm condenado esses centros – além do fato de produzir espaços desprovidos de identidade sociocultural – à dependência econômica da sazonalidade dos investimentos do capital especulativo, que facilmente migra de localidades conforme a estagnação econômica dessas áreas. Igualmente, a atividade turística não tem um caráter constante e tradicionalmente opera com períodos de alta e baixa temporada, refletidos no fluxo de pessoas e, portanto, à mercê da estabilidade econômica de suas economias de origem.

2.2.4 As áreas centrais no alvo das renovações urbanas pelo mundo

Como visto, a cultura no novo modelo de gestão e empreendedorismo urbano, assumiu a função de atrair investimentos, assegurando a competitividade de cidades no panorama mundial. Os centros urbanos, tradicionalmente detentores de forte identidade local, logo foram elencados como o principal produto a ser divulgado e vendido para investidores internacionais. Ainda que os planos e projetos disseminados pelo planejamento estratégico contribuam para a formação de uma cadeia de cidades com experiências urbanísticas e estéticas semelhantes entre si, mais internacionalizadas e com cada vez menos identidade, esse mesmo processo se vale das peculiaridades estéticas e históricas dessas áreas centrais como forma de vender o grande produto “cultura” no cenário global de turismo e investidores. Milton Santos em 1959 já afirmava:

O centro (...) constitui uma verdadeira síntese, pois reflete, ao mesmo tempo, as formas atuais da vida da região e da cidade e o passado, seja pela evolução histórica da cidade e da região, seja pelo sítio escolhido inicialmente para instalar o organismo urbano. (SANTOS, 1959, p.23)

Essa síntese, encontrou no contexto de venda da imagem da cidade, o produto perfeito da identidade local a ser comercializada e atrativa aos novos usuários locais e internacionais. Além disso, com o declínio e abandono das áreas centrais na segunda metade do século XX, criou-se nessas zonas, um depósito de áreas “vazias” ou obsoletas envoltas por grande estrutura urbana já consolidada. Outra questão se deu em função de um agravamento da crise social de desemprego e violência que acometeu principalmente essas áreas degradadas e esquecidas pelo poder público. Ainda que fossem território de uma população à margem dos processos de cidadania, vítimas de toda a economia urbana excludente, essas populações eram vistas como entrave e causadoras da crise urbana em áreas que justamente ajudavam a não ruir.

Reunindo, portanto, infraestrutura urbana consolidada, identidade e cultura locais, patrimônio histórico, centralidade, além de boa oferta de edifícios e áreas ociosas ou abandonadas, essas zonas vêm se tornando a “bola-da-vez” do mercado imobiliário e poder público sob a ótica neoliberal do planejamento estratégico. Assim, antigas zonas portuárias, industriais, bordas marítimas, fluviais e demais centros históricos começaram a ter seus sentidos de ocupação ressignificados pelas administrações locais. Se antes a cidade moderna foi pautada na funcionalização de suas zonas dentro da malha urbana, a cidade contemporânea encontrou na estética de sua arquitetura e espaços urbanos requalificados, seu grande motor de desenvolvimento local para promoção de uma suposta qualidade de vida, agora direcionada às áreas de lazer e consumo cultural.

A escolha de áreas centrais e portuárias antigas se dá pelo fato destas constituírem ambientes urbanos significantes, pois permitem a implantação de equipamentos ou empreendimentos capazes de atrair novos investimentos, utilizando-se do apelo à valorização ou revalorização do patrimônio histórico e cultural como argumento. (SANTOS, 2007, p. 33)

Dessa forma, por todo o mundo, as áreas centrais voltaram a receber atenção por parte de investidores e gestores urbanos. A crise do setor imobiliário também se valeu dessas áreas como forma de dinamizar sua área de atuação diante do contexto urbano que se seguia cada vez mais se descentralizando e atraindo menos usuários. Como referência inicial dos novos processos de reestruturação urbana de áreas centrais, Baltimore, nos Estados Unidos, é tida como modelo internacional de desenvolvimento pós-industrial à beira-mar. Sua refuncionalização urbana se deu em sua zona costeira tradicional – *waterfronts* – abandonada e subutilizada no período do

pós-Guerra, com desemprego e marginalidade crescentes. No entorno dessa zona portuária, a reabilitação de algumas quadras e edificações históricas logo se expandiu para as demais, refuncionalizando espaços e edifícios que passaram a abrigar diversos usos e atividades, dinamizando sua ocupação. Essencial para o sucesso dessa operação, o uso residencial foi igualmente contemplado, sendo direcionado também a famílias de classe média-baixa local que contribuíram para a criação de vínculos e manutenção dessa área (SANTOS, 2007). Inicialmente promovida por empresários, investidores locais e cidadãos influentes da cidade, o processo fomentou noções de pertencimento de sua comunidade local com a área reurbanizada. Inseridas no contexto neoliberal, as parcerias público-privadas viabilizaram o sucesso da criação de milhares de empregos e desenvolvimento local (SILVA, 2012).

Figura 26 – Região portuária de Inner Harbor, Baltimore.



Fonte: (https://www.opisas.com/eng/Baltimore_Net_Yield_9_17-p816).

Na Europa, o pioneirismo dessas experiências se deu na região das Docklands, em Londres. Assim como no exemplo norte-americano, o contexto urbano do pós-Guerra era de abandono, desemprego, aumento da criminalidade e paulatina diminuição de sua população. O sucesso dos casos de Baltimore e Boston – outro caso emblemático dessas reestruturações urbanas nos Estados Unidos no mesmo período – influenciou o contexto político londrino que, dentro do modelo neoliberal, incentivou a iniciativa privada a atuar conjuntamente com o poder público nessa antiga zona portuária. A era Thatcher, marcada por uma contínua desconstrução da participação do Estado na vida pública, viabilizou a criação da London Docklands Development, empresa de capital privado responsável pela regeneração urbana da área. Entretanto, contrariamente à Baltimore que conseguiu manter os resultados positivos de sua reestruturação urbana mesclando moradia da classe média-baixa

com atividades do comércio, lazer e serviços por muitas décadas, em Londres, o fracasso imobiliário resultou no agravamento dos desequilíbrios sociais (SILVA, 2012). Com o insucesso do Plano e o impacto negativo da especulação imobiliária, o poder público foi obrigado a assumir o prejuízo empreendendo elevada quantia na consolidação de uma rede de transportes urbanos para alimentar a região.

Figura 27 – Canary Wharf, Docklands, Londres.



Fonte: Home Finders (<https://www.homefinders.net/area-guide/tower-hamlets/docklands>)

O caso de Barcelona, tão propagado pelos consultores catalães, se apoia na lógica da realização de grandes eventos esportivos e culturais de nível internacional como suporte para o desenvolvimento de áreas urbanas. Não só as áreas centrais, a ideia tal qual foi o modelo catalão, incide no fato de que a reestruturação urbana da zona central logrou êxito em abarcar conjuntamente parte do entorno da cidade com projetos de integração e mobilidade. Em sua zona portuária decadente, a intendência municipal com apoio de outras instâncias do governo federal, União Europeia e diversas empresas do setor privado, viabilizou um plano estratégico de gestão desses espaços voltados ao turismo e ao setor de serviços. A estrutura criada para abrigar os Jogos Olímpicos de 1992 foi então absorvida e incorporada pela cidade com seus apartamentos e áreas de lazer, fazendo desta um modelo de reabilitação urbana disseminado como norma do planejamento estratégico para diversas cidades pelo mundo. Após esse processo, no entanto, apesar de ter se consolidado ainda mais como um dos maiores polos turísticos internacionais, hoje em dia, setores da sociedade local se queixam dos rumos do direcionamento dessas ações urbanas em prol do turismo em virtude de grandes processos de gentrificação gerados.

Figura 28 – Vista aérea do Porto Olímpico e parte da Vila Olímpica de Barcelona



Fonte: Fotografia Xavier Jubierre. El Periódico. (<https://www.elperiodico.com/es/juegos-barcelona92/20170721/barcelona-reconcilio-mediterraneo-92-6177675>).

Comumente, os consultores catalães se valem de exemplos dessas cidades que sediaram grandes eventos esportivos ou culturais como forma de alavancarem processos de reabilitação urbana citando – além do feito em Barcelona – Lisboa, quando eleita Capital da Cultura em 1994 e sede da Exposição Universal de 1998, Glasgow, dentre outras.

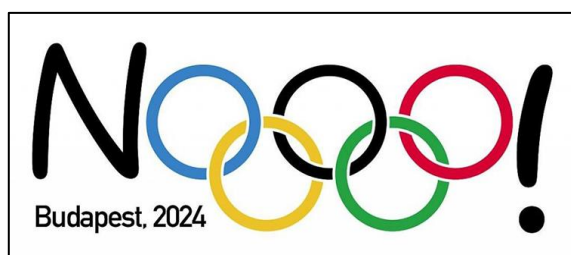
A resposta à consciência de crise tem sido facilitada, em algumas cidades, pela capacidade de atrair e saber utilizar um grande evento internacional. Barcelona transformou-se em paradigma: provavelmente o plano estratégico não seria o marco de um ambicioso projeto de transformação urbana – em parte já realizado –, sem os Jogos Olímpicos de 1992. Mas não é um caso único. Lisboa, cidade que alimentava o círculo vicioso de sua melancolia e de sua marginalidade, vem passando por um importante processo de transformação urbana e dinamização econômica impulsionado por eventos: sediou a Exposição Universal em 1988 e foi a capital da cultura em 1994. Glasgow também valeu-se do fato de ter sido escolhida capital cultural para modernizar sua infra-estrutura urbana e criar condições de atrair congressos, encontros internacionais, turistas e visitantes (especialmente para seu festival cultural de verão). Mais recentemente, a mesma via vem sendo trilhada por Manchester (candidata aos Jogos Olímpicos, ao Fórum Global etc.). (BORJA, 1997, p. 83)

Entretanto, hoje em dia, esses processos têm cada vez mais levantado questões quanto à sua efetiva capacidade empreendedora uma vez que muitas cidades de países de frágil economia no cenário global, entraram em crise e colapso financeiro justamente após a realização de grandes eventos esportivos, como Atenas, sede das Olimpíadas em 2004 e, mais recentemente, o Rio de Janeiro em 2016. Surpreendentemente, um movimento contrário à realização desses eventos começou a ganhar força em 2017 quando a população da Hungria em consulta popular reuniu mais de 260 mil assinaturas contrárias à realização dos Jogos Olímpicos de 2024.

Entendendo que esse processo envolveria alto custo financeiro, endividamento e grandes prejuízos com a corrupção, o movimento Momentum sob o lema *NOlimpia* ganhou força e conseguiu que fosse retirada a candidatura de Budapeste como sede daqueles jogos. O movimento teve grande repercussão mundial fazendo com que a população parisiense também começasse a questionar sua candidatura para os mesmos jogos. O Comitê Olímpico Internacional, então, optou prontamente por eleger rapidamente Los Angeles antes que essa “onda” acometesse todas as cidades-sede e inviabilizasse a realização desses jogos no referido ano.

Enquanto a imagem da cidade pode ser um elemento importante para atrair capital e pessoas, em um período de intensa competição urbana, lugares espetaculares e festivais públicos servem, também, para ofuscar fortes conflitos sociais e desigualdades. A sociedade pós-moderna provê sua população, como os antigos imperadores romanos provinham, de *panem et circensus*, ou pão e circo, para sustentar a ordem capitalista. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 45)

Figura 29 – Slogan contrário à realização dos Jogos Olímpicos de 2024 em Budapeste, Hungria.

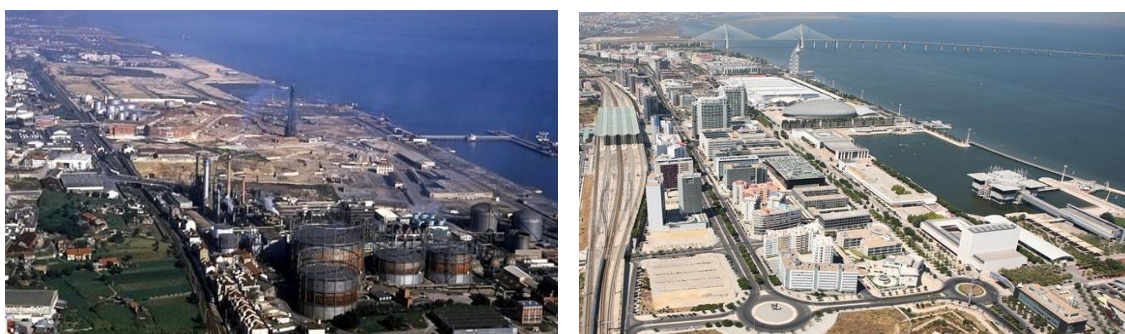


Fonte: Meanwhile in Budapest (<https://meanwhileinbudapest.com/2017/02/24/budapest-will-not-organize-the-2024-olympics/nolimpia-02/>).

Sede da Exposição Universal de 1998, Lisboa também empreendeu uma reestruturação de uma área urbana degradada – antes de caráter portuário-industrial – sob a lógica dos grandes eventos internacionais. O projeto para a Exposição contou com a concepção de um conjunto de espaços temáticos e de lazer projetados por arquitetos “de grife” internacional como o português Álvaro Siza e o espanhol Santiago Calatrava, trazendo ainda mais notoriedade à região. Foram concebidos ainda, pavilhões multiuso, oceanário, jardins, espelhos d’água além de grandes alamedas peatonais. Após o evento, a área batizada agora de Parque das Nações, reuniu um centro comercial do tipo shopping-center, uma estação compartilhada de trem urbano e metrô, edifícios residenciais e comerciais além das áreas de lazer e entretenimento que ajudaram a criar uma moderna zona em que pesam hoje o poder da especulação

imobiliária e sua consequente segregação social. Diferentemente das outras experiências urbanas, o caso lisboeta não ocorreu em uma área central em que se dispusessem edifícios de valor histórico. O terreno de 50 hectares antes abrigava grandes glebas voltadas para o armazenamento de cargas do setor portuário e de uma indústria poluente já estagnada e obsoleta. Além disso, os volumes aí construídos foram demolidos ou desmontados e substituídos por novas áreas e edificações com exceção da torre da refinaria da Petrogal, única estrutura conservada.

Figuras 30 e 31 – Parque das Nações antes e depois da Expo 98, Lisboa.



Fonte: à esquerda (<https://nit.pt/out-of-town/back-in-town/expo-98-faz-vinte-anos-ainda-se-lembra-de-como-era-aquela-zona-antes-da-exposicao/attachment/224222>); à direita (<http://memoriaexpo98.com/historia-expo-98/>).

Na América Latina, Buenos Aires representa o caso mais expressivo de requalificação urbana de áreas centrais portuárias. Abandonada desde a década de 1930, essa região tradicionalmente foi marcada pela arquitetura portuária industrial inglesa de galpões das décadas de 1880 e 1890 em estrutura metálica e tijolo aparente. Nesse processo, dezesseis galpões e quatro diques – que juntos totalizam uma área de cerca de 170 hectares – foram alvo dessa requalificação que contou com parcerias com as instâncias federal e municipal formando a Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. que ficou encarregada de gerir todo o processo. A oeste do canal, os galpões antigos foram mantidos e refuncionalizados, abrigando atividades comerciais do varejo, bares e restaurantes caros que contrastam com o espaço público contemplativo que foi criado. À leste, os lotes vazios foram concebidos novas estruturas arquitetônicas abrigando a demanda por moradia e escritórios, notadamente das classes mais abastadas. A crítica, dentre outros pontos, coloca o projeto como gentrificador, uma vez que a especulação imobiliária o tornou espaço de alto luxo e pouco convidativo ao turismo como se esperava. Além disso, como relata

SANTOS, 2007 “(...)os discursos oficiais não fazem divulgação acerca do aumento dos índices de violência, nem sobre a gradual redução do movimento de pessoas na área” dando a entender que esse processo não atingiu o resultado esperado de integração dessa área com o Rio da Prata e o restante da cidade.

Figura 32 – Puerto Madero e os dois lados da requalificação. Buenos Aires, 2017.



Fonte: acervo do próprio autor, dez. 2017.

Diante dos casos aqui apresentados, no entanto, vale ressaltar a centralidade econômica dessas cidades diante de seus territórios. Em sua grande maioria, os processos urbanos acima descritos foram realizados em capitais ou áreas ricas, onde tradicionalmente já está concentrada a maior parte dos investimentos dessas nações. Este aspecto faz toda a diferença quando utilizado para o desenvolvimento de planos estratégicos, uma vez que se apoiariam mais facilmente em um aporte financeiro já existente, fornecendo garantias mínimas – ou ao menos não tão arriscadas – de retorno aos investidores privados.

2.2.5 O Brasil e a importação de modelos

No Brasil, o pioneirismo dos novos processos de reestruturação de áreas urbanas se deu em Curitiba ainda na década de 1970, com a aplicação das técnicas do *city marketing* visando uma valorização da cidade no cenário nacional e internacional, ao passo em que fomentava no cidadão, um sentimento de pertencimento e orgulho cidadão. Já naquele momento, se iniciaram as discussões com a confecção de seu Plano Diretor sobre a primazia do pedestre em relação ao automóvel, criando assim zonas centrais de tráfego unicamente peatonal. Se alinhando com o imaginário europeu de cidade cidadã e ecologicamente correta, o seu transporte urbano logo se transformou em referência maior na América Latina,

perdurando assim por décadas. Além disso, a importância dada ao fomento cultural com a criação de diversos símbolos locais e espaços voltados ao turismo, construíram uma imagem de cidade que se consolidou e foi difundida internacionalmente como exemplo dessas práticas nos países latino-americanos.

Na década de 1980, a região central do Rio de Janeiro passou por uma pioneira proposta de reabilitação urbana de iniciativa popular para sua área central. Conhecida como Corredor Cultural, o projeto reuniu entidades civis e proprietários locais dispostos a recuperar o seu espaço de trabalho e uso, atendendo a uma demanda pela recuperação de parte de seus edifícios históricos e refuncionalizando suas atividades. Reunidos com esse objetivo central, o diálogo entre esses diversos agentes com o setor público se deu através dos órgãos de salvaguarda do patrimônio histórico que ajudaram a criar uma série de instrumentos e mecanismos de intervenção visando a preservação urbana e o dinamismo de sua atividade comercial. É desse processo que vem a primeira legislação municipal do país com enfoque na preservação de centros urbanos (FONSECA, 2009, p. 40).

O Corredor Cultural foi o primeiro projeto urbano do Rio a ir contra as práticas de substituição longamente estabelecidas no centro e a propor que se assumisse como fato a falta de demanda de expansão do núcleo central, justificando-se, assim, medidas de consolidação e preservação do estoque edificado existente em seu entorno. (...) A esse novo enfoque urbanístico acoplou-se o movimento de intelectuais que então se insurgia contra a perda da dimensão cultural relacionada ao ambiente urbano (...) Como o IPTU cobrado no centro era um dos mais altos da cidade, os incentivos foram bem recebidos por proprietários e ocupantes, que viram como vantajoso o investimento em conservação. (SANT'ANNA, 2017, p.130-131)

Ainda que o Rio de Janeiro figure como o caso de maior sucesso na recuperação e preservação do patrimônio histórico em áreas centrais de grandes cidades brasileiras na década de 1990, ele não chegou a abarcar a questão habitacional, nem tampouco se fez relevante diante dos grupos mais marginalizados. Patrocinada em sua maior parte pelo poder público, seguido por empresas estatais e por empresários do setor cultural, a parceria público-privada fomentada nesse processo, viabilizou a aproximação da classe média e alta às atividades culturais na região central, sustentando assim, o sucesso desse processo de valorização urbana. (SANT'ANNA, 2017, p. 164-165). Diferentemente do ocorrido em São Paulo, onde, como veremos a seguir, as iniciativas do poder público, ao menos num primeiro momento, foram também direcionadas ao atendimento dos grupos sociais mais vulneráveis, no caso

carioca, esses grupos não reivindicaram espaço nessas intervenções e, assim, acabaram por efetivar a aproximação entre os setores público e privado.

O “sucesso” mundial da experiência urbana de Barcelona a partir de 1992, replicou suas práticas de *city marketing* e planejamento estratégico na América Latina como um todo. Nesse contexto, diversas cidades em processo de recuperação e revalorização urbana contrataram a tão propagada consultoria catalã para guiar a concepção desses planos. No Rio de Janeiro, pouco mais de um ano após o término das Olimpíadas de Barcelona, iniciam-se as primeiras articulações e acordos com as entidades empresariais cariocas para a criação do *Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro*. Uma consultoria catalã foi contratada e num primeiro momento convocadas – sem um número equitativo de representações – diversas associações da sociedade civil e do empresariado local para apresentação das linhas estruturantes. Ainda assim, como bem nos relata Vainer (2002), o papel dessa participação popular foi tão somente de espectador, uma vez que as decisões já vinham prontas e eram, assim, apresentadas.

Se se toma a experiência do Rio de Janeiro, em que um consórcio empresarial e associações patronais, em *parceria* com a Prefeitura, conduziram o processo de maneira absolutamente autoritária e fechada à participação de *segmentos de escassa relevância estratégica*, talvez se devesse falar de democracia direta da burguesia". Numa outra direção, poder-se-ia enfatizar a passagem do despotismo tecno-burocrático com pretensões racionalistas para a ditadura gerencial com pretensões a produtivizar a cidade e os cidadãos. (VAINER, 2002, p. 90. Grifo do autor)

2.2.5.1 São Paulo e a questão da moradia no Centro

Contrariamente ao caso carioca, São Paulo no processo de recuperação urbana de sua área central, conseguiu abarcar, em certo grau, a questão habitacional, especialmente em relação aos grupos mais vulneráveis. Como já dito, a capital paulistana representa o caso brasileiro mais emblemático de reabilitação de áreas centrais. Em 1991, a Associação Viva o Centro foi criada reunindo sociedade civil, empresários locais, instituições financeiras, profissionais autônomos, dentre outros, no intuito de, através da propaganda, conscientizar a população sobre a importância da valorização da região central paulistana (SANT'ANNA, 2017a, p. 191). Nesse mesmo contexto, o Programa Ação Centro reuniu cerca de vinte órgãos municipais

com o objetivo de promover a valorização imobiliária, funcional e ambiental da região, transformando seu perfil econômico e social. Dentre as ações previstas, estavam a recuperação de espaços públicos, equipamentos, atração de micro e pequenas empresas de serviços e alta tecnologia e ainda a transferência de órgãos municipais para a região central.

No Programa Ação Centro, criado no contexto de uma administração municipal de um grupo de esquerda, atenção especial foi dada à questão social e à representatividade dos grupos marginalizados que faziam parte da realidade da região central da capital paulista. Nesse sentido, foram fomentadas – em igual atenção à reestruturação física dos espaços públicos e incentivos aos equipamentos culturais e de lazer – ações e programas de capacitação profissional a moradores de rua, trabalho e geração de renda, oferta de dormitórios, regularização do comércio informal, programas de habitação social às populações de baixa renda, além das demandas usuais do setor imobiliário. Ainda assim, apesar de todo o interesse do poder público em integrar as diferentes ações e anteder a todos os setores, alguns desses projetos quando implementados em áreas com maior apelo histórico e cultural como a Santa Ifigênia, não obtiveram a mesma participação popular, gerando em certa medida, processos de gentrificação (SANTOS, 2012).

Assim, uma importante característica dos anos 1990, em São Paulo, foi a influência de organizações não governamentais e segmentos sociais organizados nas políticas, projetos e intervenções de requalificação ou reabilitação na área central. Profissionalizadas, especializadas e estruturadas de modo permanente, essas organizações assumiram um papel de interlocução com o poder público, sempre que houve espaço. (SANT'ANNA, 2017, p. 225)

Figura 33 – Um dos símbolos da recuperação urbana da zona central de São Paulo: a região do Viaduto do Chá, com o Teatro Municipal ao fundo, vistos a partir do terraço do edifício sede da Prefeitura.



Fonte: acervo do autor, mar. 2018.

Figura 34 – Vista da região central de São Paulo a partir do terraço do edifício Itália.



Fonte: acervo do autor, mar. 2018.

Siqueira defende a ideia de que, contrariamente aos processos de valorização urbana ocorridos nos Estados Unidos e Europa, onde o fenômeno da gentrificação ocorreu de forma mais clara, abrangendo a questão da moradia, no Brasil, essas experiências vêm sendo camufladas sob a forma de gentrificação do consumo, ou seja, voltados à cultura e ao turismo, sem abarcar de fato a questão habitacional quando da substituição de uma população vulnerável por outra mais abastada. Isso também ocorre porque as elites nacionais não se interessam pela moradia nos centros históricos (SIQUEIRA, 2014, p. 396) sem o seu “*playground*” e vagas de garagem (AZEVEDO, 2017). Ainda assim, não se pode desconsiderar que, nesse processo, graves perdas sociais estão em jogo, senão quanto à moradia, mas sim em função de inúmeros postos de trabalho que deixam de existir nessas localidades, principalmente àquelas ligadas ao comércio informal. Além disso, mesmo sem implicar diretamente na expulsão de moradores, indiretamente o custo de vida local se mostra inviável com o tempo, em função da substituição do comércio popular aí localizado como padarias e pequenos mercados, por outros estabelecimentos de alto padrão, voltados a outro tipo de consumo, como o relacionado às atividades culturais e ao turismo. De igual modo, não existe exatamente uma migração de mão-de-obra para essas atividades, pois a maioria desses processos de valorização urbana no Brasil, não se mostram empenhados na reciclagem, treinamento e efetivação da mão-de-obra local na realização desses empreendimentos.

As graves questões sociais do centro, inclusive o comércio de drogas pesadas na chamada “Cracolândia”, em Santa Efigênia, foram ignoradas ou tratadas, no âmbito dos projetos de revitalização cultural, como problemas passíveis de solução no processo natural de expulsão de usos e usuários indesejáveis, que decorreria da revitalização do bairro da Luz. Na medida em que não foram injetados

recursos em programas sociais de peso, os equipamentos culturais implantados na área, permaneceram como “ilhas” isoladas e apartadas da realidade do entorno, dotadas de pesados esquemas de segurança para garantir um público frequentador. (...) os projetos da virada dos anos 1990 para 2000 não registraram nenhuma intenção de envolvimento de moradores do bairro, seja na apreensão dos monumentos históricos, seja no uso dos equipamentos culturais. (SANT’ANNA, 2017, p. 205)

Em Salvador, o bairro do Comércio vive algo similar, onde o espaço cultural Museu Du Ritmo mantém uma arena de shows dentro da área aberta do antigo Mercado do Ouro, onde durante os meses que antecedem o carnaval, grande público da classe média e média alta se reúne. Além dele, outros espaços emblemáticos que outrora funcionaram como trapiches, vem sendo igualmente utilizados como arena de shows e eventos em geral, sem, no entanto, assim como no primeiro caso supracitado, abarcar melhorias significativas no entorno imediato da área, ainda que, enquanto discurso, essas melhorias sejam sempre elencadas. Financiados pelo poder público, as intervenções além de não atingirem grandes glebas circunvizinhas às áreas do projeto-âncora, têm um tempo curto de duração (SIQUEIRA, 2014), ao que tudo indica, não só por refletir o padrão de consumo fluido pós-moderno, como também por negar a tradição e dinâmica locais.

CAPÍTULO 3

A POLÍTICA URBANA LOCAL: O EMPRESARIAMENTO URBANO E O CENTRO ANTIGO DE SALVADOR

3.1 Cronologia dos processos de valorização urbana no CAS

Área onde concentra o núcleo original da cidade-fortaleza, o Centro Histórico de Salvador sentiu os primeiros sintomas de deterioração ainda no final do século XIX com a crise da economia açucareira. Até então residência da aristocracia rural baiana, a partir da reforma urbana de 1912, sofre o primeiro processo de abandono de seus casarões por seus proprietários formais. Inspirado nas experiências do urbanismo demolidor de Haussmann¹⁰ em Paris e de Pereira Passos¹¹ no Rio de Janeiro, esse ousado plano implementou um senso “modernizador” na malha urbana soteropolitana que passou a negar a tradição urbanística colonial portuguesa em detrimento de práticas sanitaristas já implantadas meio século antes na Europa. Capitaneado pelo então governador José Joaquim Seabra, esse plano, também conhecido como Reforma Seabra, concebeu novos eixos de expansão da cidade em direção às praias e à região fabril do Norte – mais precisamente na Península Itapagipana – e ao Sul, em direção à Barra, ambas já ocupadas por vilas de pescadores e residências de veraneio.

Adotando todo um sistema que priorizava a concepção de grandes e largas avenidas, eixos de circulação norte-sul – consolidando a expansão da cidade para áreas onde novos bairros já se mostravam em formação – grandes lotes ajardinados, praças, *boulevards*, dentre outros aspectos, os modernos direcionamentos visaram a adoção de “novos ares civilizatórios” para a capital baiana, agora inspirados principalmente na França e Inglaterra. Não menos importante, e diferentemente do processo urbano realizado na capital fluminense, em Salvador, buscou-se também, através de sua reestruturação urbana e funcional, inserir a Bahia no mercado

¹⁰ Georges-Eugène Haussmann, mais conhecido como o Barão Hausmann, foi prefeito de Paris entre 1852-1870 onde empreendeu uma reforma urbana pautada na sobreposição de um novo traçado urbano sobre a malha medieval, destruindo o referencial histórico que havia ali. A mando de Napoleão III, o Plano teve como foco a modernização da cidade em prol da circulação e manobras militares, abarcando ainda aspectos como a salubridade, iluminação pública e monumentalização dos espaços públicos.

¹¹ Diretamente influenciado pela experiência de Haussmann em Paris – onde estudou e assistiu de perto sua reforma urbana – o então prefeito do Rio de Janeiro pôs em prática no início do século XX a reforma urbana da então capital federal, sobrepondo uma nova malha urbana, abrindo largas avenidas, destruindo cortiços e dando ares cosmopolitas à cidade de antigo traçado colonial português.

internacional com a construção de um moderno porto e grandes vias de acesso para o transporte de cargas e interligação de pessoas com as demais áreas da cidade. As avenidas Sete de Setembro – ligando o Centro à região ao sul da cidade – e a avenida Jequitaia – fazendo a conexão da região portuária com a ferrovia, viabilizando o transporte de cargas – representaram bem esse processo que contou ainda com grande aterro sobre o mar da região portuária e do bairro do Comércio.

Apesar disso, o mesmo senso modernizador, provedor de áreas aprazíveis para o convívio humano, foi também responsável pela extinção de parte importante do patrimônio histórico colonial português por entender que esse representava o atraso de uma economia colonial escravocrata que agora almejava o status de centro urbano cosmopolita e industrial. A partir de então, com a intensificação do processo de transferência das famílias ricas para os novos bairros arborizados do eixo sul da cidade, já iniciados antes dessa Reforma, o Centro Histórico passou a ser ocupado por imigrantes europeus e escravos libertos. A partir de 1930, com a transferência de casas de prostituição para a área, dá-se início ao estigma de local socialmente degradado que se prolonga em muitas localidades da região até os dias de hoje.

Figura 35 – Av. 7 de Setembro, Corredor da Vitória, logo após a Reforma Seabra. Início do séc. XX.



Fonte: Postal Joaquim Ribeiro (<http://www.salvador-antiga.com/vitoria/sete-setembro.htm>)

Já no primeiro grande plano de reforma – ou “refuncionalização” – para o Centro Histórico de Salvador no final da década de 1960, a questão da moradia e da manutenção da população local como suporte para a preservação foi desconsiderada. Desde a época, os processos de reforma e valorização urbana da região vem sendo pautados na transformação dos usos e numa conseqüente e arbitrária expulsão de seus moradores mais vulneráveis. Incentivados por toda uma política nacional de enaltecimento do turismo, cultura e patrimônio, esse plano foi caracterizado por um forte atendimento ao setor econômico que via no segmento turístico uma possibilidade

de dinamização econômica e de geração de empregos. O caráter social foi, então, desconsiderado e assim promovida uma espécie de “limpeza social” da área, como nos lembra Márcia Sant’Anna (2017a):

O plano de 1969 propunha remover a população pobre e destinar os imóveis para usos turísticos, comerciais e de serviços, capazes de dinamizar economicamente os bairros do Maciel e do Pelourinho, os quais constituíam, há muito tempo, os focos de maior deterioração física do centro antigo. A população da área era vista então como um entrave ao sucesso de um plano de revitalização. (...) Assim, os primeiros planos de recuperação das áreas protegidas do centro tinham como objetivo “limpá-las” de uma população julgada incompatível com o centro da cidade e com qualquer projeto de valorização. Previa-se financiamento da prefeitura para aquisição de casa própria apenas para aqueles que concordassem em sair do bairro, e já se cogitava o uso de indenizações para os que não preenchessem os requisitos financeiros. (SANT’ANNA, 2017a, p. 81)

A partir do final da década de 1960 e início da década de 1970, o discurso do êxodo rural e o conseqüente crescimento demográfico em Salvador, embasam as ações do Governo do Estado no sentido de expandir a malha urbana da capital para áreas mais afastadas do Centro, em direção ao norte e à borda atlântica. Tomando como premissa a descentralização das atividades administrativas e comerciais através da concepção de grandes empreendimentos e equipamentos urbanos como forma de alavancar o setor imobiliário e supostamente responder a uma demanda por novas áreas de expansão, estava em jogo um grande acordo entre poder público e capital privado para aquisição ou transferência de grandes glebas de terra, muitas para especulação, como nos mostra Maria de Azevedo Brandão em seu artigo *O último dia da criação*:

Em dezembro de 1968, a aprovação, pela Câmara Municipal, da Lei 2.181/1968 abriria à aquisição particular em propriedade plena milhões de metros quadrados de terras municipais. Removia-se assim o mais pesado obstáculo ao mercado capitalista do solo. Faltariam ainda, como passo crucial nesse processo, as sucessivas revisões dos códigos municipais e a impaciente realização de obras d’arte, capazes de permitir a remoção ou o estancamento de qualquer forma de ocupação do solo fora do alcance do “capital” imobiliário.

Como seria de esperar, quanto às áreas liberadas, seja pela abertura da rede viária, seja pela troca de mãos da propriedade fundiária, o capital exigiria, paradoxalmente, a produção da escassez. Assim, ao “fechamento” da cidade, nas décadas anteriores, pela resistência localizada a cada investida das camadas necessitadas e pelo cercamento dos vulneráveis vazios incorporados pela expansiva rede viária, haveria de corresponder, em momento posterior, a designação governamental de uma “ordem” urbana, capaz de

destinar, com o apoio de um zoneamento retoricamente planejado, o espaço do mercado. (BRANDÃO, 1980, p. 140-141)

Dentro dessa lógica, são então criados um Centro Administrativo – reunindo alguns dos principais órgãos públicos do Estado – um grande equipamento comercial do tipo *shopping-center*, além de uma nova Estação Rodoviária interligada a este, exemplificando as tais “obras d’arte” mencionadas acima pela autora. Sustentados pelos pilares mobilidade, emprego, comércio e serviço, estariam então formadas a base para a expansão urbana financiadas pelo capital imobiliário.

Ainda que envolvesse de fato uma demanda por moradia, não foi abarcada a habitação de interesse social, sendo esta mais uma vez relegada às áreas afastadas, longe dos olhares das elites, ou em zonas onde o poder público e o mercado imobiliário pareciam fechar os olhos, em terrenos desqualificados comercialmente por sua situação de risco como as encostas e morros. Notadamente ao longo do Aceso Norte pela rodovia federal BR-324, entre a região conhecida como Miolo e a borda da Bahia de Todos os Santos – o Subúrbio Ferroviário – essas áreas se conformaram ao longo do tempo como a única opção de moradia destinada a boa parcela da população mais pobre de Salvador. Em muitas delas, a carência estrutural ainda hoje se faz presente, sendo necessários o calçamento de ruas, a construção de escolas, postos de saúde, iluminação pública, rede de abastecimento de água e esgoto, linhas de ônibus, dentre outros serviços. Enquanto isso, as áreas centrais já dotadas desse aparato estrutural e onde tradicionalmente se fazem presentes grande oferta de serviços públicos, acabaram abandonadas ou subutilizadas. Tal circunstância além de encarecer o valor da terra e o custo de vida citadino, ainda reduziu a qualidade de vida dessa população mais vulnerável que passou a ter que se deslocar grandes distâncias entre moradia e trabalho.

Finalmente, nunca é demais repetir o que é muito óbvio, mas pouco considerado na sociedade global, que a ausência de controle público sobre a propriedade da terra contribui para a carência habitacional, segregação territorial, aumento do custo da infra-estrutura e serviços, além de impor maior sacrifício à população pobre excluída da cidade. A “desordem” do mercado fundiário e imobiliário (que evidentemente pressupõe uma outra “ordem”) impõem custos à administração pública que resultam em rendas diferenciais apropriadas privadamente. (MARICATO, 2009, p. 19)

Sob forte influência do mercado imobiliário – que busca a todo momento novas áreas de atuação e exploração – as novas centralidades criadas para a classe média

foram continuamente favorecidas por investimentos públicos e privados em infraestrutura e serviços, deixando áreas tradicionais do Centro Antigo, estacionadas no tempo. Assim, essa transferência de centralidade foi, portanto, a grande responsável pelo processo de esvaziamento daquela região, que abarca as zonas de ocupação mais antiga da cidade como o Centro Histórico, Comércio e demais bairros circunvizinhos, totalizando cerca de 7km² e incluindo onze bairros em sua totalidade. Ao passo em que se consolidavam novos centros comerciais e residenciais na nova área de expansão urbana patrocinada pelo poder público e iniciativa privada, intensificava-se aí o processo de abandono e decadência do Centro Antigo de Salvador, com diminuição de sua população residente e gerando reflexos profundos na economia e segregação urbana de toda a cidade até os dias de hoje.

Utilizando como paralelo os casos clássicos de gentrificação, a maioria dos estudos sobre o processo no Brasil tem focado em projetos de “revitalização” dos centros históricos brasileiros. A análise explora a privatização e comercialização do patrimônio histórico após um período de desinvestimento no qual atividades econômicas foram direcionadas para outras áreas urbanas, como no processo de formação de novas centralidades em São Paulo. (SIQUEIRA, 2014, p. 395-396)

Para além do fato do incentivo à essa expansão do tecido urbano, a abertura gradual da participação do mercado sobre o uso e ocupação do solo fez gerar, num primeiro momento, inúmeras áreas vazias da cidade em regiões já munidas de infraestrutura urbana. À espera de valorização imobiliária, esse sistema onerou ainda mais os custos urbanos advindos do crescimento da rede de transportes e serviços públicos para atendimento às novas áreas. Em um segundo momento, lotes e edifícios inseridos na região central, de infraestrutura urbana já consolidada, uma vez abandonados por seus proprietários legais em busca de uma futura valorização destes ou em virtude de incentivos voltados às novas áreas de expansão, acabaram atraindo uma parcela da população carente por moradia em busca de serem inseridas no contexto urbano central, próximo a bens, serviços públicos e oportunidades de trabalho. Vivendo na informalidade e muitas vezes em condições degradantes, essa parcela da população de baixa renda, ao ocupar parte desses vazios deixados pelo mercado imobiliário, direta ou indiretamente contribuiu para a sobrevivência dessas construções ou ao menos retardando seu estado de arruinamento.

Já no início da década de 1990, num segundo grande momento de reestruturação urbano-funcional do Centro Histórico de Salvador – diretamente

afetado pela desvalorização ocorrida em virtude da transferência de centralidade urbana da década de 1970 – o Governo do Estado volta a reafirmar o atendimento às questões de ordem econômica e do setor turístico como a promoção do Pelourinho como um grande centro comercial a céu aberto em meio ao tecido urbano tombado. Imaginava-se, assim, outra vez, que a atividade turístico-comercial iria funcionar como catalizadora de investimentos e melhorias para a área através da atração de turistas e investidores. Esquecia-se àquele momento, da experiência anterior, quando no final da década de 1960, o atendimento a esses setores não deu subsídio e base para o desenvolvimento prolongado da atividade econômica na região.

No documento elaborado pela CONDER¹², a recuperação do centro histórico foi definida como um poderoso instrumento econômico, que deveria ser realizada a partir de uma perspectiva empresarial. Propôs-se, então, mas sem divulgação ampla dessa ideia, que a área recuperada tomasse as características de um *shopping center* ao ar livre. Acreditava-se que a aliança entre consumo, lazer e cultura, num ambiente histórico único, igualaria a área do Pelourinho aos outros *shoppings* da cidade, gerando uma dinâmica que contaminaria “saudavelmente as quadras vizinhas (...), viabilizando o Centro Histórico”. (SANT’ANNA, 2017a, p. 91)

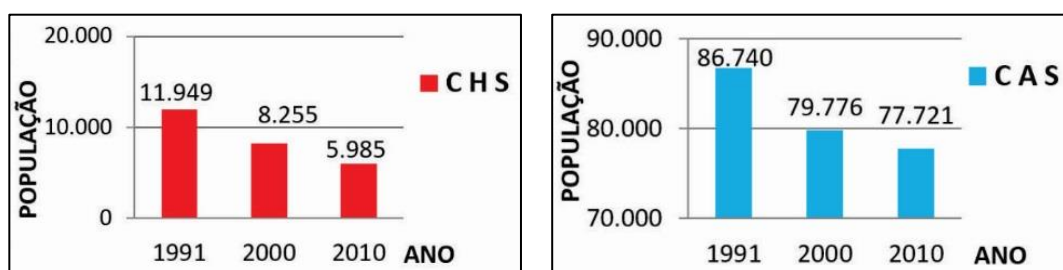
Como visto, o interesse do mercado imobiliário internacional pelo varejo e pela cultura – já citados anteriormente – tem ditado a grande maioria dos processos de reabilitação de áreas centrais pelo mundo, transformando essas zonas históricas em espaços comerciais em que é vendida uma utopia cenográfica de cidade. Três décadas mais tarde do fracasso desse Plano, um novo surge. Marcado por um processo de limpeza étnica e social da região, o Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, no início da década de 1990, assumiu um carácter fortemente embasado no atendimento ao setor turístico e econômico, deixando de lado grande número de famílias que ali habitavam há décadas. Muitas delas ainda vivendo na informalidade, em estado de vulnerabilidade social e à margem do processo de acesso à cidadania, foram “expulsas” da zona a ser reabilitada por representarem – aos olhos daquele excludente processo – um entrave econômico ao novo “centro lúdico-comercial” que se almejava ali consolidar. Ignorava-se ainda àquele momento, o importante papel que esses grupos exerciam na manutenção do patrimônio material

¹² Antiga Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador, atual Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

e imaterial construído ao longo do tempo e que justamente tanto atraía os consumidores da cultura.

Enfraquecidos pela falta de organizações que aglutinassem interesses comuns, principalmente no tocante ao seu reconhecimento e luta pelo direito à moradia em áreas centrais, esses moradores foram facilmente coagidos a aceitar as parcas indenizações que lhes foram designadas, sob a ameaça ainda de serem retirados do local sob ordem judicial ou mesmo através do uso da força. Muitos que aceitaram tais indenizações, com o tempo, acabaram abandonando os imóveis – àquele momento designados longe da área do Centro Histórico – e retornando para o perímetro tombado, uma vez que mantinham aí uma relação com atividades laborais e de convívio social. Assim, ao retornar, passaram a viver em condições piores de habitabilidade, sem saneamento, muitas vezes em cortiços insalubres e sob o risco iminente de desabamentos, agravando o quadro de mazelas sociais verificado na região até os dias de hoje. Além disso, áreas na circunvizinhança limítrofe ao perímetro tombado, ou ainda inseridas nessa poligonal, porém “escondidas” aos olhos do poder público e mercado consumidor do turismo e comércio local como a Rocinha, Chácara Santo Antônio, Ladeira do Pilar e Ladeira do Taboão, passaram igualmente a abrigar parte dessa população expulsa, delimitando claramente no espaço áreas onde o poder público atua no sentido de promoção turística e melhorias urbanas em detrimento de áreas de ocupação informal esquecidas pelo Estado, onde inúmeras famílias de baixa renda vivem em condições degradantes, sob o iminente risco de desabamento dessas construções.

Quadros 01 e 02 – População residente no CHS e CAS desde a reforma da década de 1990.



Fonte: Observa CAS, 2017 e Censo IBGE 2000, 2010.

Ao analisarmos os gráficos acima, demonstrando o decréscimo da população do Centro Histórico e Centro Antigo de Salvador, vale ressaltar que foram fruto de

diferentes processos urbanos. No primeiro caso, relativo ao CHS, a população foi expulsa através do processo de reforma do Pelourinho do início da década de 1990, que objetivou transformar esse sítio histórico em área majoritariamente comercial voltada ao turismo. Já no segundo exemplo, relacionado ao CAS, o decréscimo da população foi iniciado ainda na década de 1970, motivado pela política estadual de descentralização da atividade comercial para novos vetores de expansão urbana. Além disso, proporcionalmente à área e ao montante populacional contabilizado, o CHS foi a área que mais sofreu decréscimo de população, da ordem de cerca de 30%, enquanto o CAS – contabilizando os seus onze bairros – sofreu com uma perda de cerca de 8% de 1991 a 2000 e 3% entre 2000 a 2010. Embora o quadro acima não traga o montante total da população que saiu do Centro Antigo desde a descentralização ocorrida a partir de 1970, ele nos fornece um bom panorama do quão drástica foi a perda populacional da região do Centro Histórico de Salvador.

Deflagrada a crise da reforma do início da década de 1990, ainda no final desta e início dos anos 2000, o poder público empreende um novo projeto de sobrevida ao Centro Histórico, conhecido como Pelourinho Dia e Noite. De apelo cultural, pautado no incentivo à indústria do entretenimento como forma de atrair público para a região, esse projeto promoveu diversas atividades lúdico culturais nas ruas, largos e praças do CHS com foco não só na atração de turistas, mas principalmente na consolidação de um espaço de lazer para a população local, com funcionamento durante todo o ano. Abandonava-se àquela época, portanto, o direcionamento exclusivo à aspiração de projeção nacional e grande polo de turismo internacional para enfim se dedicar à conclamação do eleitorado popular local. Novamente, o projeto ainda que vitorioso num primeiro momento, não obteve o mesmo sucesso no cenário do entretenimento soteropolitano ao longo de todo seu período de funcionamento vindo a ser “resgatado” mais recentemente pela Prefeitura Municipal.

Nesse cenário, cientes desse processo excludente de outrora, movimentos de resistência e luta por reconhecimento e moradia no CHS e CAS têm crescido e cada vez mais levantado o debate quanto à “nova” velha política de limpeza étnica e social da área que continua a permear os planos e ações por parte do poder público.

3.2 A crise e política urbana atual

A partir do final do século XX e início do XXI, a crise urbana em Salvador – em consonância com a brasileira – reforçou o paradoxo entre os avanços da legislação e da política urbana em detrimento da ausência do controle do Estado sobre o território frente ao capital privado. Esse aparato legal aliado às administrações de viés popular – tanto na esfera federal como na local – não foram suficientes para frear os processos especulativos do setor imobiliário principalmente nas áreas centrais. Dentro dessa lógica neoliberal, como já visto, o enfraquecido Poder Público acabou se eximindo de seu papel regulador do controle do uso e ocupação do solo urbano e, moldado pelo poder econômico do capital imobiliário, acabou investindo na expansão e estruturação de novas áreas urbanas distantes das áreas centrais, provocando o aumento do custo de vida urbano e o conseqüente crescimento da informalidade e deterioração das ocupações de moradores nas áreas centrais.

Como vimos no início deste capítulo, ainda que a nova legislação urbanística brasileira trouxesse bons instrumentos para o estímulo ao repovoamento adequado das áreas centrais, incentivando o uso social de imóveis aí ociosos, na prática, sua implementação esbarrou na vontade política local. Aliada ao capital privado, a quem só interessa, num primeiro momento, o desmonte dessas áreas e a expulsão de seus moradores para uma futura valorização mediante empreendimentos voltados ao mercado de luxo, a política urbana atualmente empreendida pelo Executivo Municipal tem pregado o entendimento de que só o mercado imobiliário aliado ao *trade* turístico poderá supostamente “salvar” essa região do descaso e abandono gerado por anos de abandono do próprio poder público e de seus proprietários legais. Sustentam, assim, a ideia de dinamização da economia através de uma suposta geração de emprego e renda advinda de equivocados processos de revitalização urbana da área tombada e seu entorno, não importando para isso não só o quão alto seja o custo social envolvido, como também a falta de garantias de um contínuo processo benéfico para a sociedade como um todo, duradouro e economicamente autossustentável.

Num levantamento prévio feito pela CODESAL – Defesa Civil de Salvador, verificou-se que é justamente na poligonal de tombamento do Comércio – área predominantemente junto à encosta – onde estão localizados a maior concentração de edifícios e ruínas cujas condições estruturais estão mais comprometidas e cujo estado de arruinamento apresenta o mais elevado risco de desabamento de todo o Centro

Antigo da capital. Não por acaso, estão aí também o maior número de imóveis reconhecidos pelo poder público como “vazios”, ou “abandonados”. Numa análise mais criteriosa dessas terminologias, verifica-se que elas guardam em si um grande equívoco ao não reconhecerem que os ocupantes desses imóveis que há décadas vêm contribuindo direta ou indiretamente para o prolongamento da vida útil desses espaços. Ao só focalizarem os seus proprietários legais, deixam de reconhecer diversas famílias em condição de vulnerabilidade social que encontraram aí a única opção de moradia na cidade. Nelson Baltrusis e Laila Nazem Mourad em *Política Habitacional e Locação Social em Salvador*, trazem números que mostram que, a grosso modo, o déficit habitacional de Salvador poderia ser sanado com o aproveitamento desses imóveis vazios existentes na cidade:

De acordo com dados do Ministério das Cidades, em 2011, o déficit habitacional em Salvador foi estimado em 114.524 unidades, o que correspondia a 13,3% do parque residencial da cidade. Já os domicílios vazios ou sem uso correspondiam a 12,5%. Grosso modo, poder-se-ia suprir a falta de moradias utilizando os imóveis vazios. (BALTRUSIS & MOURAD, 2014, p. 268)

Tal característica acompanha a tendência da maior parte das grandes cidades brasileiras. O caso em Salvador é ainda mais grave quando identificado que, além da grande demanda representar quase a totalidade da oferta, boa parte desta oferta é composta por imóveis tombados, muitos em situação de risco de desmoronamento justamente pela falta de manutenção atribuída à falta de uso cotidiano e a uma política eficaz de preservação. Sucessivas investidas do capital imobiliário de tempos em tempos têm se voltado para a área com a proposição de inúmeras intervenções que vão desde a forte influência desse setor no campo político, com modificações na legislatura de ordenamento do uso do solo, até a concepção de propostas de ocupação danosa ao patrimônio histórico aí existente. Além disso, a questão social relegada a segundo plano, não só ignora a existência de comunidades vulneráveis nessa região, como também permite e incentiva a adoção de práticas que levam à sua expulsão por meio de processos de enobrecimento como os de centralidades tradicionais já tratados nesse estudo.

Como visto, em conformidade com a experiência internacional de reabilitação de áreas centrais e de acordo com as práticas e tendências presentes nas administrações neoliberais, Salvador vem vivenciado nos últimos anos um crescimento do número de propostas, planos e intervenções no sentido de viabilizar a participação do capital

privado nos processos de renovação urbana de seu Centro Antigo. Ainda que esses processos tenham sido verificados desde a primeira metade do século XX, foi principalmente nas duas últimas décadas que eles se tornaram mais numerosos e focados na venda de uma imagem “irreal” de cidade. Ações, mesmo pontuais e distribuídas em localidades específicas dessa região, denunciam uma tendência de privatização do espaço público voltado à investidores de grandes corporações e ao público externo¹³. Nesse sentido, poder público, *trade* turístico e mercado imobiliário se empenham cada vez mais na criação e promoção de uma imagem “irreal” da cidade, desprovida de sua verdadeira essência e identidade para, enfim, vender esse “produto cultural”, como artigo de luxo.

Mais do que projetos, o planejamento estratégico se refere muito mais à gestão e à forma como é conduzida a política urbana do que simplesmente a concepção de projetos em coparticipação com a iniciativa privada, lançados sem muito estudo e critério, ainda que contem com a anuência e apoio do poder público local. Exemplos dessas ações recentes não faltam no Centro Antigo de Salvador, em sua maior parte propostas para a região do Comércio ou junto à borda marítima da Baía de Todos os Santos. Mesmo o conjunto dessas práticas não representando de fato um “plano estratégico”, com diretrizes e ordenamentos públicos bem estabelecidos e bem articuladas com o setor privado, o grande volume de experiências similares – ainda que figurem somente no plano das ideias – apontam para um direcionamento claro em prol do empresariado na política urbana para essa região. A inexistência de organizações de capital misto especificamente criadas para tratar da gestão dessas intervenções, como vem ocorrendo no planejamento estratégico em todo o mundo, talvez ajudem a explicar o enfraquecimento e falta de unidade entre as propostas desenvolvidas até então. Somado a isso – e não menos importante – a falta de comunicação e participação da comunidade local também vem se mostrando como forte barreira à consolidação de muitas dessas ações, enfraquecendo ainda mais a ideia de um plano maior de gestão empresarial para o CAS.

¹³ Aqui, o termo “externo” se refere ao público não só composto pelas elites que residem em áreas nobres da cidade, sem um sentido de pertencimento e reconhecimento pela região central de Salvador, como também ao setor turístico e seu público itinerante que apenas “de passagem” pelas cidades não chegam a desenvolver vínculos afetivos com o espaço urbano suficientes para sua salvaguarda e manutenção sadia.

As experiências de criação de escritórios específicos para tratar da gestão do Centro Histórico, Centro Antigo ou do Comércio em Salvador forneceram modelos distintos dos já experimentados por outras cidades pelo mundo. No CHS, por exemplo, ainda que demonstrassem de certa forma uma intenção de se criar um canal mais próximo de comunicação com a comunidade local, essas instituições terminaram por se caracterizarem mais diretamente como instituições administrativas reguladoras do solo urbano tombado, apoiando e fiscalizando intervenções e ainda realizando pequenas obras ou reparos em imóveis, do que propriamente em espaços de articulação entre os diversos agentes, promovendo sua capacitação profissional ou mesmo criando espaços de educação patrimonial. Lograram êxito em realizar diagnósticos e levantamentos nos campos econômico, social e edilício, estabelecendo objetivos gerais que supostamente serviram de base para a promoção de políticas públicas voltadas à essas áreas. No entanto, administrados essencialmente pelo poder público, esses órgãos – ao contrário das empresas e associações de capital misto europeias gestoras do planejamento de áreas centrais – não congregaram as diversas demandas para a região numa tentativa de equalizar as forças em disputa por sua permanência nesse espaço.

Mais especificamente no Comércio – área qual esse estudo procura se ater – o Escritório de Revitalização do Comércio foi a instituição que mais se assemelhou à experiência internacional já aqui citada de suporte do poder público ao empresariamento urbano. Criado na administração do prefeito João Henrique (2005-2012), marcada por grande articulação política junto ao mercado imobiliário, bastante danosa para a cidade como um todo, esse escritório objetivou funcionar como uma espécie de fomentador de investimentos privados para essa região. Nesse sentido, além de diversas secretarias e órgãos públicos, contou com a parceria de entidades do setor privado como a ACB – Associação Comercial da Bahia e a AECOM - Associação dos Empresários do Comércio. Ainda que figurasse a fixação da população local como uma de suas diretrizes, esse aspecto se manteve apenas enquanto discurso superficial e genérico em sua plataforma virtual, uma vez que no período supracitado, as ações de ordem pública tratavam diretamente do estímulo à revitalização da área através da atração de empresas, melhorias urbanísticas e fomento da atividade turística, deixando de lado o problema social refletido nas inúmeras ocupações informais existentes no bairro. Além disso, não eram sequer citadas políticas de

salvaguarda das ruínas ou imóveis históricos em alto risco de desmoronamento, algo recorrente principalmente nos períodos de chuva, o que provoca inclusive o óbito de seus moradores. Nesse mesmo meio eletrônico, dados e informações claramente de cunho econômico sobre a área, davam uma clara visão do estímulo à atração do capital privado. Nenhum dos dados relatados sequer fazia menção à questão da moradia social ou à existência de população vulnerável.

Quadro 03 – Dados do bairro do Comércio. Nele, se faz importante verificar a ausência de informações no tocante às inúmeras famílias ali residentes. Elas sequer figuram como um tópico próprio, restando tão somente o item “população flutuante”, desconsiderando, assim, a existência delas.

Dados do Bairro do Comércio	
■ Área:	700mil / m2
■ População flutuante:	150mil pessoas/dia
■ Sistema de transporte:	300 linhas
■ Ônibus hora:	921 / hora
■ Navios turísticos:	150 navios – 450.000 passageiros
■ Empresas instaladas formais:	2.850 empresas
■ Mercado informal:	550 vendedores
■ Vagas de estacionamento:	
■ Estacionamentos privados:	2.580 vagas
■ Estacionamentos públicos:	160 vagas
■ Zona azul:	<u>1.400 vagas</u>
	4.140 vagas
■ Financeiras	65 agências
■ Bancos:	19 agências
■ Faculdades instaladas:	6 faculdades
■ Postos de gasolina:	3 postos

Fonte: Escritório de Revitalização do Comércio (<http://revitalizacomercio.no.comunidades.net/dados-do-bairro-do-comercio>).

Como visto, a política urbana do município de Salvador vem sendo marcada nos últimos anos pelo direcionamento de ações em prol do mercado imobiliário. Ainda que no primeiro governo de João Henrique (2005-2008), grandes conquistas tenham sido verificadas no campo da habitação através do trabalho da professora Ângela Maria Gordilho Souza, à época, à frente da Secretaria da Habitação - SEHAB, como a criação do Plano de Regularização Fundiária que, dentre outros pontos, regulamentou as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, algumas delas inseridas nas áreas centrais, a descontinuidade desse modelo de política urbana impediu o amadurecimento da práticas de estímulo à moradia social nas áreas centrais. A partir daí, os novos direcionamentos da política urbana em Salvador – em consonância com a brasileira – que se seguiram a 2008, se afastaram de uma ideologia voltada para a

solução da problemática urbana e se aproximaram fortemente do viés econômico pautado na geração de emprego com o crescimento do setor da construção civil. Por meio de grandes parcerias com o setor privado, o Estado se eximiu de um maior controle do uso e ocupação do solo urbano favorecendo diretamente o mercado imobiliário, com consequências danosas para a cidade.

O próprio *slogan* da Prefeitura Municipal durante a gestão de João Henrique traduziu essa mudança de postura no direcionamento da política urbana. Se no primeiro mandato (2005-2008), a questão social pautou o discurso e algumas práticas de cunho social que inclusive atraíram o apoio e participação de grupos de esquerda, o segundo mandato (2009-2013) esteve diretamente relacionado ao mercado imobiliário e ao setor da construção civil. Como bem representado em suas peças publicitárias, a ideia era vender uma imagem de cidade de “um novo tempo” pautada agora nos arranha-céus que tanto dilaceraram a rotina urbana da capital até os dias de hoje. Vale ressaltar que esse é o mesmo período em voga do Programa Minha Casa Minha Vida que, como já visto anteriormente nesse estudo, contribuiu sobremaneira para o agravamento da crise urbana, ainda que tenha logrado êxito no tocante à geração de emprego.

Figura 36 – Slogans da Prefeitura de Salvador na gestão João Henrique: à esquerda, o primeiro mandato, 2005-2008; à direita, o segundo, 2009-2012.



Fonte: iBahia (<https://www.ibahia.com/detalhe/noticia/conheca-a-nova-marca-da-prefeitura-de-salvador/>). Editado pelo autor.

Nesse cenário midiático de venda da cidade aos investidores e ao mercado especulativo, a Copa do Mundo de 2014 teve papel importante. No referido período as administrações das cidades-sede de todo o país se valeram do momento para lançarem propostas especulativas de como seus centros urbanos seriam beneficiados com obras de infraestrutura que até hoje não saíram do papel. Salvador seguiu essa tendência e em 2010 a PMS lançou às pressas o Salvador Capital Mundial, um *masterplan* megalomaniaco de suposta modernização urbana de várias áreas da

cidade, promovendo ao mercado externo e vendendo a imagem de uma cidade internacional, com espaços convidativos ao convívio humano em perfeita harmonia com seu entorno. Reunindo cerca de 20 propostas em diferentes localidades que mesclavam ações principalmente de mobilidade urbana e reabilitação de zonas degradadas, o plano incluía orçamentos das três esferas de governo e ainda uma forte participação do setor privado. Especial atenção foi dada à região do Comércio e Cidade Baixa, onde se concentraram grandes ações de infraestrutura urbana. Como já era de se esperar, seguindo a tradição brasileira, e ainda após grandes polêmicas sobre a idônea condução desses processos, a grande maioria dos projetos sequer saiu do papel. No entanto, essas ações serviram de importante testemunho do grande momento da participação do setor privado na condução da gestão urbana na cidade de Salvador.

Figura 37 – Parte do *Masterplan* para o Comércio e Cidade Baixa dentro do escopo de ações do Salvador Capital Mundial de 2010.



Fonte: IstoÉ (https://istoe.com.br/46481_A+BAHIA+DO+FUTURO/)

Ao final da gestão de João Henrique, a cidade vivia uma grave crise urbana. A forte abertura à influência e participação do setor privado atrelada à falta de controle do uso e ocupação do solo por parte do poder público, viabilizou a implantação de empreendimentos sem estudos de impacto de vizinhança, em locais sem a infraestrutura urbana adequada ou em áreas já densamente ocupadas. Os problemas advindos com a falta de mobilidade urbana se tornaram, então, um dos grandes gargalos da administração pública, se transformando em pauta recorrente das candidaturas seguintes. O consenso de crise havia tomado conta dos debates e a futura administração municipal enfrentaria o grande desafio de tentar reverter – ou ao menos frear – esses processos.

Diante desse quadro, a eleição do prefeito Antônio Carlos Magalhães Neto, ou ACM Neto, veio propagada por parte da imprensa local como um “novo tempo de autoestima e prosperidade” que supostamente se seguiria ante à apatia e sentimento de desapego cívico e urbano gerado pelo caos segundo o qual teria sido acometida a cidade durante a administração anterior. Nesse sentido, empresários e agências de publicidade locais iniciaram um movimento intitulado *Salvador Viva Ame Cuide* em que se propagavam ações em prol da promoção da cidadania, respeito ao patrimônio histórico, ao bem público e amor à cidade. Promoviam ações educativas de cidadania como o não-descarte de lixo nas ruas, o respeito ao pedestre, a consciência no trânsito, dentre outras, além de atividades simbólicas como abraços simbólicos à pontos turísticos de grande representatividade midiática como o Farol da Barra.

(...) um plano estratégico deve construir e/ou modificar a imagem que a cidade tem de si mesma e projeta no exterior. Na medida em que se trata de uma resposta a uma sensação de crise, resultado da vontade de inserção em novos espaços econômicos e culturais globais, e que pretende integrar uma população que muitas vezes se sente excluída ou pouco levada em conta, o Projeto Cidade é um empreendimento de comunicação e de mobilização dos cidadãos e de promoção interna e externa da urbe. (BORJA e CASTELLS, 1996, p. 158)

Como já visto aqui, a promoção de consensos sobre a situação de crise social e financeira vivida pelas cidades e a consequente consciência da necessidade de parcerias entre os diversos atores urbanos (públicos, privados e sociedade civil) em busca do bem comum, expõe claramente uma das ações midiáticas das quais o planejamento estratégico se vale. Coincidentemente lançado aos vinte e oito dias do primeiro mandato do então recém-empossado prefeito, o movimento liderado pelas principais entidades empresariais baianas, autointitulado sem fins lucrativos e supostamente sem vinculação política, é lançado no Fórum Empresarial da Bahia – um dos principais espaços de reunião dos diversos agentes do setor privado em investimento no estado. A ação contou ainda com associações da sociedade civil e personalidades do meio artístico local participando das ações publicitárias que visavam uma “mudança de atitude” e exaltavam a necessidade de “amor à cidade”. Numa interpretação mais atenta, essa ação capitaneada pelo empresariado baiano se encaixa no que é propagado pelos consultores catalães quanto à produção de consensos diante da comunidade local, tanto sobre a situação de crise vivenciada pelos grandes centros urbanos, como do necessário aceite por parte da população local sobre a necessidade de mudanças a serem empreendidas na cidade como

formas de combater a referida crise. Destacando em suas peças de divulgação imagens que exaltavam a “baianidade” e enaltecendo símbolos da cultura soteropolitana, essas ações atuaram na formação de um sentimento – nas palavras de VAINER (2002) – de *cidade-pátria* ou de *patriotismo de cidade*. Ainda que tenham durado somente os primeiros meses de governo, essa ação publicitária funcionou como uma espécie de preparação midiática para o momento político de mudança que estaria por vir.

Figura 38 – Reunião de peças publicitárias do movimento Salvador Viva Ame Cuide.



Fonte: Facebook (<https://www.facebook.com/SalvadorVivaAmeCuide/>).

Figura 39 – Peça publicitária do movimento Salvador Viva Ame Cuide.



Fonte: Tabuleiro Publicitário (<http://tabuleiropublicitario.blogspot.com/2013/02/central-de-outdoor-apoia-campanha.html>).

As peças acima elencadas são, a princípio, ações sutis que num primeiro momento não indagam o cidadão comum sobre o real valor de seus significados, que somente são desvendados quando elencados juntamente com uma série de atividades e propostas da política urbana que entrariam em vigor nos anos seguintes. Tal como Jordi Borja afirma em *As cidades e o planejamento estratégico: uma reflexão europeia e latino-americana*, a figura de um administrador local – um prefeito, por

exemplo – com grande poder de articulação com o mercado competitivo internacional é de fundamental importância para a viabilização de um planejamento estratégico. Articulador de grandes representantes do capital privado, o atual chefe do Executivo soteropolitano poderia ser enquadrado nessa idealização propagada por Borja. Sua elevada popularidade em Salvador, refletida no grande número de votos de sua última eleição, deu a ele direta ou indiretamente o consentimento da maior parte da população frente à importantes ordenamentos urbanos que ele tem proposto para a capital.

Cabe ainda ao governo local a promoção interna à cidade para dotar seus habitantes de “*patriotismo cívico*”, de sentido de pertencimento, de vontade coletiva de participação e de confiança e crença no futuro da urbe. Esta promoção interna deve apoiar-se em obras e serviços visíveis, tanto os que têm um caráter monumental e simbólico como os dirigidos a melhorar a qualidade dos espaços públicos e o bem-estar da população. (CASTELLS & BORJA, 1996, p. 160, grifo do autor, *apud* VAINER, 2002, p. 94)

Hoje, como veremos melhor no item 3.3 *Alguns projetos e ações para o Comércio*, o estímulo ao setor privado na renovação de áreas históricas como fomento ao crescimento do turismo já é uma realidade em Salvador. A atual política urbana tenta vender a ideia à população de um sentimento de patriotismo cívico frente às suas referências histórico-culturais presentes na região central. Para tanto, como forma de interromper o processo de degradação da área – se eximindo inclusive de sua responsabilidade nesse processo – o poder público tenta articular a ideia de salvaguarda dessas referências mediante a sua promoção para investimentos do mercado imobiliário e do setor turístico, camuflando uma verdadeira política de limpeza social e de segregação ao selecionar o público consumidor que se deseja atrair. Ainda nesse sentido, a ironia reside no fato de que a classe média soteropolitana – a qual se deseja que invista nessas áreas – não manifesta interesse em voltar a morar na região central, exceto quando em “bolhas” condominiais com vista para o mar.

Como já visto anteriormente, no caso paulistano e carioca, os processos de reabilitação urbana de parte de suas áreas centrais – como o Viva o Centro e o Corredor Cultural, respectivamente – contaram com a participação de associações ou instituições da sociedade civil que, de caráter misto público e privado, tiveram importante participação da comunidade local na formulação desses projetos. Seguindo a experiência internacional, essas associações funcionaram como

disseminadores dos ideais desses programas e ainda representaram uma forma de conscientização a respeito das benfeitorias que estavam sendo propostas.

Nos diversos países da Europa, foram estruturando-se associações para gerir as intervenções em seus centros urbanos. A Federação Europeia de Centros de Cidade (European Federation of Town Centre – EFTC) criada em 1996, por exemplo, exerceu papel importante com o objetivo de proteger e manter a vitalidade e a viabilidade dos centros urbanos europeus para beneficiar a comunidade, promovendo soluções para quem vive, trabalha, compra e diverte-se nos centros. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 35)

Contrariamente, em Salvador o mesmo não ocorreu. A comunidade local de moradores e pequenos comerciantes não vem sendo consultada, sequer reconhecida. O Instituto ACM – Ação, Cidadania e Memória, foi o exemplar mais próximo de uma iniciativa, ainda que tímida, por parte de agentes privados ligados – ao menos ideologicamente – ao grupo político dominante na Prefeitura e Câmara Municipal, no intuito de fomentar um apoio institucional e midiático aos investidores locais. Mesmo longe da concepção europeia de forte apoio logístico, financiamentos, pesquisa, participação da comunidade local, etc., esse Instituto chegou a promover algumas ações – mais precisamente exposições, palestras e apresentações de estudos de caso ocorridos em outras cidades, exemplificados como verdadeiras experiências de sucesso, cuja eficácia é altamente questionável. A ideia, segundo seus organizadores e palestrantes, foi apresentar experiências de renovação urbana já ocorridas em âmbito nacional e internacional como “alternativas viáveis” para novas práticas de reabilitação de centros históricos, ainda que tenham se utilizado de equivocadas experiências, a exemplo do Porto Maravilha. Em todas elas, em comum estava a participação do capital privado ditando as regras frente ao poder público. Vale lembrar que, apesar de o referido Instituto se definir como uma instituição civil apartidária, ele homenageia em seu slogan um dos políticos de maior poder e influência que a Bahia já testemunhou e que, coincidências à parte, não só foi o condutor da polêmica reforma do Pelourinho da década de 1990, como tem seu neto como o atual ocupante do posto de chefe do Executivo Municipal.

Em termos de legislação urbanística, os planos e programas locais implantados para a região central de Salvador, nos últimos anos, não atenderam aos direcionamentos determinados pela normativa urbana nacional. Ao contrário, o que se tem verificado é a implementação de base jurídica que não só se exime de apresentar um conjunto de metas direcionadas à efetiva aplicabilidade de conceitos já

amplamente estabelecidos como a *função social da propriedade*, como também ameaçam diretamente as conquistas urbanas já consolidadas quando de tempos em tempos, surgem novos empreendimentos patrocinados pelo capital imobiliário sob apoio e anuência do poder público. Nessa base legal, destacam-se três planos e programas lançados nos últimos dois anos pelo Executivo Municipal que serão explicitados a seguir.

3.2.1 PDDU 2016

Em Salvador, a aprovação em 2016 do novo PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, foi acompanhada de fortes críticas de movimentos sociais, Academia, Conselho de Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetos e demais entidades de classe. Ainda que se mostrasse referenciado ao Estatuto das Cidades de 2001, o novo Plano – dentre inúmeras arbitrariedades – não expôs um conjunto de planos, ações e metas a serem seguidas pelo poder público municipal, se conformando apenas em mero instrumento de sugestão genérica de intenções urbanísticas. Ao não se ater à aplicabilidade, deixou de lado a grande oportunidade de se fazer uma política urbana mais engajada, coerente e que promovesse o direito à cidade e a justiça social como proposto pela referida Lei Federal. Um dos maiores pressupostos estabelecidos na legislação urbanística brasileira – a *função social da propriedade* – apesar de mencionado por diversas vezes no referido documento, não é acompanhado de metas e meios para a administração municipal colocá-lo em prática.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Bahia – CAU/BA, nas suas obrigações de interlocutor entre profissionais, sociedade civil e poder público, em virtude da forma genérica, rasa e sem aprofundamento com que as reais necessidades de política urbana em Salvador foram tratadas, emitiu nota de repúdio à minuta do PDDU, na qual foram incorporadas pelo seu relator na Câmara de Vereadores de Salvador, 133 emendas divulgadas 12 horas antes de sua votação. A referida nota adverte a sociedade soteropolitana sobre as graves deficiências, carências e maneira controversa com a qual este plano diretor foi elaborado, sem uma correta consulta popular e participação efetiva de movimentos sociais de luta pelo direito à cidade e de entidades de classe intimamente ligadas à questão urbana local. Da mesma forma, representantes de diversos movimentos sociais atuantes no Centro

Antigo, expuseram um manifesto onde apontaram, dentre outras questões, além da forma arbitrária na condução das audiências públicas, com pouca divulgação, linguagem muito técnica e pouca participação popular, o caráter segregador do Plano – que prioriza o empresariado e as elites em detrimento da população mais vulnerável – além do não atendimento prioritário à população negra, presente em maior número e historicamente mais afetada pelos processos urbanos.

Figura 40 – Movimentos sociais em protesto durante a 9ª Audiência Pública do PDDU, realizada no dia 03 out. de 2015, no Auditório do Centro de Cultura da Câmara Municipal de Salvador.



Fonte: Participa Salvador (<http://participasalvador.com.br/2015/10/05/intervencao-de-movimentos-sociais-marcam-primeira-audiencia-que-discute-minuta-do-novo-pddu-de-salvador/>).

Em todo o conteúdo desse plano diretor, é notória a falta de um plano de metas a serem perseguidas a longo prazo, o que fatalmente o deixa com caráter vago, e sem perspectivas reais de solução de inúmeros problemas atualmente vivenciados pela cidade. À medida em que não são estabelecidos direcionamentos visando a efetiva aplicabilidade de instrumentos já criados no Estatuto da Cidade, nem tampouco sejam vislumbradas situações futuras, com a continuidade de ações, perde-se a grande oportunidade de efetivamente fomentar uma política urbana embasada e preocupada em resolver a crise urbana soteropolitana, e que não dependa de conchavos políticos no decorrer das legislaturas. Além disso, outros pontos trazidos pelo Plano são elencados como incoerentes seja pelo desconhecimento do perfil econômico e organização socioespacial de Salvador, que muda com o tempo e o referido documento parece enquadrá-lo em um panorama estático como mero “telespectador” das ações urbanas, seja no tocante às Operações Urbanas Consorciadas que, localizadas dentro do tecido antigo tombado e já densamente ocupado, se tornam inoperantes diante da legislação federal de salvaguarda já existente.

Sobre este último, o fato de duas dessas OUC's criadas para Salvador estarem dispostas justamente em áreas tombadas – OUC Centro Histórico e OUC Ribeira – representam grave preocupação, uma vez que não foram estipuladas a forma de atuação, nem sequer foi apresentado um planejamento com metas, intenções e prioridades. Do mesmo modo, a economia urbana e seus agentes de diferentes escalas – prestadores de serviço, da saúde, educação, cultura, lazer, comércio, dentre outros – não foram ouvidos nem tampouco convocados para contribuir com o Plano. Fato mais grave ainda reside no fator social, pois o documento não assume nenhuma meta ou compromisso no combate às mazelas sociais urbanas. O aumento do número das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, anunciada como grande novidade voltada à questão social, pode se mostrar ineficiente quando da ausência de uma política maior de regularização fundiária, incentivo à criação de empregos e de toda uma infraestrutura urbana básica de serviços e equipamentos públicos que contribua para a fixação das comunidades atendidas, impedindo ou ao menos freando processos de expulsão desses moradores para outras áreas distantes da cidade. Sem esses direcionamentos, essas zonas já criadas estarão fadadas ao fracasso.

Mapa 05 – Localização das Operações Urbanas Consorciadas em Salvador propostas no PDDU 2016.



Fonte: Mapa 8 – Áreas Propostas para Operações Urbanas Consorciadas. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Anexo 03 da Lei nº 9.069/2016. Editado pelo autor.

Como já visto, as OUC's foram criadas e incentivadas pelo Estatuto da Cidade como forma de impulsionar o desenvolvimento urbano de determinadas regiões por meio da flexibilização e implementação de normativa urbana específica para fomento do setor imobiliário através dos CEPAC's. Nesse sentido, essa política somente se

justificaria num tecido urbano onde houvesse de fato uma possibilidade real de crescimento e expansão edilícia e, no caso de Salvador, mais precisamente nas áreas citadas acima, essa prática se inviabiliza uma vez que se tratam de regiões tombadas e, portanto, difíceis de promover um aumento de sua área construída ou de seu potencial construtivo. Além disso, essas operações somente se tornariam benéficas para a cidade caso fossem garantidas – e plenamente executadas sob fiscalização do poder público – as contrapartidas sociais e uma especial atenção ao uso social do grande conjunto de imóveis ociosos ou vacantes aí locados.

Em um momento em que se discute a questão da mobilidade à exaustão, o PDDU 2016 não abarcou efetivamente esse importante aspecto e, como se não bastasse, ainda prenuncia catástrofes, uma vez que direciona a implantação de novos grandes eixos viários para áreas de urbanização já consolidada. Bom exemplo se refere à polêmica Linha Viva que, pensada como via expressa pedagiada, cortará comunidades inteiras, atingindo escolas, centros culturais e áreas de esporte e lazer fundamentais para o desenvolvimento social dessas comunidades mais vulneráveis. O redesenho e concepção final do Metrô, além de não atingir o cerne da questão da mobilidade, terminará não só não interligando centralidades como a região do Comércio e Centro Histórico à periferia, como também ainda concorrerá com outras vias, não reduzindo a frota de veículos em circulação. Os inúmeros estudos de implantação da rede metroviária que deveria irrigar a região central, datados da década de 1970, foram ignorados. Numa outra vertente, o tratamento dado à borda Atlântica se preocupou de certo modo com o sombreamento das praias, mas deixou de lado a questão da ventilação em que, uma vez se formando uma faixa de edifícios altos, estes terminariam por barrar a ventilação e a brisa marítima para dentro da cidade.

(...) Esses erros elementares se devem ao processo de elaboração do PDDU, que desprezou o saber local e só ouviu o setor imobiliário, quando a economia de Salvador não se restringe apenas às imobiliária e empreiteiras e a qualidade de vida urbana é coisa muito mais complexa. As audiências públicas ouviram a população, mas não mostraram as propostas. Serviram apenas para justificar junto ao Ministério Público, que houve consulta popular. Em consequência dessas falhas, este plano não oferece subsídios para a Louos e estará caduco em poucos anos, não resolvendo os graves conflitos urbanos de Salvador. (Nota emitida pelo CAU/BA, 2016)

3.2.2 O Programa Revitalizar

Em 26 de abril de 2017, a Câmara Municipal de Salvador, ainda que sob forte crítica de diversas entidades tais como Associação de Amigos e Moradores do Centro Histórico - AMACH, Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo – CAU, Instituto de Arquitetos e Urbanistas - seção Bahia – IAB/BA, Academia e demais movimentos sociais envolvidos com a questão do Centro Antigo, aprovou o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador (Projeto de Lei nº 302/16), mais conhecido como Revitalizar. Elaborado sem a participação popular, especialmente da comunidade que ali vive há décadas, o referido programa estabelece incentivos fiscais aos proprietários legais de imóveis do Centro Antigo de Salvador como forma de estímulo para que estes reformem suas unidades. Além disso, busca-se, com o perdão de dívidas, redução ou isenção de alíquotas, que seja fomentada a revitalização dessa área através do retorno desses proprietários por meio de empreendimentos com destaque para atividades comerciais relacionadas à cultura, lazer e entretenimento ou voltadas à economia criativa, como fotografia, design, produção multimídia, áudio e vídeo, dentre outros.

Controverso, o projeto só no ano de 2017, previu uma renúncia fiscal de R\$499 mil e de R\$573 mil no ano seguinte, segundo dados do portal www.cms.ba.gov.br em notícia publicada em 26.04.2017. Quantia já alta se analisada isoladamente, mas que ganha maiores proporções quando pensada em uma cidade com grave crise habitacional, carente de recursos para a implementação de programas sociais que forneçam habitação digna às comunidades mais carentes. Movimentos sociais envolvidos com a questão da moradia no Centro Antigo, bem como associações de classe de profissionais de arquitetura e urbanismo vem desde então questionando a legitimidade do Programa uma vez que não segue o preceito básico da participação popular estabelecidos pela Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e ainda a Constituição Federal de 1988 que estabelece a *função social da propriedade*.

De maior gravidade ainda, quando se observa que, na mesma área onde se determina o incentivo fiscal para proprietários legais reformarem seus imóveis, residem dezenas de famílias na informalidade, muitas vezes em condições degradantes e ainda sob o risco iminente de serem despejadas. O programa, ao direcionar sua atenção somente aos proprietários formais para que possam retornar a investir em seus imóveis, além de colocar no anonimato uma população que

justamente vem contribuindo para a manutenção desses espaços, deu força às práticas de expulsão e despejo dos mesmos. Debatido em uma única audiência pública convocada em 7 de abril de 2016 pela Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, o projeto ignorou a comunidade local que, mesmo aí instalada há décadas, não foi ouvida. Arbitariamente, o Programa só reconheceu o direito de propriedade e não o de posse. Ao direcionar suas ações basicamente à concessão de benefícios fiscais para os proprietários legais reformarem seus imóveis, esse Plano não só não garante a permanência dos atuais moradores na região – contrariamente ao que prega a normativa urbanística local e nacional – como também viabiliza a execução de processos de desapropriação sob o argumento da preservação do patrimônio histórico. Com essa previsão de incentivo através da renúncia fiscal, a Prefeitura espera promover um retorno dos investimentos através da dinamização econômica dessa área.

Em um momento em que a Prefeitura Municipal de Salvador através do Programa Revitalizar almeja a atração de empreendimentos para a região do Centro Histórico, mais do que nunca se faz necessária a atuação dos órgãos de proteção do patrimônio histórico e cultural ali abrigados. Em mensagem de alcance público endereçada ao presidente da Câmara Municipal de Salvador, o prefeito torna pública suas intenções com o Projeto de Lei nº 302/16 em que institui o Programa Revitalizar. Já nesta mensagem de apresentação, a referida autoridade – apesar de supostamente expor sua preocupação com o repovoamento da região – deixa de mencionar expressamente a questão da moradia para as classes mais vulneráveis:

Ademais, consoante a moderna concepção das cidades compactas, busca-se estimular o uso misto das edificações: por um lado, em relação aos imóveis residenciais, permite-se sua transformação em multidomiciliar, bem como sua destinação coletiva, para hospedagem turística ou residência estudantil, facultando-se ainda o uso do pavimento térreo para comércio ou serviço; por outro, em relação aos imóveis não residenciais, passasse a admitir o uso uni ou multidomiciliar nos pavimentos superiores, desde que ocupado integralmente o pavimento térreo com comércio ou serviço, **visando o repovoamento da região**, com incremento da função habitacional no Centro **mediante a oferta de habitação para as diversas faixas de renda**. (SALVADOR, 2016c, grifo nosso)

Apesar da menção à função habitacional, a mensagem não menciona o caráter social da moradia, mas sim a “oferta de habitação para as diversas faixas de renda”, desconhecendo a verdadeira problematização do Centro Histórico e pré-anunciando

possíveis processos de gentrificação, com a substituição dos atuais moradores por outros notadamente de maior poder aquisitivo que deem o retorno financeiro esperado aos investidores-proprietários legais. Como forma de estímulo à utilização de imóveis, tombados ou não, inseridos dentro da poligonal de preservação, o referido programa traz a obrigatoriedade da utilização desses edifícios no *Capítulo III – Da edificação ou utilização compulsória no Centro Antigo de Salvador*, artigo 13:

Observado o disposto no Art. 182, § 4º da Constituição Federal, será exigida a obrigação de edificar ou utilizar os imóveis localizados na poligonal a que se refere o §1º do art. 1º, desta Lei que, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – ESTATUTO DA CIDADE, arts. 5º a 8º e da legislação urbanística do Município, sejam mantidos não edificados, subutilizados ou não utilizados. (SALVADOR, 2016c)

Ainda assim, essa utilização compulsória, não se refere expressamente à habitação social e desconsidera que em boa parte desses imóveis reconhecidos pela Prefeitura como “vazios” ou abandonados, residem dezenas de famílias que, vivendo na informalidade, não gozam de infraestrutura e saneamento básico como abastecimento de água e luz, vivendo em condições degradantes. Paradoxalmente, ao mesmo tempo em que o documento reverencia o Centro Histórico de Salvador como “local de inestimável e reconhecido valor, merecedor de atenção, cuidados especiais e tratamento diferenciado”, ele se mostra desconhecedor da realidade aí presente uma vez que não reconhece um dos maiores clamores de sua população residente: o direito à cidade e à moradia digna nas áreas centrais.

Num total descompasso com a bagagem acumulada em experiências nacionais e internacionais, o referido Programa faz uso – em sua própria denominação – do controverso termo “revitalizar”, já amplamente condenado no universo urbanístico, uma vez que remete a “dar vida” a algo que já não a possui. Os becos, ladeiras, ruas e vielas do Centro Histórico de Salvador, ao contrário, abrigam uma vida pulsante em sua mais enraizada tradição. Luta, trabalho e resistência são palavras que definem bem as comunidades aí residentes, configurando um importante componente social, indispensável à manutenção do patrimônio cultural aí identificado, seja ele material ou imaterial. Em uma outra interpretação, o termo pode também facilmente designar um processo de “dar vida nova” a algo que já a tenha. Subjetivamente, esse sentido ao carregar uma ideia de renovação da vida já existe, por si só denotaria as projeções típicas de processos de gentrificação que, como já visto anteriormente, implicam na

substituição de um grupo social menos favorecido por outro de maior poder aquisitivo. Ainda assim, embora caminhe na contramão das discussões da contemporaneidade, o Programa traz o referido termo como referência e tema principal a ser alcançado. Em *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*, Marcelo Antônio Sotratti revela o que está por trás das expressões *revitalização* e *requalificação*:

No Brasil, o termo inicialmente e amplamente empregado foi *revitalização urbana*. No entanto, a precisão e a riqueza da língua portuguesa fizeram surgir uma séria discussão entre os profissionais envolvidos com tal prática, uma vez que o termo *revitalização* claramente sugere uma conotação de exclusão dos usos e de grupos sociais que ocupavam tais áreas antes da implantação dessa estratégia. (OLIVEIRA, 2002; ARANTES, 2000, apud SOTRATTI, 2015)

E ainda:

A substituição sistemática do termo *revitalização* por *requalificação urbana* é evidente nos projetos e ações observadas recentemente em centros históricos degradados ou edifícios isolados. Comumente presente em planos estratégicos de cidades atuais, a *requalificação* apresenta propostas alicerçadas na recuperação e na valorização das origens e das verdadeiras representações sociais, humanizando e controlando o sistema de exclusão das cidades contemporâneas (se opondo ao sentido excludente do termo *revitalização*), e, ao mesmo tempo, reinventando identidades baseadas em produções socioculturais locais. O discurso central da *requalificação urbana* evidencia a tentativa de inclusão social de uma população marginal em novos espaços sadios e revalorizados, onde relações sociais includentes seriam estabelecidas e reforçadas por novas funções urbanas. (SOTRATTI, 2015)

Em 22 de maio do mesmo ano, a Justiça ordenou que o Programa Revitalizar retornasse à Câmara Municipal atendendo a um pedido dos vereadores da oposição que entraram com um mandado de segurança alegando que o Programa não seguiu a Lei Orgânica do Município (LOM), que impõe a obrigatoriedade de discussão em duas sessões, o que só foi feito uma única vez. Como se não bastasse a falta de discussão interna entre os próprios legisladores, o Programa não ouviu a população local, Academia, e entidades de classe, desconsiderando toda uma ampla discussão já há muito em voga e bastante amadurecida entre esses agentes. O descompasso existente entre teoria e prática impede que o Executivo Municipal conheça de fato a realidade dos edifícios da região. Estimados pela Prefeitura em 500 unidades “abandonadas” a municipalidade se mostra desconhecadora da real situação destes imóveis que muitas vezes abrigam dezenas de famílias. Moradores agrupados em

movimentos sociais como o Movimento dos Sem Teto da Bahia (MSTB), por exemplo, em suas ocupações distribuídas pelo Centro Antigo de Salvador, se mostram receosos e temem por novos processos de expulsão, gentrificação ou retomada de posse. No decorrer da LOM, o Título III – A ORGANIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, capítulo I – DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, traz logo na Seção I – Do Planejamento Urbano, alguns pontos relevantes para a política urbana municipal, mas que por ora vem sendo ignorados:

II - criação das condições necessárias à adequada distribuição espacial da população e das atividades socioeconômicas e culturais, em especial a de baixa renda;

III - estímulo e garantia de participação da comunidade em todas as fases do processo de planejamento, desenvolvimento e organização territorial e espacial do Município;

XIX - incentivo à participação popular no processo de desenvolvimento urbano.

Nesse sentido, a LOM enquanto normativa é muito válida, mas, na prática, ela está longe de ser efetivada. Tal qual o modelo de incentivos norte-americano da década de 1980 em que diversos instrumentos produziram fortes mecanismos para a preservação histórica beneficiando antigas propriedades e seus proprietários com financiamentos, créditos e de taxas de investimento facilitado, o Revitalizar promete, assim, localizar e estimular os proprietários formais a fazerem benfeitorias necessárias em seus casarões. Do outro lado dessa disputa, movimentos sociais de luta pela moradia digna no Centro Antigo de Salvador que sequer foram consultados prometem resistir. Diante dessa conjuntura de demandas opostas, a Prefeitura nega que o Programa vá atingir as moradias informais já existentes na região, mas ao mesmo tempo não dá nenhuma garantia em todo o corpo da Lei. Ao abdicar do recolhimento de impostos, o executivo municipal se mostra empenhado em apoiar justamente os proprietários formais que outrora abandonaram esses imóveis, contribuindo para a degradação física e econômica da região central da cidade. O Programa Revitalizar, antiquado, falho e excludente, ao menos nos serve para demonstrar o movimento crescente de interesse e retorno dos investimentos por parte da Prefeitura Municipal e mercado imobiliário em se investir no Centro Antigo de Salvador.

3.2.3 Salvador 360

Em 21 de agosto de 2017, a Prefeitura Municipal de Salvador reuniu no recém reformado Hotel Palace – agora batizado de Fera Palace – políticos, empresários, secretários, jornalistas, partidários, dentre outros, para o lançamento do 4º Eixo do Programa Salvador 360. Símbolo do processo de reabilitação urbana Lançado em maio do mesmo ano, o Salvador 360 se propõe a ser um grande conjunto de ações estabelecidas pelo poder executivo municipal para fomentar o desenvolvimento econômico e social da cidade. Em sua plataforma virtual, o referido programa é definido como:

Um grande programa, com 8 eixos e 360 medidas, para acelerar o crescimento econômico e social de Salvador. São 3 bilhões de reais investidos na modernização da infraestrutura da cidade e na requalificação do centro histórico. O programa conta também com uma série de ações para simplificar a vida do cidadão, atrair empresas, gerar empregos e fortalecer a economia informal. Além disso, Salvador vai ganhar um hub digital, novos investimentos em sustentabilidade e um polo de economia criativa. (...). (SALVADOR 360. Disponível em: <<http://360.salvador.ba.gov.br/>>. Acesso em 22 ago. 2017)

O chefe do executivo municipal, ao anunciar as metas do Salvador 360, garantiu sua execução até o ano de 2020 uma vez que os recursos já estariam garantidos através de recursos próprios e empréstimos nacionais e internacionais. O fato é que, inevitavelmente, o simples anúncio de tais medidas por si só já tem o poder de facilmente promover uma valorização imobiliária de caráter especulativo dos setores urbanos atingidos pelas ações propostas. Vale ressaltar o fato de que todos os anúncios do referido programa tenham sido realizados em alguns dos mais importantes e emblemáticos espaços da hotelaria em Salvador, o que facilmente levanta questões sobre o envolvimento e/ou interesse deste setor junto ao poder público no planejamento estratégico. Nesse contexto, como anteriormente já bem analisado a partir da obra de Arantes, Maricato, e Vainer (2002), turismo, cultura, empresariado, banqueiros, mercado imobiliário, câmara de vereadores e administração municipal se entrelaçam em ações e se empenham conjuntamente na promoção da cidade ao mercado externo¹⁴. Objetiva-se vender uma imagem – e porque não os espaços – da cidade à uma promoção (ou competição) internacional

¹⁴ Entende-se aqui por “mercado externo”, o campo voltado especialmente aos setores imobiliário e turístico nacional e internacional.

diante de outros núcleos urbanos para atrair investimentos e, supostamente, empregos.

Dentre os eixos de atuação do Salvador 360, distribuídos em oito e que objetivam um atendimento mais amplo e geral de vários temas, o desenvolvimento econômico figura direta ou indiretamente em praticamente todos eles. Geralmente apresentados em cerimônias na rede hoteleira ou em espaços voltados ao turismo – demonstrando a boa comunicação com este setor – esses eixos contaram com a participação predominante de políticos, empresários e demais entidades com vínculo direto com o grupo político atualmente em exercício no poder executivo municipal. O primeiro dos eixos, nomeado *Simplifica*, foi criado no intuito de desburocratizar e facilitar a instalação de empreendimentos e serviços na cidade. O segundo, intitulado *Negócios*, visou a atração de novos empreendimentos e o *Investe* foi atribuído ao terceiro eixo do programa e trouxe um relato do montante total de investimentos e sua origem, através de recursos próprios e financiamentos nacionais e internacionais.

"Nesse eixo vamos tratar dos investimentos públicos em infraestrutura. Serão mais de R\$3 bilhões em investimentos importantes, com recursos oriundos de empréstimos nacionais e internacionais e orçamento da Prefeitura. Com o Salvador 360, a cidade vai dar um salto na geração de emprego e renda", destacou o prefeito referindo-se ao terceiro eixo que será chamado de Salvador Investe. (Prefeito de Salvador em entrevista ao portal CORREIO, 03 de jul. 2017)

O 4º eixo do Programa trouxe o Centro Histórico como foco e teve como definição em sua plataforma digital:

Ações focadas nos bairros do Centro da cidade – intervenções públicas de estruturação, programas de habitação, mobilidade e projetos-âncoras de transformação que dinamizam a região de forma econômica e urbana. São também reforçadas as ações de regulamentação e concessão de incentivos para a área. (FONTE: <http://360.salvador.ba.gov.br/eixo/#pelourinho>)

Nota-se já nesse discurso preliminar a ausência de maiores estudos e projetos que priorizem ou mesmo viabilizem a implementação desses “programas de habitação”. Eles sequer existem, ou se existem, não foram divulgados em seu lançamento oficial, à exceção do Revitalizar, sobre o qual já tratamos e identificamos seus pontos falhos no tocante à questão habitacional, principalmente de cunho social. Muito vagamente, na mesma audiência pública realizada no dia 21 de agosto de 2017, a Prefeitura Municipal, representada pela figura do chefe do executivo e alguns secretários, anunciou a implementação de mil unidades habitacionais sem ao menos

mencionar qualquer projeto definitivo para a realização de tal feito. Ademais o fato de serem bem superficiais enquanto discurso, sequer houve uma explanação – nem se encontra nada referente em sua plataforma virtual – a respeito de como se daria esse investimento. Aspectos como “para quem”, “onde”, “de que forma” e ainda “com qual estrutura” não foram sequer mencionados.

O anúncio de transferência de diversas secretarias e órgãos públicos da administração municipal para a região do Comércio até 2020, preliminarmente, parece uma decisão acertada, uma vez que poderá reverter o processo de abandono fomentado a partir da década de 1970 justamente pela mudança da sede da administração pública estadual. A mobilidade urbana – aspecto bastante precário na cidade – foi outro aspecto ressaltado apenas oralmente, deixando de lado qualquer detalhamento maior sobre a forma como seria de fato realizada. Sabendo que uma das carências da região do Centro Antigo é justamente a relativa a seus acessos e circulação interna, a Prefeitura se eximiu de lidar efetivamente com essa questão, nem tampouco propôs alternativas de fato eficazes para a substituição dos veículos de passeio por um transporte público de massa que resolvesse a atual conjuntura.

O Fera Palace, não por acaso, foi escolhido como local para anúncio do 4º Eixo de ações e investimentos – referente ao Centro Histórico. Sua reforma, uma das ações do grupo Fera Investimentos dentro do processo de aquisição de mais de uma centena de unidades na Rua Chile – importante centro comercial do passado, com arquitetura e ambiência peculiares – forma talvez um dos maiores processos especulativos voltado para o enobrecimento de áreas históricas da última década em Salvador. O audacioso plano do grupo Fera Investimentos prevê a implementação de espaços culturais, galerias de arte, hotéis, lazer e entretenimento, estacionamento e demais serviços localizados na Rua Chile e seu entorno, tendo o culto ao consumo cultural de *shopping center*, já aqui abordado, como marca presente. Como Harvey nos lembra:

Como em todas as fases anteriores, a expansão mais recente do processo de urbanização trouxe consigo mudanças incríveis no estilo de vida. A qualidade da vida nas cidades virou uma mercadoria, num mundo onde o consumismo, o turismo e as indústrias culturais e do conhecimento se tornaram aspectos importantes da economia urbana. A tendência pós-modernista de incentivar a formação de nichos de mercado, nos hábitos de consumo e nas expressões culturais, envolve a experiência urbana contemporânea numa aura de liberdade de escolha – desde que se tenha dinheiro. Proliferam os shopping centers, cinemas multiplex e lojas padronizadas, as lanchonetes e as

lojas artesanais. Temos agora, nas palavras da socióloga Sharon Zukin, a “pacificação pelo cappuccino”. (HARVEY, 2013)

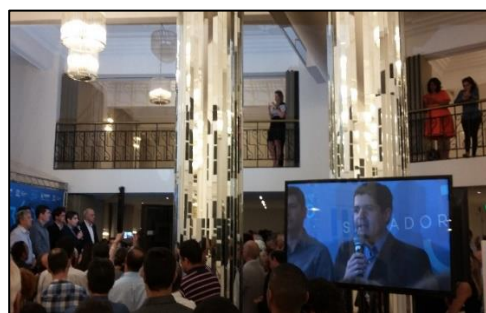
Os demais eixos intitulados Cidade Inteligente, Cidade Criativa, Cidade Sustentável e Inclusão Econômica dão o tom empresarial do Programa. A geração de emprego e renda através da promoção de novos empreendimentos e do setor turístico para a cidade tem sido colocado como algumas das principais alternativas para solução da atual crise econômica. Tal qual a “cartilha” do *planejamento estratégico*, fala-se a todo momento em Produto Interno Bruto (PIB), geração de emprego e renda, sustentabilidade, atração de investimentos, promoção de novos empreendimentos, dentre outros aspectos relacionados ao capital, exceto em pessoas. Antes mesmo do lançamento público de todos os demais eixos de investimentos previstos pelo Salvador 360, já era possível notar a ausência de temas mais diretamente ligados ao campo social como habitação, saneamento básico, contenção de encostas, regularização fundiária, saúde, educação, dentre outros, fundamentais para a melhoria das condições de vida da população mais vulnerável. Tal aspecto já denunciava a essência dos novos investimentos, direcionados ao empresariado local e externo, disposto a investir no crescimento de seu campo de atuação na cidade. Como visto, os eixos giram em torno de propostas de dinamização econômica, em atendimento a grandes grupos econômicos do mercado.

Só no 4º Eixo – Centro Histórico – estão previstos mais de R\$200 milhões distribuídos em mais de vinte intervenções urbanas na área do Centro Antigo de Salvador. Dentre essas, destacam-se a implementação de museus, requalificações de grandes ruas e avenidas, praças, ampliação do número de vagas de estacionamento, etc. A questão habitacional, apesar de mencionada pelo mandatário do executivo municipal como uma prioridade, não foi apresentada sob nenhum projeto mais específico, ficando só na oralidade. A Prefeitura espera assim, fomentar o desenvolvimento econômico da região com incremento principalmente do turismo, atividade colocada pelo mesmo como “a maior fonte de renda” para o município de Salvador. A aproximação de emprego e moradia é também colocada no portal como um impacto positivo, entretanto, não é apresentada qualquer ação prática nesse sentido. Nota-se, com isso, a aplicação local de uma tendência mundial das administrações neoliberais de depositarem nos planos e grandes projetos urbanos atrativos ao turismo e à especulação imobiliária, como a única saída para a dinamização econômica da região. Como afirma SIQUEIRA (2014):

Enquanto por séculos a qualidade do ambiente urbano foi um resultado do crescimento econômico das cidades, hoje em dia a qualidade do espaço urbano tornou-se um pré-requisito para o desenvolvimento econômico das cidades; e o desenho urbano tomou um papel proeminente como uma forma de desenvolvimento econômico.¹⁵ (SKLAIR, 2005, p. 298 *apud* SIQUEIRA, 2014, p. 400)

O turismo – sempre ele – é mais uma vez utilizado dentro das políticas urbanas para justificar os incentivos fiscais. Durante esse lançamento, mencionou-se muito rapidamente e de maneira bem genérica o estímulo à habitação, entretanto, não se estipulou o “como fazer”, nem um programa de objetivos a serem seguidos ou metas a serem alcançadas. Dentro do conceito de cidade como mercadoria, é o turismo quem primeiro é elencado como solucionador dos problemas e mazelas sociais das áreas urbanas, especialmente as tombadas. A cultura local, então, figura como mero consumo de *shopping center*, sem se reconhecer e valorizar a vivência prática dos moradores locais como subsídio e base sustentadora dela. Intimamente atrelado ao turismo, está, como visto, o espaço urbano e os processos de valorização urbana que passaram a não mais representar a qualidade de vida dos moradores locais, mas sim, viabilizar a atração de usuários solventes, nesse caso, os turistas. SIQUEIRA (2014)

Figuras 41 e 42 – Sessão plenária do Revitalizar e lançamento do 4º Eixo do Salvador 360. À esq. a sessão plenária tumultuada na Câmara de Vereadores de Salvador para votação do Programa Revitalizar, 26 de abril de 2017. À dir., apresentação do 4º Eixo do Salvador 360 no Hotel Fera Palace, 21 de agosto de 2017.



Fonte: Acervo do próprio autor.

Um apuramento maior desse contexto de políticas públicas e suas práticas nas duas últimas décadas, nos revela importantes indícios da atuação direta ou indireta do poder público junto ao mercado imobiliário em Salvador no desmonte e reinvenção dessas áreas, a serem direcionados para um novo extrato social. Na região do

¹⁵ Tradução livre realizada por SIQUEIRA (2014).

Comércio, onde os espaços vazios ou subutilizados foram aí se conformando em oportunidades de moradia – ainda que informal – para inúmeras famílias de baixa renda, pouco a pouco, o descaso com o patrimônio aí localizado e a falta de políticas para sua salvaguarda, vem provocando graves perdas edilícias e principalmente humanas, irreparáveis. Em sua maioria localizados junto à encosta, esses edifícios compõem justamente a poligonal tombada em 2009 pelo IPHAN para o bairro do Comércio, onde se concentra a maior parte do casario eclético dos séculos XIX e XX da região. Além destes, exemplares da arquitetura moderna localizados nessa área ou no seu entorno imediato – igualmente abandonados por seus proprietários legais – ainda que fora da poligonal tombada, também se tornaram residência de inúmeras famílias de baixa renda que encontraram aí, uma tentativa de se inserir, ainda que precariamente, num contexto social urbano de direito à cidade e luta por moradia.

A pesquisa *Reciclagem de vazios construídos em áreas urbanas centrais. Uma tecnologia social aplicada ao caso de Salvador, Bahia*¹⁶, desenvolvida pelo coletivo Vazios Construídos do grupo de pesquisa Lugar Comum, vinculado ao PPG-AU FAUFBA, mapeou os principais imóveis vazios – edificadas ou não – presentes na região da Cidade Baixa. Nessa mesma pesquisa, dentre diversas atividades, foi atribuída uma classificação segundo o estado de conservação dessas unidades, confirmando a ideia do grande risco de desabamento a que estão submetidos os imóveis históricos mais próximos à encosta. O abandono por parte de seus proprietários legais aliado à falta de políticas públicas que viabilizem um adequado uso e ocupação desses espaços, são elencados como alguns dos principais fatores de degradação urbana e edilícia da área. Não menos importante, a questão social sofre com essa carência, uma vez que as famílias aí residentes estão sujeitas não só a condições de vida degradantes, sem higiene e saneamento básico, como também aos constantes desabamentos do casario histórico.

Do conjunto de imóveis mapeados pela referida pesquisa, cerca de 85% consistem em imóveis fechados ou abandonados, se configurando propriamente em vazios construídos. Os outros 15% foram apontados como terrenos que outrora já abrigaram edificações, agora demolidas (ver Mapa 06). Além disso, a pesquisa

¹⁶ Pesquisa financiada pelo Programa Ciência Sem Fronteiras/CAPES, sediada junto ao grupo de pesquisa Lugar Comum, sob coordenação técnica da Prof^a. Dr^a. Ana Fernandes e contando com a pesquisadora convidada Dr.^a Olívia de Oliveira.

apontou também que cerca de 44% desses imóveis tidos como “vazios ou abandonados”, são, na verdade, parcialmente vazios, já que se encontram com usos esporádicos ou limitados ao nível térreo. Dentre esses usos, a informalidade é preponderante, indo desde o abrigo para moradores de rua, depósito de equipamentos e materiais de vendedores ambulantes, até a existência de um canil.

Mapa 06 – Mapeamento dos vazios na Cidade Baixa (trecho da área em estudo do Frontispício)



Fonte: Exposição Vazios Construídos¹⁷, nov./dez. 2017. Modificado pelo autor.

Mapa 07 – Estado de conservação dos imóveis vazios e parcialmente vazios na área de estudo.



Fonte: Exposição Vazios Construídos¹⁸, nov./dez. 2017. Modificado pelo autor.

Especialmente no tocante ao casario histórico ao pé da encosta, em períodos de forte chuva, recorrentes os desabamentos ou deslizamentos de terra, muitas vezes com perdas humanas que volta e meia trazem à tona o debate dessa crise urbana e

¹⁷ Coordenação: Prof.^a Dr.^a Ana Fernandes e Dr.^a Olívia de Oliveira. Realização Coletivo Vazios Construídos, Espaço Jequitaiá, Salvador, 08 de novembro a 17 de dezembro de 2017.

¹⁸ Idem.

social. E é exatamente nessa faixa – junto ao frontispício da cidade – antes tão bem descrito por diversos viajantes que aqui passaram ao longo da história, que vem sofrendo mais incisivamente com as investidas do mercado. Como já mencionado aqui, localizados em região que une beleza arquitetônica, identidade cultural histórica e uma privilegiada vista para o mar da Baía de Todos os Santos, o mercado de tempos em tempos apresenta iniciativas e projetos que, disfarçados de uma equivocada “revitalização” urbana, escondem em sua essência um senso de limpeza social e étnica de privatização dessas áreas voltadas ao consumo de luxo.

Figura 43 – O bairro do Comércio e suas ruínas junto à encosta, 2017.



Fonte: acervo do próprio autor

3.3 Projetos e ações na região do Frontispício

Historicamente, a administração e salvaguarda do Centro Histórico de Salvador e entorno tombado estiveram a cargo de órgãos da esfera estadual e federal. Ainda que em parceria com a União, foi principalmente através do Governo do Estado que se deu a condução das maiores políticas de reforma e reabilitação dessa zona central, já descritas aqui. No entanto, nos últimos anos, a Prefeitura Municipal em conjunto com o setor privado vem expressando grande interesse em investir nessa região e, como visto, a legislação urbanística vem se adaptando para esse fim. Não obstante a isso, vem crescendo também o número de projetos e ações representativas desse novo processo, pré-anunciando uma “nova” política voltada para o mercado imobiliário de renda mais alta, agora apoiada e legitimada por grande aparato jurídico. Curiosamente, a PMS vem se desdobrando em projetos de melhoria da infraestrutura urbana prioritariamente em áreas próximas à Baía de Todos os Santos, faixa onde

justamente esse mercado vem demonstrando grande interesse em função de seus condicionantes naturais e culturais. Além disso, é notável o interesse do setor imobiliário por imóveis aí dispostos com vista para o mar, fato que os deixam comercialmente atraentes para o consumo de luxo de novos empreendimentos.

Mapas 08 e 09 – Projetos e ações na região do Frontispício e entorno



LEGENDA EMPREENDIMENTOS:

1-Condomínio Cloc Marina Residence;
 2-Bahia Marina;
 3-Cluster Santa Teresa;
 4-Residencial Porto Trapiche;
 5-Trapiche Adelaide;
 6-Reforma dos Arcos da Ladeira da Conceição;
 7-Projeto Frontispício;
 8-Vila Cultural Barroquinha;
 9-Hotel Fasano;
 10-Fera Palace Hotel;
 11-Fera Empreendimentos;

12-Hotel Hilton / Museu e Arquivo Público;
 13-Novo Terminal de Passageiros;
 14-Faculdades;
 15-Transferência de secretarias municipais;
 16-Pestana Convento do Carmo;
 17-Pequenos investidores na Rua Direita de Sto. Antônio Além do Carmo;
 18-LGR Sto. Antônio Além do Carmo;
 19-Centro de Convenções;
 20-Encerramento da atividade portuária na área.

Fonte: Base SICAR e OBSERVA CAS 2017. Informações sobre os empreendimentos acrescentadas pelo autor.

Como visto no subitem anterior, juridicamente, o poder público tem feito a sua parte ao aprovar instrumentos e legislação específica para uma melhor condução das ações urbanas em parceria com os agentes privados. Os subsídios fiscais, perdão de dívidas, flexibilização dos parâmetros urbanísticos, dentre outros, têm demonstrado o real interesse e articulação entre esses grupos no empreendedorismo da região central. Ironicamente, foram deixados de lado os instrumentos criados pelo Estatuto das Cidades que justamente puniam eventuais proprietários que mantivessem seus imóveis abandonados, sem um uso social. A política de moradia social nas áreas centrais como forma de reverter o processo de abandono dessas localidades vem sendo, portanto, através desses novos direcionamentos, relegada em função de uma política claramente voltada para o mercado imobiliário de renda mais alta, que tem nas figuras do investidor privado e no fomento à atividade turística, seus grandes aliados.

Prova desse interesse articulado entre poder público e privado para investimento nas áreas centrais e da borda da Baía foi o estabelecimento no último PDDU das já citadas OUC's do Centro Histórico e Ribeira. Ainda que a orla Atlântica igualmente figure como área de implantação de uma OUC, sua elevada salinidade não a torna comercialmente tão atraente ao mercado imobiliário quanto a região de borda da Baía de Todos os Santos. Além disso, seu contexto histórico, forte identidade local e cultural, e sua bela composição visual do mar recortado por ilhas, enseadas e pelo continente ao fundo, a tornam emblemática e mais convidativa ao mercado, mesmo estando numa posição de grande incidência solar poente. Diante desse contexto, o setor imobiliário vem aos poucos migrando seu foco de atuação para essas áreas de borda da baía, seja em virtude da já citada flexibilização jurídica, ou por meio de propostas de Manifestação de Interesse Privado – MIP¹⁹, que encontraram no ambiente pré-Copa do Mundo de 2014, a oportunidade para a implementação de uma série de ações nessa região. Como bem nos lembra BAPTISTA (2018):

A fim de ilustrar, a MIP (...) foi utilizada em 2013 nas poligonais de estudo para desenvolvimento de projetos urbanísticos por parte da Odebrecht em Salvador, abarcando a Orla, a Península de Itapagipe

¹⁹ “Trata-se de uma atividade proativa da sociedade organizada e iniciativa privada, na qual eventuais interessados em que um projeto de investimento e/ ou prestação de serviços seja analisado e efetivamente concretizado pelo poder público apresentam uma ideia “do zero”, de forma inaugural: seria como apresentar um projeto para uma ponte entre duas margens, nunca antes concebida pelo setor público.” (Extraído de: <http://www.fazenda.df.gov.br/area.cfm?id_area=1311>)

e o Centro Antigo de Salvador (CAS, incluindo o Comércio e a Cidade Baixa). (...) Portanto, em 2013, enquanto ocorriam os preparativos da Copa 2014, a Prefeitura Municipal de Salvador, articulando-se com a Odebrecht, publicava o Decreto Municipal nº 23.935, de 17 de maio de 2013, este último, atendendo à intenção da empresa Odebrecht, em especial através da Odebrecht Properties²⁰, de apresentar à municipalidade a já citada MIP. Tendo prazo inicial de 270 dias para a apresentação dos resultados, o fato é que após as implicações da Odebrecht com a Operação Lava Jato, o estudo encontrou-se “suspenso” para análise da prefeitura desde o começo de 2015. Ainda que atualmente as ações e intenções da empresa sejam incertas (...) deixa claro que a empresa foi vital na definição destes espaços – mesmo que este fato não tenha sido externalizado pela Prefeitura em nenhum momento. (BAPTISTA, 2018, p. 2038-2039)

Essas iniciativas comprovam o potencial para novos empreendimentos que se configura em direção às regiões da Cidade Baixa e frontispício de Salvador. Em especial no bairro do Comércio e seu entorno imediato – área de concentração desse estudo – os projetos lançados ou ao menos especulados nas duas últimas décadas, principalmente voltados ao setor imobiliário e turístico-hoteleiro, são bem representativos desse novo momento da política urbana municipal. Exemplos como o Projeto Santa Teresa no bairro Dois de Julho, a compra de diversos imóveis na Rua Direita de Santo Antônio por empresária do ramo do varejo, os empreendimentos e aquisição de mais de uma centena de imóveis na Rua Chile pelo grupo Fera Investimentos, os projetos de hotéis de grandes redes nacionais e internacionais como Hilton, Fasano, Txai, o projeto de reforma dos Arcos da Ladeira da Conceição, o empreendimento Clock Marina Residence, dentre outros – todos localizados “coincidentalmente” numa mesma faixa da borda marítima da Baía de Todos os Santos – são alguns exemplos que, mesmo pontuais, dão uma ideia de um conjunto de ações pautadas no modelo de planejamento estratégico figurado na experiência internacional.

Em geral, as cidades brasileiras se voltaram para as mesmas tendências e atributos: a revitalização dos centros históricos, o embelezamento de canteiros e fachadas, o investimento em aeroportos, a construção de hotéis de luxo, centros de convenções, museus, monumentos e outras obras associadas à marca de arquitetos de renome, a organização de feiras e eventos, além do marketing urbano, instrumento capaz de dar ênfase aos atributos da cidade e promover a sua “venda”. (SILVA, 2012, p. 298)

²⁰ “Criada em 2012, a Odebrecht Properties é o braço da Organização especializado no mercado de ativos imobiliários. O negócio identifica e concebe projetos, mobiliza capital e realiza investimentos para, posteriormente, assumir a operação de ativos públicos e privado.” (BAPTISTA, 2018, p. 2039)

Em todas essas ações, alguns pontos são comuns como o distanciamento ou mesmo desvinculação desses empreendimentos com a ambiência física e cultural à sua volta. Desenvolvidos em atendimento a uma classe social que não pertence à (ou mesmo não se reconhece na) tradicional região do Centro Antigo, esses projetos esbarraram na dificuldade de sua adaptação à essa realidade e principalmente na resistência das comunidades locais e demais movimentos sociais com relação à sua implementação. Ironicamente, ainda que as grandes corporações venham sendo atraídas pelo fator histórico-cultural-paisagístico, a não identificação e abertura de seus planos e projetos à essa estrutura e ambiência, vem tornando esses empreendimentos, enclaves de alta renda em meio à ocupação modesta e carente na região central da cidade. Outro ponto em comum nesses processos é a falta de controle do Estado sobre o uso e ocupação dessa região que, ao se eximir da responsabilidade de garantir a permanência da comunidade local, termina por viabilizar processos de gentrificação e especulação imobiliária imersos na volatilidade do mercado.

Citada na Introdução deste estudo, a polêmica em torno do projeto para o Hotel Hilton no Comércio é exemplar do comprometimento do poder público com o empresariado hoteleiro. Com base no argumento de revitalização da área, promovida pela instalação de um grande equipamento hoteleiro de renome internacional, a proposta ainda que não envolvesse espaços ocupados por famílias de baixa renda e que de certa forma preservasse o casario tombado à sua volta, escancarou um conflito interno no órgão máximo de preservação do patrimônio nacional, demonstrando a incompatibilidade de visões entre técnicos regionais e federais da mesma instituição. Estava em jogo também, o poder do capital frente à preservação do patrimônio tombado, uma vez que a flexibilização jurídica – apoiada pela PMS à grandes grupos empresariais, facilmente abriria um precedente para outros empreendimentos deste setor, acarretando, nesse caso, a perda da percepção da separação entre Cidade Alta e Baixa, alterando a configuração do frontispício da cidade, tão bem descrita e relatada pelos viajantes que aqui estiveram no período colonial e que tanto agrega valor estético à identidade da *urbe* de dois planos.

Muito se discute em relação à equivocada condução dessas negociações entre poder público e empresariado tendo em vista que o empreendimento poderia de fato ter trazido um outro olhar para o patrimônio histórico da região. Por outro lado, a

valorização da área decorrente dessa intervenção poderia inviabilizar a legitimação de moradia popular já existente de maneira informal e precária no entorno, uma vez que a especulação imobiliária aliada à falta de controle do poder público, facilmente desencadearia processos de gentrificação.

Figuras 44 e 45 – Projeto do grupo Imocom para o Hotel Hilton em Salvador.



Fonte: à esquerda (<https://www.bocaonews.com.br/noticias/jusnews/justica/173229,para-evitar-queda-de-casarao-mpf-move-acao-contra-iphan-municipio-e-imocom.html>); à direita (<https://www.sindusconba.com.br/noticias/obras-do-hotel-hilton-em-salvador-devem-ser-retomadas-este-ano/index.html>)

Enquanto isso, quase uma década depois, esses casarões ainda hoje continuam em processo de arruinamento, tendo parte de seu acervo de azulejaria portuguesa se deteriorando à espera da ação do poder público em restaurá-lo. Em meados de 2017, a Prefeitura Municipal – acionada após o desabamento de parte da cobertura de um desses imóveis – após não lograr êxito nas negociações com seus proprietários legais, desapropriou os dois casarões em frente à Praça Cayru com a promessa de reforma e criação aí dos Museus da História, da Música e o Arquivo Público Municipal. Um ano após divulgadas a desapropriação e os novos usos a que seriam destinados, os edifícios ainda aguardam pelo início das obras de recuperação.

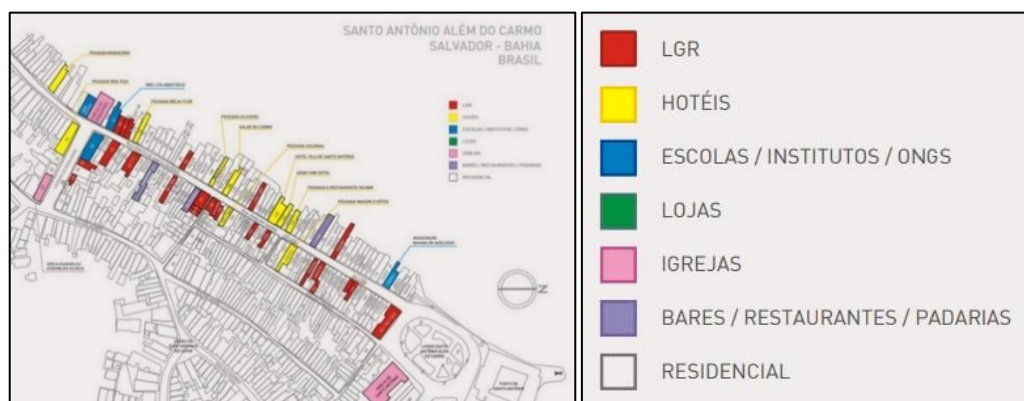
Figura 46 – O conhecido “Casarão de Azulejos Azuis” ainda espera por sua recuperação.



Fonte: fotografia de Juliana Almirante/G1 Bahia. (<https://g1.globo.com/bahia/noticia/revitalizacao-do-centro-de-salvador-preve-desconto-em-impostos-e-desapropriacao-de-imoveis-moradores-se-preocupam.ghtml>)

Em meados de 2007, a aquisição de cerca de 35 imóveis na Rua Direita do Santo Antônio Além do Carmo – tradicional zona residencial do Centro Histórico de Salvador – pela Luciana Guimarães Rique Empreendimentos, ou LGR Empreendimentos, vinculada a uma reconhecida rede nacional do varejo, desencadeou de imediato uma alta no valor dos novos aluguéis e na aquisição de imóveis da região. Rapidamente, a localidade, que permaneceu basicamente residencial por séculos, se viu num curto espaço de tempo, transformada em polo de atração de novos empreendimentos de consumo cultural e turístico com a instalação de diversos pequenos estabelecimentos da rede hoteleira, cafés, galerias de arte, bares, dentre outros, que terminaram por substituir parte da tradicional comunidade aí residente por outros usuários e moradores – em grande parte estrangeiros – dispostos a empreender significativo capital no desenvolvimento turístico e cultural dessa região. O LGR Além do Carmo – como ficou conhecido o empreendimento da rede LGR para a região da Rua Direita do Santo Antônio Além do Carmo – teve como ideia central, transformar aquelas dezenas de aquisições de imóveis e ruínas em um empreendimento comercial de luxo. Sua negação em relação à ambiência local era tamanha que a proposta incluía ainda a concepção de um estacionamento privativo na Cidade Baixa – no Comércio – que se interligaria com esse “centro comercial a céu aberto” por meio de um ascensor ou plano inclinado próprio, concebido exclusivamente para tal fim.

Mapa 10 – Localização dos imóveis da LGR Além do Carmo em 2009

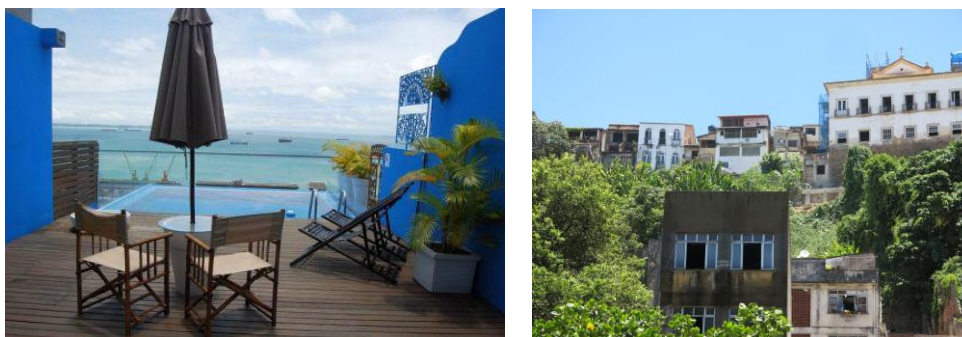


Fonte: LGR Além do Carmo Empreendimentos LTDA (<http://www.bahiaflaneur.net/blog2/wp-content/uploads/2009/07/lgr.pdf>). Editado pelo autor.

Em outras palavras, a proposta se utilizava de um contexto histórico e paisagístico local como mera cenografia para implementar um centro de compras à céu aberto desconectado com a realidade e ambiência locais que historicamente o

caracterizaram como zona residencial. Como já visto anteriormente, o fetichismo do varejo pelo patrimônio cultural tem sido uma marca dos processos de reabilitação urbana de áreas históricas empreendidos em parceria com a iniciativa privada. No caso específico do Santo Antônio Além do Carmo, o empreendimento não logrou êxito e os cerca de 35 imóveis adquiridos para aquele fim começaram a ser revendidos como forma de recuperar o montante investido. Hoje, no entanto, o valor dos imóveis e ruínas, que durante esse processo passou por uma supervalorização, experimenta agora uma queda acentuada. Continuam a florescer aí, pequenos empreendimentos da rede hoteleira e outros de viés cultural e comercial, em especial na borda voltada para a Baía de Todos os Santos, sobre a qual falaremos a seguir. Em decorrência disso, aliada à falta de fiscalização por parte dos órgãos de proteção do patrimônio, a descaracterização do fundo desses lotes com vista para o mar – que contam agora com acréscimos de decks e demais estruturas edilícias – já começa a ameaçar a leitura da paisagem tombada do frontispício da cidade.

Figuras 47 e 48 – Ampliações sobre a encosta e o frontispício tombado: à esquerda, área de lazer do Hotel Aram Yami, aos fundos do lote localizado na Rua Direita de Santo Antônio Além do Carmo; à direita, ampliações edilícias na região ao fundo da Igreja do Passo.



Fonte: à esquerda, Hotelier News (<https://hoteliernews.com.br/noticias/hotel-aram-yami-charme-e-sincretismo-em-salvador-27473>); à direita, O novo blog do Dimitri (<http://novoblogdodimitri.blogspot.com/2017/01/o-frontispicio-de-salvador.html>).

Como já mencionado, a iminente crise do mercado imobiliário soteropolitano diante da falta de terrenos disponíveis e atrativos à classe média, vem nos últimos anos despertando interesse pela região do Centro Antigo. Fundamentados no rico aparato histórico e paisagístico dessa região – notadamente com vista para o mar na área de borda da Baía de Todos os Santos – e influenciados ainda pelo modelo urbano neoliberal de consumo cultural, esses empreendimentos tentam vender à classe média, uma falsa ideia de “inserção urbana” diante de um contexto que claramente

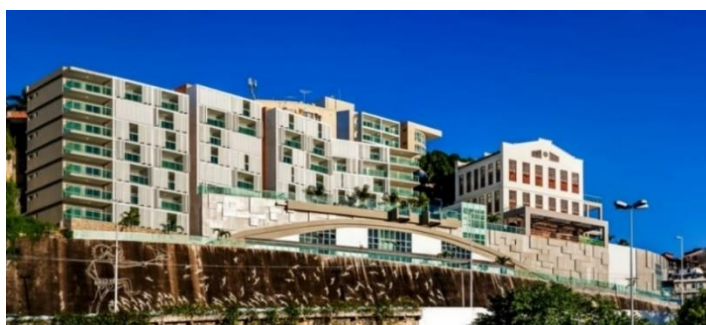
não atende aos interesses dessa clientela. Esses consumidores, por exemplo, não abdicam, do “status de conforto” já adquirido em outras áreas de ocupação mais recente da cidade, com a presença de garagens particulares, playgrounds, espaços privativos de lazer, dentre outros, levando às grandes corporações do setor imobiliário, a produzir ambiências artificiais no entorno desses novos empreendimentos, tornando-o bolhas de infraestrutura e segurança privada em meio ao tecido urbano carente.

Em prol do prestígio conferido por uma vista do mar e igualmente sem um senso de respeito, identificação e pertencimento ao patrimônio local, esses novos empreendimentos se mostram alheios a qualquer reestruturação dessas áreas tombadas desde que atendam às necessidades de sua clientela de alto padrão, ainda que para isso implique no rompimento com esses aspectos culturais que justamente fizeram desta uma região única no contexto urbano soteropolitano. Além disso, os tradicionais moradores que justamente mantiveram viva a memória do lugar, ironicamente são desconsiderados uma vez que não constituem aos olhos do mercado, seus potenciais consumidores. O apelo histórico-cultural desses empreendimentos, portanto, é revelado como mero discurso comercial já que a inserção desses espaços e conjunturas diante da realidade local, de fato não insere seus novos moradores e usuários na rotina e contexto da área em questão, gerando “bolhas” voltadas a um público específico relacionado ao turismo e ao consumo de luxo.

Exemplos desses “empreendimentos-bolha” não faltam nessa região. Como o principal fator para sua implantação se dá em função da existência do grande espelho d’água formado pela Baía, esses projetos se tornam voltados para essa vista e fechados dentro de si, não chegando a se integrar com o contexto urbano à sua volta. Além disso, sequer funcionaram como polos de atração de novos empreendimentos do mesmo tipo e que se articulassem entre si. O resultado tem sido espaços deslocados do contexto local, fechados como bolhas de consumo de luxo e que ainda se utilizam de sua influência política para promoverem brechas na legislação urbana em prol de sua implementação. Entre os exemplos mais conhecidos já implantados nos últimos anos estão o Empreendimento Cloc Marina Residence, a Bahia Marina – com seu complexo de restaurantes e serviços náuticos – e o conjunto formado pelo Trapiche Adelaide e o Porto Trapiche Residence. Em comum, guardam uma

proximidade em sua proposta conceitual de atendimento a um público consumidor de luxo que se isola fisicamente do entorno. Curiosamente, mesmo estando próximos um do outro, esses espaços não conseguem viabilizar uma simples comunicação peatonal entre eles, dada a discrepante realidade social que seus usuários não desejam vislumbrar.

Figura 49 – Empreendimento Condomínio Cloc Marina Residence. Na Avenida Contorno, isolado do seu entorno, mas com a vista-mar garantida. Conta em seu interior com 5 torres residenciais, salas comerciais, áreas de lazer, estacionamento e restaurante. Fechado em si, não se integra à rotina do bairro à sua volta.



Fonte: Consplan (<http://www.consplanbahia.com.br/empreendimentos/residenciais/cloc-marina-residence>)

A ocupação do mar pelos empreendimentos Trapiche Adelaide e Porto Trapiche Residence – o primeiro um centro comercial e de serviços de luxo e o segundo, um residencial de alto padrão – em Área de Proteção Rigorosa do Município, limítrofe ao Centro Histórico e ainda parte da composição visual do frontispício da cidade, não veio acompanhada à época de sua implantação, de grande polêmica. Se fazendo valer da falta de uma normatização urbanística mais criteriosa para a área e ainda gozando de forte apoio político, esses empreendimentos se mostram hoje claramente inadequados para a região. Concebidos enquanto proposta conceitual para remeter à ideia de ocupação dos antigos trapiches que, de bem menor volumetria, figuravam em grande quantidade ao longo dessa borda marítima, esses edifícios se mostraram descomprometidos com toda uma composição harmônica da paisagem marcada por edifícios históricos coloniais e ecléticos que por muito tempo caracterizaram a imagem de Salvador. Se sua concepção física apresenta questionável valor estético – em especial o Porto Trapiche que se apresenta como uma espécie de navio cruzeiro atracado – sua escala e volumetria em meio ao frontispício tombado não deixam dúvidas sobre sua inadequação. Não obstante, funcionalmente também não só não

agregam valor à área, como reforçam o caráter segregacionista de empreendimentos voltados para as elites, intensificando estereótipos que de certa forma terminam por inibir a livre circulação de todos os habitantes da cidade.

Poder-se-ia explorar um pouco mais a maneira como a transformação da cidade em mercadoria (de luxo) repercute no olhar lançado sobre a pobreza. A transfiguração da pobreza em **ambiente** foi explicitamente formulada pelos catalães, quando incluíram no que chamam de **entorno social** "o peso da pobreza". Os pobres são **entorno** ou **ambiente** pela simples razão de que não se constituem, nem os autóctones, nem os virtuais imigrantes, em demanda solvável. Em todos os níveis, tanto do ponto de vista concreto (infra-estruturas, subsídios, favores fiscais, apoios institucionais e financeiros de todos os tipos) quanto do ponto de vista da imagem, não resta dúvida: a mercadoria-cidade tem um público consumidor muito específico e qualificado. (VAINER, 2002, p. 82. Grifo do autor)

Figura 50 – Empreendimentos Trapiche Adelaide e Porto Trapiche Residence



Fonte: Andrade Mendonça (<http://www.andrademendonca.com/realizacoes/residencial-adelaide/>)

Parte dessas ações é reflexo direto da falta de normatização que vem se perpetuando ao longo da história na região central de Salvador. Além disso, os conchavos políticos aliados ao poder do capital têm reforçado a ideia permissiva de livre apropriação do espaço urbano desde que se tenha capital político e financeiro para investir. Enquanto isso, o casario eclético e colonial, morada de dezenas de famílias de baixa renda localizado em todo o CAS, vem sendo extinto ora pela ação do tempo e fortes chuvas diante da falta de manutenção de seus proprietários legais, ora pela expulsão criminosa capitaneada por agentes privados sob o crivo do poder público diante de um projeto de limpeza social e venda do espaço urbano.

O fascínio e *status* despertado pela deslumbrante vista da Baía de Todos os Santos, quando explorado pelo mercado imobiliário, vem transformando espaços do

Centro Antigo em produtos de alto padrão marcados por um senso segregador e desarticulado da rotina e contexto urbano locais. A prioridade do mercado de investir nessa borda marítima em detrimento das demais na mesma região, reforça a ideia de que na capital baiana não existe de fato um Plano Estratégico articulado e destinado à grandes glebas tal qual o modelo internacional aplicado na reabilitação de centralidades tradicionais. O que existe de fato poderia ser elencado como um conjunto de ações de empreendimentos pontuais que se destinam, por meio da coparticipação do setor privado, à exploração dessas áreas de borda – prioritariamente com vista para o mar – para o setor turístico e para um mercado consumidor de luxo. Explicando melhor, não necessariamente a região tradicional e histórica de Salvador se mostra como polo de atração dos novos investimentos do mercado imobiliário de luxo, mas sim a sua emblemática vista para a Baía de Todos os Santos. Deslocados do contexto local e seu entorno, esses projetos mais se assemelham à “enxertos” no tecido urbano tradicional, do que propriamente empreendimentos que se façam valer da condição de centralidade urbana em meio a um contexto arquitetônico histórico como fomentadores da reabilitação urbana.

Figura 51 – O mar da Baía de Todos os Santos. Muitos querem sua vista; poucos querem o seu entorno.



Fonte: acervo do autor, fev. 2017.

Em maio de 2015, cerca de 14 imóveis foram demolidos na Ladeira da Montanha após o desmoronamento de alguns deles em virtude das fortes chuvas comuns nesse período. Levando ao óbito uma moradora, rapidamente, Prefeitura Municipal e IPHAN trataram de inspecionar a área e aprovar as demais demolições num entendimento de que os remanescentes de muros e fachadas ameaçavam ruir por cima de outras construções mais recentes, construídas de forma irregular na parte de baixo desse logradouro. O órgão federal responsável pela salvaguarda do patrimônio informou em nota através de sua Superintendência na Bahia que as três construções históricas

remanescentes – que tão logo seriam demolidas – não mais possuíam valor individual ou de conjunto que justificassem sua permanência, optando-se assim, por retirá-las a fim de evitar novos desmoronamentos com vítimas fatais. A ação foi seguida de grande repercussão na mídia e entre moradores e movimentos sociais da região, que se reuniram em protestos denunciando as arbitrariedades de uma suposta política de limpeza étnico-social na região. Endossam o coro, acusações comumente relatadas população local sobre ameaças de despejo como forma de intimidação, sendo então interpretadas como um pré-anúncio dessa retirada.

Figuras 52 e 53 – Imóveis na Ladeira da Montanha antes das demolições de 2015.



Fonte: IPHAN Bahia (<http://iphanba.blogspot.com/2015/05/iphan-esclarece-demolicoes-na-ladeira.html>)

Figura 54 – Demolições de imóveis na Ladeira da Montanha, cartão-postal da cidade.



Fonte: foto Evandro Veiga (<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/ladeira-da-montanha-volta-a-ser-interditada-nesta-segunda-feira-25/>).

Pontos históricos e tradicionais da cidade de Salvador, citadas em diversos momentos da história por viajantes, escritores, poetas e intelectuais, as ladeiras do frontispício foram as primeiras comunicações entre a Cidade Baixa e a Cidade Alta. No entanto, nem só de riqueza histórica vivem esses logradouros. Abrigo de inúmeras famílias – muitas à margem dos processos de inclusão e direitos da cidadania – essas

áreas se transformaram num ponto altamente visado pelos investidores do capital privado em parceria com o poder público em virtude não só dessas referências históricas, mas principalmente por sua localização privilegiada com vista para a Baía de Todos os Santos. Como já mencionado, nos últimos anos, têm sido recorrentes as propostas de novos empreendimentos para essas áreas que tentam se aproveitar da aparente fragilidade jurídica das comunidades aí instaladas e do apoio do poder público para tentar implementar projetos gentrificadores, voltados ao mercado imobiliário, setor turístico e comércio de luxo. O episódio das demolições na Ladeira da Montanha foi exemplar nesse sentido e ajuda a reconhecer os meandros da política urbana em voga. Antiga zona boêmia da cidade, ainda que restem poucas moradias ao longo de seu trecho, essa região guarda muito do simbolismo e identidade de Salvador e tem na sua composição morfológica e edilícia, parte importante da conformação estética do frontispício tombado da cidade.

Transcorrido algum tempo do episódio das demolições, curiosamente veio à tona um projeto realizado para a Prefeitura de Salvador em 2013-2014 para a “revitalização” de grande área do frontispício da cidade que, coincidentemente, já contabilizava justamente as áreas dos imóveis demolidos no ano seguinte à sua confecção. Intitulado Frontispício, o projeto engloba uma grande gleba de quase 74.000 m² que vai da Rua do Corpo Santo até a Ladeira da Preguiça – em área privilegiada com vista para o mar, identidade histórica e que engloba alguns dos principais acessos à Cidade Alta. Dividida em quatro partes, a proposta prevê ainda a concepção de um grande calçadão comercial à frente do Elevador Lacerda e Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia, se utilizando ainda do espaço interno das construções históricas aí localizadas como parte de um centro comercial. Além disso, compõe também o megaprojeto, um centro de convenções na parte alta entre a Praça Castro Alves e o Museu de Arte Sacra. Com riqueza de imagens, discurso teórico-conceitual e recursos digitais, o referido escritório autor do projeto, SPOL Architects, assim o apresenta:

(...) O Frontispício tem o potencial de se tornar o epicentro e catalisar a bem sucedida **revitalização** do centro histórico de Salvador como um todo. O nosso projeto pretende entregar não só uma arquitetura ressuscitada, mas um centro **revivido** na cidade. A **revitalização** inicia com a reinvenção da importância do Frontispício na cidade. Precisamos reivindicar e reestabelecer o valor do Frontispício como centro urbano, centro de comércio e trocas dentro da cidade. Nós temos a intenção de criar um ponto inicial para a **revitalização de um**

rico e diverso centro urbano repleto de comércio, entretenimento, moradia, trabalho e lazer. Salvador é definida por sua paisagem e a criativa determinação de superar e explorar os desafios geográficos e topográficos ao extremo. A cidade é testemunha de uma incrível ousadia e espírito engenhoso em sua construção. Nosso projeto tem como objetivo preservar e continuar esta engenhosidade no desenvolvimento futuro do Frontispício, é uma **reforma conceitual e estrutural nas realidades atuais.** O Frontispício deve se tornar relevante outra vez. (...) (SPOL ARCHITECTS. Disponível em: <<http://spolarchitects.com/pt-br/projects/frontispicio>>. Grifo nosso)

Ao longo de toda a descrição do projeto, se fazendo valer de questionáveis referenciais da tradição e conjuntura histórica local, são citados genericamente o incentivo à função lúdica, comercial e residencial. No entanto, é perceptível a ausência de qualquer referência à população que aí se encontra hoje. É como se todo o espaço a ser trabalhado para a nova intervenção fosse um grande vazio cenográfico, apto a receber a “nova vida vibrante” e plenamente integrada aos espaços recém renovados. Ao contrário, fala-se em vários momentos da criação de “espaços convidativos” ao público”, o que por si só, já remete a um direcionamento a um novo público, notadamente – seguindo as experiências desse tipo de intervenção – de maior classe social, apta ao consumo. Da mesma forma, o projeto é totalmente desconexo com a realidade e cultura local, promovendo áreas abertas, “limpas de gente” e fluxo, contrariando a tradição comercial dessa região que já chegou a figurar como o maior entreposto comercial do Atlântico Sul e um dos maiores e mais importantes mercados de produtos agrícolas do País.

Problemas como gentrification (enobrecimento) são mascarados pela imagem de um urbanismo espetacular que simula a requalificação do centro, legitimando a atuação do poder público nas diversas instâncias, de modo a gerar o suporte político necessário para minimizar a oposição. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 45)

Figuras 55 e 56 – Projeto Frontispício e a coincidente área das demolições de 2015



Fonte: Spol Architects (<http://spolarchitects.com/pt-br/projects/frontispicio/>). Editado pelo autor.

Figura 57 – Projeto Frontispício: cenografia e shopping a céu aberto



Fonte: Spol Architects (<http://spolarchitects.com/pt-br/projects/frontispicio/>).

Como visto, esse projeto desperta especial atenção não só pelas coincidências do momento em que ganhou grande visibilidade, como também pelo caráter controverso, deslocado do ambiente e alheio à sensível conjuntura econômico-social aí existente. Como haveria de se esperar, a aplicação de uma “receita” externa direcionada indiscriminadamente a todas as cidades do mundo – marca do planejamento estratégico – termina por negar a tradição local dessas áreas onde se pretende investir. O resultado são espaços deslocados de sua realidade que não se sustentam por longo período, ou, quando muito, impõe uma internacionalização e elitização de ambiências urbanas nas quais seus moradores tradicionais não se reconhecem e facilmente acabam sendo inibidos – quando não impedidos de fato por seguranças privados – de frequentá-los. O distanciamento social e cultural que separam Salvador de Barcelona ou de outras cidades do mundo desenvolvido – onde haja menos segregação social e uma melhor distribuição de renda de sua população, por si só já explicaria a impossibilidade de aplicação do mesmo modelo de plano ou gestão de cidades pregado pelos consultores catalães.

(...) Assim, como ocorre com o conceito da "cidade-global", o problema não está tanto nas suas formulações em si, nem nas bases empíricas originais (Barcelona, para o Planejamento Estratégico, e Nova York, Londres e Tóquio para as cidades globais), **mas à sua transferência para a realidade urbana de outros países**, no que acaba se tornando um instrumento ideológico de difusão de alguns preceitos urbanísticos de perfil nitidamente liberal. Em outras palavras, são as "idéias fora do lugar". (FERREIRA, 2007, p. 117. Grifo do autor)

Outro grande exemplo dessa “política gentrificadora” disfarçada de reabilitação urbana do tecido histórico empreendida pelo poder público e mercado imobiliário se deu em 2014 quando noticiado pela imprensa local que a Prefeitura Municipal de

Salvador no âmbito do PAC Cidades Históricas e sob o crivo do IPHAN se mostrou interessada em reformar os imóveis da Ladeira da Conceição. Concebidos em sua grande maioria entre os arcos que sustentam a Ladeira da Montanha, em seu trecho final, esse icônico conjunto edilício compõe de maneira emblemática a paisagem do frontispício da cidade, o que lhe confere também uma vista privilegiada do mar da Baía de Todos os Santos. O projeto noticiado pela Prefeitura previa, então, a reforma e “revitalização” desses espaços para abrigar residências artísticas sem entrar em maiores detalhes sobre as condições com que essa reocupação se daria. Ocupada desde o século XIX por artesãos, ferreiros, serralheiros, marmoreiros – muitos deles escravos libertos – esse espaço nem de longe poderia ser considerado “sem vida”. Os artífices aí reunidos juntamente com grande apoio popular da comunidade aí localizada – que sequer foi consultada – e de outros movimentos sociais da região, se lançaram num movimento contrário de forte embate com o projeto que, inclusive, não oferecia nenhuma garantia de permanência futura da comunidade há décadas aí instalada.

Em síntese, pode-se afirmar que, transformada em coisa a ser vendida e comprada, tal como a constrói o discurso do planejamento estratégico, a cidade não é apenas uma mercadoria mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, **visitantes e usuários solváveis**. (VAINER, 2002, p. 83. Grifo do autor)

A polêmica em torno da expulsão dos moradores e artífices, ainda que tenha tido seu projeto arquivado – ao menos temporariamente – é exemplar como ilustração das intenções do poder público em processos de substituição de comunidades tradicionais locais em prol de uma suposta reabilitação do CAS. Ainda que parte do rico acervo arquitetônico colonial e eclético aí presente necessite de reforma urgente – tendo muitos deles já sido escorados por estruturas metálicas que também estão em avançado estado de deterioração – é irônico e ao mesmo tempo estarrecedor que um processo de recuperação edilícia de tal relevância, mesmo contando com o crivo dos órgãos de salvaguarda do patrimônio, tenha por objetivo a “substituição” justamente do patrimônio imaterial aí formado há mais de um século por outros artistas sem qualquer identificação ou relação com a comunidade e história local. Os artífices e artesãos da Ladeira da Conceição – também conhecida como Ladeira dos Artífices – não só dão nome ao lugar, eles o qualificam e o enriquecem com sua atividade cada vez mais rara em Salvador. Além disso, sua presença e atividade laboral contribuem

fortemente para uma sobrevida do patrimônio material aí presente além de dinamizar e movimentar a rotina urbana dessa área central da cidade.

Figura 58 – Sobreposição de fachadas dos Arcos da Ladeira da Conceição tal como se encontram hoje. Parte integrante do projeto de reforma divulgado em 2014.



Fonte: Correio 24 horas (<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/projeto-vai-reformar-os-arcos-da-ladeira-da-conceicao-veja-como-vai-ficar/>)

Figura 59 – O projeto de reforma dos Arcos da Ladeira da Conceição divulgado em 2014. Importante notar que o projeto se deteve unicamente à reforma desses espaços entre os arcos, excluindo, por exemplo, o edifício à esquerda na imagem abaixo, ainda que este apresente grau de arruinamento mais elevado em relação a seus vizinhos.



Fonte: Correio 24 horas (<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/projeto-vai-reformar-os-arcos-da-ladeira-da-conceicao-veja-como-vai-ficar/>)

É interessante atentar mais cuidadosamente para as Figuras 59, 60 e 61. Verifica-se na proposta apresentada, que o edifício histórico composto por cinco pavimentos localizado na extremidade inferior esquerda da Figura 59, em branco, e ao fundo da Figura 60, não fez parte do projeto de reforma, uma vez que ainda se mostra em estado de arruinamento com os escoramentos que se tem hoje (Figura 61). Há anos escorado por uma estrutura metálica que também já se apresenta deteriorada, o referido imóvel permanece desocupado e com parte de seus vãos fechados com tijolos o que não só impede sua ocupação, como também confere maior peso à já debilitada estrutura física do edifício. O projeto, então, ao ignorar este imóvel em claro estado de abandono em detrimento dos imóveis inseridos nos Arcos, claramente demonstra não se tratar especificamente de uma salvaguarda do

patrimônio histórico. Ao se deter unicamente à Reforma dos Arcos, onde justamente se faz abrigo de dezenas de oficinas de artífices e artesãos em plena atividade, ele, demonstra claramente sua ideia gentrificadora de substituição desses tradicionais trabalhadores por outros de atividade economicamente mais rentável ao turismo. Se a salvaguarda desse patrimônio – material e imaterial – estivesse de fato em jogo, especial atenção seria dada aos imóveis dessa localidade que, assim como o já citado sobrado, estão em estado de arruinamento mais crítico e urgente, necessitando serem de imediato recuperados para abrigo de uma função social.

Figuras 60 e 61 – Projeto de reforma dos Arcos exclui o casarão desocupado, justamente o mais ameaçado de ruir em detrimento dos outros ocupados e em pleno uso.



Fonte: à esquerda, Correio 24 horas (<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/projeto-vai-reformar-os-arcos-da-ladeira-da-conceicao-veja-como-vai-ficar/>); à direita, Google Street View, 2017.

Em grande parte dessas experiências, nota-se uma lógica recorrente: o arruinamento de grandes conjuntos edilícios que após longo período de desinvestimento público passam a ser atrativos ao mercado imobiliário. Ao tentar definir o termo gentrificação e suas múltiplas contextualizações, SIQUEIRA (2014) se valeu da ideia de comercialização e privatização do patrimônio histórico que ocorre após um período de desinvestimento “induzido”, no qual atividades econômicas são intencionalmente direcionadas a outras áreas urbanas, formando novas centralidades. Em Salvador, como visto, essa ideia tem sido posta em prática desde a transferência da centralidade comercial para novos vetores de crescimento urbano da cidade, na região da Avenida Paralela, CAB, Rodoviária e Iguatemi. No Centro Histórico e Centro Antigo, grandes áreas hoje cobiçadas pelo mercado imobiliário em função das características já apontadas aqui, foram “esquecidas” pelo poder público durante longo período e, agora, voltam a ganhar destaque em processos especulativos do

mercado imobiliário em cooperação com o poder público. O conceito de gentrificação trabalhado por SIQUEIRA (2014) é bem revelador de todo esse processo ocorrido no Centro Antigo de Salvador:

(...) gentrificação é um processo de redesenvolvimento urbano que leva à elitização social e expulsão de grupos vulneráveis. Por um lado, ela é baseada no processo de criação destrutiva do espaço urbano para a promoção de um novo arranjo socioespacial que privilegia usos e usuários ligados à economia neoliberal. Por outro, processos de gentrificação estão baseados no consumo de estilos de vida, desenhos urbanos e projetos arquitetônicos apoiados em um novo padrão sociocultural pós-moderno. Entretanto, o processo leva à expulsão de usos e usuários que não interessam a esse novo arranjo de atividades de produção, consumo e reprodução social. (SIQUEIRA, 2014, p. 409)

Convém, no entanto, trazer à tona o Plano de Reabilitação Participativo do Centro Antigo de Salvador – PRP-CAS que, formulado em 2010, através do Escritório de Referência do Centro Antigo de Salvador – ERCAS, previu 14 proposições estruturantes para essa região, contemplando questões econômicas, sociais e urbanas. De modo participativo – ainda que este seja um tema questionável em função do controle aplicado na participação do público – em contraposição à tradicional política urbana outrora implementada, esse plano trouxe na proposição de número 3, a preservação da área da encosta do frontispício em que seriam estruturadas ações de cunho urbanístico, paisagístico e regulatório voltadas para a desocupação, recuperação e preservação dessa área. Em função disso, estabelecia direcionamentos a favor da desocupação informal das áreas de encosta, bem como o incentivo à consolidação de mirantes e da facilitação da mobilidade urbana entre os dois planos. Mais além, como objetivo a ser alcançado nessa proposição, esse Plano discorreu: “Resultado Esperado: Área da encosta do frontispício desocupada, recuperada e preservada” (BAHIA; UNESCO, 2010, p. 294).

Diante dessa conjuntura de direcionamentos, aliada ao incentivo por parte do Governo do Estado por meio do Fundo de Investimentos Imobiliários do Centro Antigo, visando a captação de recursos privados para recuperação de imóveis privados degradados, criou-se o ambiente perfeito para ações de retirada e expulsão de comunidades em ocupações informais ao longo dessa faixa. Concebido através de estudos ao longo de 2013 e 2014 – mesmo período em que foram planejados os projetos Frontispício, da Spol Architects, e de reforma dos Arcos da Ladeira da Conceição, supracitados – e incorporado como um dos instrumentos da política

urbana para o Centro Antigo de Salvador, esse Fundo ajuda a entender o estreito laço entre o poder público e o capital privado no empresariamento urbano e na expulsão da população carente, muitas vezes distribuída em ocupações nessa região.

Mapa 11 – Valorização do Frontispício - Mirantes e Transportes Verticais. Ercas/Feveireiro 2010



Fonte: BAHIA; UNESCO, 2010.

Outra ação especulativa no bairro do Comércio diz respeito ao futuro da atual zona portuária aí localizada. Em 2015, a Prefeitura de Salvador apresentou para aprovação na Câmara Municipal, o Projeto de Lei do Plano de Gerenciamento Costeiro de Salvador que, dentre outras questões, trouxe como um dos objetivos, a gradativa interrupção da atividade portuária nessa região até sua completa extinção em 2024. Segundo o Projeto de Lei de Gerenciamento Costeiro do Município de Salvador, enviado à Câmara Municipal em 2015, a Subseção III – Setor Portuário, seriam fixados uma série de prazos para essa extinção gradual das atividades portuárias, conforme demonstrado a seguir:

Art. 32 Ficam permitidas intervenções na Faixa de Orla Marítima do Setor Portuário, limitados a dragagem da Bacia de Evolução e ao reparo de desgaste nos molhes, caís e quebramares existentes, ou estruturas voltadas ao transporte de passageiros e turismo.

Art. 33 **Não será permitida nenhuma atividade portuária** de carga e descarga de materiais, equipamentos, containers, tubos, etc. na Faixa de Orla Terrestre do Setor Portuário **após as seguintes datas:**

§ 1º Na área ocupada pelo antigo terminal de passageiros e Armazéns Nº3, Nº 6, Nº7 e Nº 8, suas laterais e sua área frontal até o cais após dezembro de 2016.

§ 2º Na área ocupada pelos Armazéns Nº 4 e Nº 5, suas laterais e sua área frontal até o cais após dezembro de 2018.

§ 3º Na Área da Faixa de Orla Terrestre limitada pelo quadrilátero composto pela Av. Oscar Pontes, Ruas Caís do Saneamento, o ponto representados pelas coordenadas UTM /DATUM WGS84 L 553652 N 8567070 e DATUM /DATUM W0384 12°57'21.86"S - 38°30'19.21M e o ponto representado pelas coordenadas UTM /DATUM WGS84 L 553956.42 N 8567687 e DATUM /DATUM WGS84 12°57'21.29"S - 38°30'29.12"O após dezembro de 2016.

§ 4º Na área ocupada pelo terminal de Containers do Cais até a Av. Oscar Pontes após dezembro de 2024.

Art. 34 Os acessos ao mar no trecho do Setor Portuário na área antes ocupada pelos Armazéns Nº 1 e Nº 2, dependerão de negociação específica com o Ministério da Fazenda, através da Receita Federal.

(SALVADOR, 2015. Grifo nosso)

No entanto, num sentido contrário à ideia do poder público municipal de extinguir a atividade portuária aí localizada, segundo informações da Assessoria de Comunicação da CODEBA através de sua página na Internet, o terminal de contêineres do Porto de Salvador, hoje administrado pela Tecon Salvador, pertencente ao Grupo Wilson Sons, vem apresentando um crescimento de sua atividade mesmo em pleno momento de crise econômica. Além disso, segundo o mesmo portal, no mês de setembro de 2018 foi prorrogado o contrato com o referido grupo para expansão do terminal de contêineres, construção de novo cais, píer de atracação e garantia de novos investimentos até março de 2035. Somado a isso, a inauguração da Via Expressa Baía de Todos os Santos em 2013, considerada a maior intervenção viária da capital baiana depois da Avenida Paralela, favoreceu diretamente o tráfego de veículos e cargas entre o Porto de Salvador e a rodovia federal BR-324 o que por si só viabilizaria o crescimento dessa atividade na região, não justificando portanto, sua extinção em tão pouco tempo.

Por outro lado, o mesmo portal traz como destaque uma reportagem do jornal Valor discorrendo sobre uma estimativa de crescimento de 13% do fluxo de cruzeiros que irão atracar no terminal do Comércio no corrente ano de 2018, o que corrobora a ideia de grande incentivo à atividade turística em detrimento da portuária, fato que ajudaria a explicar a proposta da PMS de paulatina extinção desta em função daquela.

Tais informações, ainda que analisadas sem uma maior profundidade com outros determinantes, sustentam o entendimento do crescente interesse do poder público municipal em se investir no desenvolvimento de outras atividades não-portuárias nessa região. Coincidência ou não, não é difícil imaginar que todas essas ações façam parte de um mesmo grupo de intenções – ainda que sem um plano mais elaborado de articulação entre elas – de incentivo cada vez maior de apropriação dessa área para usufruto de novos empreendimentos com enfoque especial ao setor turístico-imobiliário.

Especulações quanto ao futuro da atividade portuária nessa região têm suscitado grande debate sobre as políticas para a área. A disputa por protagonismo na concepção de obras de grande impacto na cidade tem levado a administração estadual e municipal muitas vezes a vislumbrarem projetos antagônicos para o espaço urbano. Prova maior dessa disputa tem se mostrado na escolha do local de implantação de um novo Centro de Convenções, em função do fechamento da antiga sede após o colapso de sua estrutura que já sofria com a falta de manutenção. Salvador, que permaneceu longo período sem este equipamento, amargando duras perdas para a economia do setor hoteleiro, se vê agora diante da possibilidade de dois desses espaços de eventos coexistirem ao mesmo tempo, um sob administração da Prefeitura Municipal, a ser localizado no terreno do antigo shopping Aero clube, e outro, executado e gerido pelo Governo do Estado, com localização ainda incerta. Como de costume, em ambos os casos, as parcerias público-privadas são cotadas para a concepção e gestão desses espaços.

Sobre o empreendimento a ser concebido pelo Governo do Estado, pesam além de um imbróglio político, indefinições quanto à sua localização uma vez que o poder público estadual vem manifestando interesse pela grande área pertencente à Marinha do Brasil, na região do Comércio, onde hoje está o Grupamento de Fuzileiros Navais de Salvador. Como segunda opção, estuda-se também utilizar parte do atual Parque de Exposições, caso os trâmites junto ao órgão da União não se definam favoravelmente ao Estado. A instalação de um equipamento desse porte na região do Comércio – ainda que até o momento sem maiores estudos de impacto de vizinhança – poderia trazer de volta à área a dinâmica urbana perdida ao longo das últimas décadas, uma vez que estariam envolvidos outros serviços correlatos além de reativar ou incentivar o surgimento de novos leitos do setor turístico. Essa ação, se

acompanhada e fiscalizada pelo poder público, a fim de garantir direitos e permanência dos atuais moradores, além da adequada reforma de espaços ociosos hoje aí presentes, poderia servir como bom fomentador de uma requalificação adequada e coerente para o bairro.

Outra ação, ainda em caráter especulativo – embora já anunciada verbalmente pelo Prefeito de Salvador – diz respeito à transferência de boa parte das secretarias e instituições públicas municipais para o bairro do Comércio. Contrariamente à ideia de se construir um centro administrativo municipal em área distante do Centro Antigo da capital – tal qual a experiência equivocada de construção do CAB na década de 1970 – essa proposta iria se utilizar de grandes edifícios que já se encontram ali instalados – ainda que muitos em uso parcial – como forma de unificar as atividades institucionais do município à já presente estrutura administrativa aí em atividade. Caso essa ideia venha a se concretizar, seria uma grande oportunidade de reabilitação mais coerente para o bairro, uma vez que seria fomentada toda uma cadeia de atividades correlatas à administração pública, dinamizando economicamente a região. Além disso, a atual estrutura edilícia seria igualmente beneficiada com a restauração de suas unidades que, em funcionamento, ganhariam uma sobrevida ao mesmo tempo em que passariam por contínua manutenção no seu dia a dia, estimuladas por seu uso. O aumento do fluxo de pessoas, dentre servidores públicos, funcionários da iniciativa privada e população em geral, também contribuiria por estimular a vinda de novos empreendimentos comerciais e residenciais que facilmente poderiam se utilizar da estrutura urbana aí já fornecida, diminuindo custos operacionais e contribuindo de maneira efetiva na reabilitação do bairro.

Em maio de 2018, foram divulgadas as empresas vencedoras da licitação para a construção do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos – do Subúrbio, que vai interligar o Terminal da França no Comércio ao bairro de Paripe. Com pouco mais de 19 mil quilômetros distribuídos em 22 estações e capacidade para transportar 200 mil usuários por dia, o modal promete dinamizar o bairro, integrando-o mais facilmente a outras regiões da Cidade Baixa e Subúrbio Ferroviário, como também à estação do metrô no Retiro, como previsto em contrato. Ainda assim, não se pode perder de vista a grande oportunidade deixada de lado de se consolidar parte dos estudos de mobilidade urbana realizados ainda na década de 1970, que interligavam essa região diretamente ao restante do Centro Antigo e à cidade como um todo através do metrô

que, chegando em nível intermediário ao frontispício da cidade, se comunicaria ao mesmo tempo com o Centro Histórico e o Comércio. O VLT, por sua vez, quando finalizado, ainda que não abarque a questão principal de interligação direta dessa região com o restante da cidade, certamente responderá à uma demanda atual por mobilidade e integração dentro da Cidade Baixa.

Figuras 62 e 63 – Perspectivas do projeto do VLT do Subúrbio no bairro do Comércio



Fonte: Casa Civil. Governo do Estado da Bahia
(<http://www.casacivil.ba.gov.br/arquivos/File/bovespavltsrev01.pdf>). Editado pelo autor.

Mapa 12 – Estações do VLT do Subúrbio: interligação do Comércio com o Subúrbio Ferroviário



Fonte: Casa Civil. Governo do Estado da Bahia
(<http://www.casacivil.ba.gov.br/arquivos/File/bovespavltsrev01.pdf>). Editado pelo autor.

As inúmeras ações citadas aqui, somadas às recentes mudanças na legislação urbanística, dentre outros planos e projetos para área em estudo, a princípio, parecem indicar para um futuro plano de reabilitação mais elaborado para a região. No entanto,

questões cruciais para essa consolidação ainda estão longe de serem efetivadas como uma maior articulação entre as demandas locais, consenso cívico e participação popular. Ainda assim, os planos e projetos para a região do Comércio e entorno – mais especificamente a região da borda marítima – realizados ou ao menos especulados nas duas últimas décadas, expõem claramente a ideia da atuação conjunta do poder público junto ao mercado imobiliário na apropriação desses espaços em prol das elites. Essas ações, mesmo pontuais, sem atendimento e consulta às demandas locais e apresentando distanciamento da efetiva prática do planejamento estratégico – que, como já visto, diz muito mais sobre gestão de políticas do que propriamente características projetuais – já demonstram um alinhamento de conceitos e intenções com essa prática internacional.

As cidades vão assumindo as características físicas e a maneira de produzir a cidade seguindo a mesma lógica do planejamento estratégico, mesmo que não elaborem os planos estratégicos ou que os planos elaborados não correspondam às ações implementadas. É uma forma de “planejamento estratégico sem plano”. Aí, o que se está chamando de “planejamento estratégico” não tem o sentido de planejamento tradicional, pelo qual se preveem e antecipam as problemáticas. Antes, fala-se de planejamento estratégico como uma fórmula vendida e difundida a partir dos casos de sucesso, que supostamente é capaz de tirar as cidades das crises em que estejam inseridas. Em outras palavras: como o planejamento estratégico se constitui muito mais como um modelo de gestão do que um planejamento propriamente dito, ele pode ser conduzido sem planos, ou seja, apenas com os investimentos à luz da lógica da competitividade dos interesses privados (SILVA, 2012, p. 288-299)

CAPÍTULO 4

A DEMANDA SOCIAL

4.1 Considerações iniciais

Falar dos agentes sociais envolvidos com a questão urbana na região do Comércio em Salvador, impõe necessariamente falar da presença destes nas áreas circunvizinhas ao Centro Histórico e algumas localidades do Centro Antigo. Ainda que nos debrucemos sobre uma poligonal específica da Cidade Baixa – já mencionada, englobando o bairro do Comércio, seu entorno imediato e áreas da borda marítima do CAS – muitos dos clamores presentes nesses movimentos apresentam aspectos em comum ou ainda complementares com outros grupos em atividade nessa vizinhança, imprescindíveis para o entendimento e reconhecimento de um mesmo clamor. Diante disso, a área de abrangência desta análise será ampliada no intuito de compreender a força e importância da articulação entre esses agentes que influenciam direta ou indiretamente a estrutura urbana dessa área central da cidade e que permaneceram por muito tempo excluídos dos processos urbanos equivocadamente aí deflagrados.

Convém ainda ressaltar que a reserva de um capítulo que procure abarcar a presença, importância e formas de atuação dos agentes sociais na disputa pelo espaço urbano do Centro Antigo de Salvador está longe de representar a relevância que esses movimentos agregam. Como já mencionado, este estudo não tem a pretensão de investigar minuciosamente todos os atores e características inerentes à essa disputa, ainda assim, e ciente da grande importância que a participação dos mesmos tem para a efetivação e legitimidade dos processos de reabilitação urbana na área, a seguir, dedica-se espaço para uma abordagem geral sobre o tema. Tem-se, portanto, aqui reservado, um espaço narrativo sobre essa demanda social existente e a forma como alguns destes grupos lidam com questões em comum como o direito à cidade, à moradia digna, e à salvaguarda do patrimônio histórico, material ou imaterial aí presente, dentre outras demandas. Objetiva-se, portanto, trazer à tona o papel fundamental dessa resistência e enfrentamento diante do poder público que, aliado às forças de mercado – ainda que por vezes dissimuladamente – investe a todo momento na adoção de planos e políticas de limpeza social disfarçadas de processos de “revitalização” urbana.

4.2 Histórico da participação popular na política urbana brasileira

A partir da experiência de sucesso verificada na implementação do Plano de Restauração do Centro Histórico de Bolonha, no final da década de 1960 na Itália, a temática da participação popular nos processos de salvaguarda do patrimônio histórico ganhou força por todo o mundo. As cartas patrimoniais que se seguiram a essa experiência, estiveram bem engajadas em tornar esse plano uma espécie de guia a ser seguido pelas novas intervenções do tipo mundo afora. No Brasil, ainda que tardiamente, essa influência incitou um profundo debate nas últimas décadas em prol da participação da população na tomada de decisões nos planos diretores locais, tendo na promulgação do Estatuto da Cidade de 2001, sua conquista forte dentro da legislação urbanística brasileira.

Ainda que já tenhamos visto no capítulo anterior, é preciso reforçar aqui o papel importante que foi a criação do Ministério das Cidades em 2003, dando novo impulso no direcionamento de uma nova política urbana, socialmente comprometida com a participação dos diversos agentes presentes no espaço urbano e com grande apelo à promoção de cidades mais justas. O então governo do Partido dos Trabalhadores, mais precisamente nos seus dois primeiros mandatos, sob a presidência de Luís Inácio Lula da Silva (2003-2011), procurou articular-se com as diversas representações da sociedade civil, movimentos sociais e com as maiores empreiteiras do país. Nesse período, os movimentos sociais e a pauta da Reforma Urbana tiveram grande representatividade de seus membros, tendo muitos de seus clamores atendidos. Estando bem representados por suas lideranças por meio dos Conselhos das Cidades e/ou com estreito vínculo com o Planalto Central, esses movimentos foram aos poucos se desmobilizando e tornando-se fragmentados. Como bem nos lembra Ermínia Maricato em *O impasse da política urbana no Brasil*:

Não há evidências de que o governo jogou-se como um todo na tarefa de cooptação. A extensiva escala da desmobilização e esvaziamento dos movimentos sociais ainda exige maior reflexão, assim como a fragmentação das forças que se reuniam, apesar das divergências, em torno da proposta de Reforma Urbana. Não se pode descartar que a imobilização se deve à satisfação dos setores populares com a melhoria das condições de vida dada pelo crescimento econômico e pelas políticas sociais distributivas. (MARICATO, 2011, p. 85)

No entanto, com o tempo, verificou-se que a pauta dos diversos setores – políticos, econômicos e sociais – não foram por muito tempo atendidas com a mesma equidade. O poder político do capital imobiliário ditou as regras onde construir as novas moradias segundo sua lógica de lucro. Como visto, o próprio Programa Minha

Casa Minha Vida – estrela maior do programa habitacional do então governo – apesar do grande número de moradias entregues e da vasta quantidade de empregos gerados, enfrentou o descontentamento e as críticas dos movimentos sociais e da Academia justamente por sua incapacidade de atendimento às questões urbanas vinculadas ao direito à cidade. Ao contrário, agravou uma série de problemas de mobilidade, infraestrutura e encarecimento do valor da terra e dos imóveis em geral.

No entanto, embora se refira à necessidade de inserção da moradia a ser construída em meio urbano, o pacote não garante essa condição devido aos agentes que estão envolvidos em sua formulação e operação. O governo federal formulou a proposta em parceria com as 11 maiores empresas – construtoras e incorporadoras – promotoras de moradia. Avanços conceituais sobre o tema da habitação, tanto no que se refere à legislação urbanística, quanto ao que se refere aos projetos arquitetônicos, não são incorporados à sua operação. Analisando a proposta do PMCMV tendo como referência o que foi a experiência da política habitacional do Regime Militar – período de maior construção de moradias do país – foi possível prever o que a experiência recente já mostra: o impacto negativo sobre as cidades devido à localização inadequada de grandes conjuntos habitacionais e ao aumento do preço da terra e dos imóveis. (MARICATO, 2011, p. 68)

A partir de então, a condução da política urbana como provedora da justiça social, começava a dar sinais de retrocesso. Muito em reflexo da não aplicabilidade das diretrizes e instrumentos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades nos planos diretores locais, os grupos sociais até então espectadores, voltaram a se articular e expor o seu clamor. Não obstante, ganhou espaço também a conscientização, mobilização e criação de novos movimentos e entidades conclamando o cumprimento da legislação urbanística em atendimento ao direito à cidade, à moradia digna e à sua efetiva participação nos processos de reabilitação urbana de áreas centrais.

Vimos no Capítulo 2, que o próprio Estatuto das Cidades, a depender de sua aplicabilidade segundo os interesses políticos da municipalidade vigente, pode direcionar para um atendimento maior às questões sociais ou a um maior apoio aos grupos do capital privado. Nesse sentido, o papel dos movimentos sociais junto ao Ministério Público tem, na medida do possível, freado os equivocados processos excludentes que por ventura a população mais vulnerável venha a ser acometida (SIQUEIRA, 2014). Como visto aqui, a resistência dessas comunidades quando organizadas em movimentos e associações tem, ainda que sob muita luta, gerado

certo efeito positivo diante das incoerências da administração pública quando dos projetos de recuperação dessa área central. Como lembrado por SIQUEIRA (2014):

No entanto, é dentro do próprio sistema de planejamento urbano brasileiro que se encontram outros elementos mediadores que podem ser utilizados para resistir às operações urbanas. É importante mencionar que, ao contrário de muitos outros casos, incluindo cidades nos Estados Unidos e Inglaterra, o planejamento urbano no Brasil tem força de lei. Isso significa que não só planos diretores, mas também outras iniciativas públicas, como projetos e programas de intervenção, devem ser aprovados como legislação. É a partir de carências no cumprimento dessas leis que organizações locais e movimentos sociais têm encontrado formas de resistir às operações urbanas e remoções, recorrendo ao Poder Judiciário. Dessa forma, o sistema de justiça brasileiro pode ser mobilizado contra decisões de outras instituições públicas

Em Salvador, ainda que a Câmara Municipal venha aprovando planos e programas, como os vistos no capítulo anterior, para invisibilizar a luta por moradia digna e reconhecimento da população mais vulnerável que hoje reside no Centro Antigo, tem sido a resistência dessas comunidades a grande força para se fazer valer os direitos desses moradores. As inúmeras ocupações e movimentos sociais hoje aí existentes, dão um testemunho de ação desse setor na disputa pelo espaço urbano e frente às investidas do capital privado com a anuência do poder público, como veremos a seguir.

4.3 Histórico da participação popular no Centro Antigo de Salvador

Falar da participação de agentes sociais na luta por reconhecimento de suas demandas e mesmo de sua existência na região do Centro Antigo de Salvador, pressupõe trazer à tona um pouco da história dessa presença nesse espaço emblemático. Núcleo original da cidade, é justamente no Centro Histórico onde essa participação vem a ser mais contraditória. Tendo sido responsável até os dias de hoje pela grande força laboral que rege essa cidade, ainda assim, a população negra não dispõe de reconhecimento da sua participação enquanto formadora da base cultural e força de trabalho locais. Mais que isso, mesmo dando identidade a esse território, vendida à exaustão pela indústria da cultura e do turismo enquanto *souvenir*, ela, ainda hoje, luta por sua permanência digna nesse espaço tradicionalmente marcado pela sua própria presença.

Seja pela religiosidade – expressa pelo primeiro candomblé de Salvador ou pelas Ordens Religiosas como a Irmandade do Rosário dos Pretos – seja nas associações civis como a Associação Protetora dos Desvalidos, o Liceus de Artes e Ofícios, grupos de capoeira, seja nas agremiações culturais e/ou carnavalescas, sua presença se faz marcante neste território. Irônico é saber que mesmo sendo o maior expoente da cultura local, principal agente social e representante maior da força de trabalho dessa cidade, enquanto morador, trabalhador ou usuário do Centro Histórico, o negro foi e continua a ser o grupo social mais marginalizado dos processos de cidadania na discrepante realidade social de Salvador.

Por sua posição estratégica, política e econômica como sede do Governo Geral do Brasil por mais de duzentos anos e ainda permanecendo bom tempo como maior porto do Atlântico Sul – onde o tráfico negreiro perdurou até 1850 e onde estima-se que 300 mil africanos desembarcaram só na primeira metade do século XIX (PINHEIRO, 2011) – Salvador reuniu grande presença negra em sua estrutura social urbana e rural, ainda que fortemente excludente até os dias de hoje. O grande número de negros que aqui desembarcou, trazidos da África, historicamente caracterizou esta cidade como seu território, embora esse pertencimento só se dê mediante o olhar do visitante e não seja sentido no seu poder de representação política diante das investidas das elites sobre o espaço urbano. Essa notável visibilidade impressiona os viajantes desde o século XVII, como bem descreve Avé-Lallemant em 1859:

Quando se desembarca na Bahia, o povo que se movimenta nas ruas corresponde perfeitamente à confusão das casas e vielas. De feito, poucas cidades pode haver tão originalmente povoadas como a Bahia. Se não se soubesse que ela fica no Brasil, poder-se-ia tomá-la sem muita imaginação, por uma capital africana, residência de poderoso príncipe negro, na qual passa inteiramente despercebida uma população de forasteiros brancos puros. tudo parece negro: negros na praia, negros na cidade, negros na parte baixa, negros nos bairros altos. Tudo que corre, grita, trabalha, tudo que transporta e carrega é negro; até os cavalos dos carros na Bahia são negros. A mim pelo menos pareceu que o inevitável meio de condução da Bahia, as cadeirinhas, eram como cabriolés nos quais os negros faziam as vêzes de cavalos. (AVÉ-LALLEMANT, 1961, *apud* PINHEIRO, 2011, p. 182)

Em termos de representação cultural, o fetichismo turístico incontestavelmente legitimou a cultura negra há décadas. Ainda assim, essa representação não considerou o negro como membro social em pleno gozo de direitos, o deixando à margem dos processos de cidadania. Ainda assim, espera-se mais. Espera-se que

sejam reconhecidas sua ambiência e importância por toda a cidade, e em especial no Centro Antigo, não só como mero figurante de um cenário fictício para venda de uma imagem de cidade, mas sim como morador-proprietário-cidadão, protagonista da dinâmica urbana local diante de um contexto que nunca deveria ter lhe negado existência.

Dentre os movimentos sociais presentes no Centro Histórico, de luta por moradia, pelo patrimônio e pelo direito à cidade, a presença de negros se faz majoritária. Inicialmente, a importância do protagonismo e pioneirismo que tiveram grupos ligados à música e à arte-educação como o Olodum e o Projeto Axé foram preponderantes. Ainda que genericamente e mesmo sob repressão política, esses grupos conseguiram atrair o olhar do mundo para a presença negra nesse espaço por meio de sua atividade educacional e de conscientização política através de suas músicas-protesto que denunciavam a precária condição social a que estavam submetidos em Salvador.

Historicamente, as classes mais abastadas sempre estiveram no controle – ao menos legal – da ocupação territorial. A esses era permitido a preferência pela escolha da localização no espaço urbano enquanto que “as sobras” acabavam sendo ocupadas – na grande maioria das vezes irregularmente – pela grande massa menos abastada da cidade. Em Salvador, Milton Santos já na década de 1950 denunciava essa condição social urbana, já há muito reconhecida por diversos autores ao longo da história da formação das cidades. Já àquela época, o renomado geógrafo identificava a crise urbana na região central de Salvador, trazendo à tona a saída das famílias ricas do Centro em direção aos bairros nobres mais ao sul da cidade, enquanto a população pobre ocupava esses espaços “deixados para trás”. Trazendo um breve panorama de como o quadro social interferiu na ocupação do solo urbano, ele afirma:

Essa composição social da população vai se refletir diretamente sobre a organização do espaço urbano. Os banqueiros, os grandes exportadores e importadores, as pessoas enriquecidas pelo comércio ou pela indústria, os agricultores mais abastados, os especuladores imobiliários fazem construir palacetes ou belos e luxuosos imóveis de apartamentos nos bairros ricos da Graça e da Barra ou ocupam a fachada marítima com construções modernas em estilo funcional. Os marginais aproveitam os espaços vazios sem mesmo indagar quem é o proprietário e aí constroem verdadeiros “bidonvilles”, bairros inumanos onde vivem seja como for; esses bairros são chamados “invasões”; (...). (SANTOS, 1959, p. 49)

Como se pode aferir a partir desse trecho, o problema da segregação urbana em Salvador é antigo. As ocupações já na década de 1950 eram uma realidade.

A área mais densamente ocupada da Cidade de Salvador corresponde *grosso modo* ao centro, parte mais antiga da cidade, cujo sítio é o que apresenta maiores dificuldades de utilização. Esse fato naturalmente surpreende o viajante mal prevenido da história urbana, pois é causa de vários dos mais graves problemas que trazem consequências para toda a cidade. (SANTOS, 1959, p. 57)

Como visto, ao longo das últimas décadas, foram grandes as tentativas de limpeza social da região através de planos disfarçados de renovação urbana que, contrariamente, agravaram o seu quadro físico e social. O Centro Histórico como vitrine maior da cidade para o mundo é, por assim dizer, vitrine também de suas mazelas sociais em uma cidade carente de políticas que contemplem infraestrutura urbana e justiça social. Moradores de rua, prostituição, tráfico e consumo de drogas, são algumas dessas mazelas que assolam os bairros periféricos, mas que encontram no Centro Histórico sua maior visibilidade em função da grande circulação de imagens na mídia e do turismo. Daí a grande necessidade que as administrações públicas empenhadas com a maquiagem dessas áreas tiveram em esconder essa realidade social urbana, seja com programas de encaminhamento (nem sempre voluntário) de moradores de rua para abrigos, seja pela transferência e indenização de residentes dos edifícios históricos para áreas distantes. Ainda que muitos fossem trabalhadores da economia formal ou informal e, portanto, distantes da realidade do tráfico e do crime, por exemplo, acabaram sendo expulsos, tratados aos olhos do poder público como entrave à conformação da sua vitrine de luxo.

Durante a já citada polêmica reforma do Pelourinho no início da década de 1990, a população local, enfraquecida pela falta de organizações que aglutinassem interesses comuns e a luta pelo direito à moradia em áreas centrais, foi facilmente coagida a aceitar as parcas indenizações que lhe foram designadas sob a ameaça de ser retirada sob ordem judicial ou mesmo sob uso da força. Muitos que aceitaram tais indenizações, com o tempo, acabaram abandonando seus imóveis localizados longe da área do Centro Histórico e retornando para o perímetro tombado, uma vez que mantinham aí uma relação com atividades laborais e de convívio social com outros moradores. Ao retornar, passaram a viver em condições piores de habitabilidade, sem saneamento, em cortiços e sob o risco iminente de desabamentos, agravando o quadro de mazelas sociais da região.

Assim, a partir desse polêmico processo caracterizado por promover uma limpeza étnica e social da região, surgiram as primeiras associações e movimentos sociais de luta pela moradia no Centro Histórico de Salvador. A AMACH – Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico teve papel protagonista nessa luta contra processos de expulsão de moradores em situação de vulnerabilidade social na região. Colocados à margem dos processos de reforma urbana do Centro Antigo em atendimento ao setor turístico-empresarial, a articulação entre esses movimentos permitiu, com certo apoio jurídico e político, frear algumas dessas desapropriações que desconsideravam a ambiência e as relações sociais, culturais e laborais ali já consolidadas. Como visto no capítulo anterior, quase 30 anos depois, o Programa Revitalizar – promovido pela Prefeitura Municipal – traz de volta velhas práticas agora sob nova roupagem de incentivos fiscais a proprietários que optem pela reforma de seus imóveis, notadamente para atendimento ao setor turístico e da economia criativa, pré-anunciando novos processos de expulsão de moradores que, uma vez não reconhecidos pelo poder público, sequer foram ouvidos ou consultados.

Passados os anos de desastrosas políticas de reabilitação do Centro Antigo de Salvador que, como já visto, desde a década de 1950 vem sofrendo com a perda de centralidade urbana e abandono populacional para novos vetores de expansão do mercado imobiliário, o número de associações de luta por moradia nessa área central cresceu e se articulou formando a Articulação do Centro Antigo, num movimento cada vez maior de enfrentamento contra o poder público através de manifestações e ocupações de áreas e imóveis públicos ou privados. Diariamente, essa população mais vulnerável resiste e luta por sua permanência na região em meio a governos que não só não reconhecem seu papel na manutenção do patrimônio histórico aí existente como, de tempos em tempos, empreendem projetos e planos que terminam por expulsá-los em substituição à uma classe de maior poder aquisitivo que financie esses espaços.

Mas, se nos anos 1990 os movimentos sociais de resistência, de reivindicação de participação e de afirmação do direito à cidade eram mais ou menos restritos à capital paulista, a realidade agora é outra. Em várias cidades, e de formas diversas, esses movimentos têm mobilizado habitantes, denunciado ilegalidades e afrontas ao interesse público, inclusive por meio da judicialização dos processos de transformação do ambiente construído, notadamente nas áreas centrais de valor patrimonial. Assim, aqueles que são afetados negativamente por essas intervenções não são mais espectadores passivos, mas sim, cada vez mais, atores fundamentais das

conjunturas nas quais essas novas atrações/explorações urbanas buscam se enraizar. (SANT'ANNA, 2017b, p.153)

Historicamente à margem dos processos de inclusão nos benefícios e direitos da cidadania, incluído aí o direito à cidade, esses grupos que até bem pouco tempo estiveram desarticulados enquanto entidades de luta e resistência por seus direitos e pelo espaço urbano, agora se veem num crescente movimento de empoderamento e pressão junto às autoridades para garantir sua permanência e dignidade enquanto cidadãos, como veremos a seguir. Em virtude não somente de aspectos historicamente negados, mas também em função de uma urgente solução para a crise urbana e social, essas organizações cresceram em número e importância e já despontam como grandes agentes de articulação dessa comunidade. Mesmo estando longe dos benefícios e direitos da cidadania, como o acesso a bens e serviços públicos, essa população – através de ocupações, atos e manifestações – vem resistindo bravamente frente aos processos de interesse do capital privado onde o poder público ora é aliado, ora se exime de sua responsabilidade para com a questão da grave crise social aí existente.

4.4 Resistências no Centro Antigo de Salvador hoje: movimentos sociais e a luta pelo direito à cidade, à moradia digna e pelo patrimônio

Segundo levantamento realizado em 2017 pelo grupo Observa CAS²¹, estão em atividade hoje no Centro Antigo de Salvador, 32 movimentos ou associações de moradores e/ou usuários desta área da cidade que reivindicam, dentre outros pontos, o acesso à moradia digna, ao trabalho e emprego, à valorização cultural e o cumprimento das promessas e acordos jurídicos estabelecidos com a comunidade. Em todos esses grupos a presença negra é majoritária. O alto nível de consciência crítica cidadã também é uma marca de seus integrantes que a cada dia ganham em empoderamento e representatividade, apoiados ainda por outros agentes que embora não residam na área do Centro Antigo, se mostram engajados nessa causa. Nesse

²¹ Parte do material aqui exposto faz parte de ampla pesquisa que se deu através do grupo Observatório do Centro Antigo de Salvador - Observa CAS, vinculado ao grupo de pesquisa História da Cidade e do Urbanismo pertencente ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo PPG-AU da Universidade Federal da Bahia. A pesquisa se desenvolveu durante o ano de 2017 com uma coleta de dados e informações sobre a questão fundiária, movimentos sociais existentes e investimentos públicos e privados realizados nas quatro últimas décadas no contexto do Centro Antigo de Salvador.

contexto, Academia²², algumas entidades da sociedade civil e as redes sociais vem dando grande suporte e impulso à resistência desses movimentos, exercendo muitas vezes o papel de assessoria, interlocução ou mediação destes junto ao poder público, sem, no entanto, interferir em seu protagonismo.

Nesse sentido. o Centro Histórico de Salvador ao passo que se mostra vitrine histórica da cidade para o mundo, vem se consolidando também como território de resistência urbana na cidade. Do outro lado dessa disputa de interesses pela região está o poder público e o poder do capital de empresários e investidores que, em apoio mútuo, se insinuam de tempos em tempos na produção de cenários para expansão aí de um mercado consumidor de luxo. Na mesma linha, o poder público, ao fomentar prioritariamente a atração desses investidores voltados ao turismo e ao mercado imobiliário, deslegitima toda uma luta de grupos historicamente à margem dos processos inclusivos da sociedade, além de não reconhecer o grande patrimônio cultural que esses mesmos ajudaram a construir e se perpetuar. Como já dito anteriormente, a limpeza étnico-social tem sido uma marca constante nesses planos de suposta valorização urbana sem uma valorização humana do Centro Histórico de Salvador há pelo menos cinco décadas.

A substituição das velhas classes populares e pequeno-burguesas por novas classes ricas provoca verdadeiras falsificações, não só porque os edifícios são geralmente esvaziados, reduzidos à simples fachada, reestruturados em seu interior, mas também porque as próprias classes originais constituem um bem cultural que deveria ser protegido. (ARGAN, 1995, p. 79-80)

Socialmente heterogêneo, a região do Centro Antigo abriga uma gama variada de agentes sociais em luta por representatividade no mesmo espaço urbano. Suas demandas – ainda que prevaleçam o direito à cidade e à moradia digna – variam de acordo com seu campo de atuação e conformação social. Se entre os movimentos sociais de luta em prol da população mais vulnerável por representatividade e moradia na região do Centro Antigo, a solidariedade e o cooperativismo imperam num

²² A Universidade Federal da Bahia através de seus diversos centros de estudo, vem prestando apoio a diversos movimentos sociais de toda a cidade de Salvador sob diversas formas como assessoria jurídica, arquitetônica, estrutural, educacional, etc., além de atividades de intercâmbio e interlocução destes com a sociedade em geral e o poder público. Especificamente através da Faculdade de Arquitetura e seu Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo PPG-AU, a Residência AU+E de Assessoria Técnica de Habitação e Direito à Cidade, bem como grupos de pesquisa como o Lugar Comum, o Observa CAS e o escritório modelo CURIAR, dentre outros, mantém interlocuções diretas com boa parte desses movimentos num auxílio mútuo de troca de saberes e experiências.

sentimento de ajuda mútua em torno de uma causa maior, o mesmo não ocorre quando se vislumbra a reunião destes com outros moradores da classe média. O bairro do Santo Antônio Além do Carmo é exemplar nesse aspecto. Tradicionalmente residencial, ela esteve relativamente às margens dos processos predatórios de reabilitação urbana justamente dado o seu caráter predominantemente residencial ao longo dos séculos. Pesa aí também o fato de existir uma maior parcela de moradores da classe média e, assim, formalmente legalizados enquanto proprietários dos imóveis em que residem nessa área, se contrapondo ao grande número de ocupações informais do seu entorno.

Dito isto, nesse mesmo contexto local, se configura certo embate entre esses grupos de moradores – muitos também comerciantes locais – resultando no não reconhecimento de uns com os outros, ainda que ambos habitem o mesmo bairro por décadas. O estigma e preconceito por parte dos moradores da classe média contra os moradores “informais” é grande, o que dificulta o entendimento dos primeiros em relação à importância e legitimidade da luta por moradia dos segundos. Os recentes processos de gentrificação na área, ainda pouco estudados, têm envolvido cada vez mais membros da sociedade como intelectuais e frequentadores daquele espaço num entendimento mais amplo de salvaguarda do patrimônio histórico material e imaterial ali presente. Ao passo que pequenos empresários começaram a investir na região com suas pousadas, cafés, galerias de arte, entre outras atividades, começaram a surgir – ou se fortalecer – também, diversos grupos e movimentos culturais com demandas variadas, tornando ainda maior o embate com os grupos aí já residentes.

Cabe aqui lembrar que a mesma classe média que reivindica maior representatividade em virtude de sua presença mais longa e legalmente consolidada no Santo Antônio Além do Carmo – subárea do Centro Histórico – é, hoje, a maior responsável pela descaracterização física dos edifícios históricos aí localizados. As constantes reformas e adaptações empreendidas na atualidade, tentam introduzir um padrão de moradia que lhe é comum enquanto classe social, mas não condizente com um tecido urbano histórico tombado. Exemplificando melhor, inúmeros são os proprietários desses imóveis que, contrariamente aos direcionamentos para áreas tombadas, abrem vãos de garagens nos pavimentos térreos, rompem com o alinhamento de esquadrias, cornijas, proporcionalidade de volumes e fachadas, ou ainda edificam pavimentos superiores – os conhecidos

“puxadinhos” – deturpando a leitura histórica desses imóveis e descaracterizando assim, todo o conjunto urbano tombado.

Dentre os movimentos que se criaram ou se fortaleceram nas últimas décadas na área estão grupos de capoeira, institutos de empoderamento étnico-educacional, agremiações culturais de música e dança, movimentos em prol do patrimônio histórico, dentre outros. Sobre este último tipo de movimento, o *Aqui Podia Morar Gente*, criado por intelectuais residentes no bairro, busca através de pichações desses dizeres nas portas e paredes de edifícios históricos vazios, alertar o poder público e a sociedade em geral sobre as perdas verificadas quando inexistente a presença humana nessas edificações. Em outras palavras, cobra-se o cumprimento da *função social da propriedade* que, como já visto aqui, ao não ser efetivamente posta em prática na política urbana das cidades, deixa de atender parte significativa de famílias sem acesso à moradia digna, agravando as mazelas sociais aí decorrentes, além de expor o patrimônio a contínuas perdas materiais que comprometem não só o testemunho histórico como a qualidade de vida nessas áreas. O não estímulo ao uso social de um imóvel, traz também a sensação de insegurança provocada pela ausência de moradores, os naturais zeladores da vida urbana e os mais aptos agentes de manutenção dessa estrutura edilícia.

Figuras 64 e 65 – Ação do grupo Aqui Podia Morar Gente

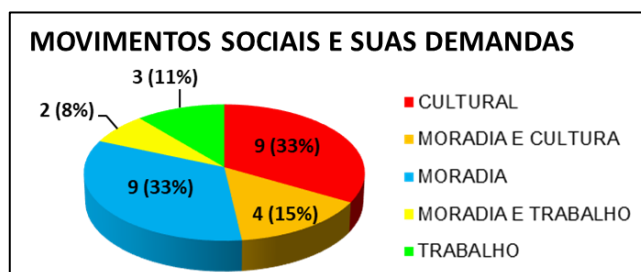


Fonte: à esquerda, Blog do Dimitri (<http://dimitriganzelevitch.blogspot.com/2015/09/laguna-iphan-e-memoria-urbana.html>); à direita, Leituras do João Otávio (<http://jobbj.blogspot.com/2014/03/aqui-podia-morar-gente.html>)

Dentre os 32 movimentos sociais cadastrados pela pesquisa do OBSERVA CAS, aqui representados no Mapa 12, a maior parte deles está localizado fora da zona delimitada neste estudo. Como já mencionado na Introdução, apesar da grande relevância e diversidade desses grupos em atividade nessa região, em função da

complexidade de temas, abordagens e demandas específicas dos vários agentes que conformam o mesmo espaço urbano, em detrimento do tempo disponível, este estudo deteve-se a expor três dessas associações, distribuídas territorialmente em áreas-chave para essa pesquisa. Ainda assim, nos pareceu pertinente, além de conhecer as demandas dos diversos grupos, identificá-los territorialmente para, enfim, traçar um perfil da atuação deles diante dos processos urbanos aí empreendidos. Nesse sentido, as representações gráficas abaixo, são bem significativas para essa compreensão. Nelas, notamos que, ainda que as demandas específicas sejam variadas, a questão da luta pela moradia permeia a maior parte delas.

Quadro 04 – Movimentos sociais entrevistados no entorno da área de estudo, segundo sua demanda



Fonte: OBSERVA CAS, 2017. Modificado pelo autor.

Esse reconhecimento de que a demanda por moradia permeia a maior parte desses movimentos, ajuda a entender a disposição espacial deles nesse território. O centro Histórico, como já vimos, vitimado por diversos processos de expulsão de moradores ao longo de sua história, perdeu em cerca de vinte anos – de 1991 a 2010 – metade de sua população residente, como já mostrado no Quadro 01, no capítulo anterior. Nesses processos de equivocada “revitalização”, o direcionamento dado à atividade comercial, não logrou êxito, deixando um conjunto edilício abandonado ou subutilizado ao passo em que milhares de famílias carecem ainda hoje de moradia nas áreas centrais onde trabalham. Às famílias que ficaram, juntaram-se outras – novas e antigas residentes – em busca de moradia e trabalho na região central e, assim, ao longo dos últimos anos, vêm engrossando o coro dos movimentos aí instalados. Esse fator, portanto, nos leva ao entendimento da segunda representação gráfica, em que a maior parte dos movimentos sociais estão localizados nas áreas predominantemente residenciais ou naquelas de forte vínculo com atividades ligadas à promoção cultural e ao turismo, a saber, a “vitrine” da cidade, chamada Pelourinho.

Nesse sentido, o bairro do Comércio, por exemplo, figura com menos associações desse tipo, mas, nem por isso, a população que aí abriga as inúmeras ruínas em condições precárias, não deva ter seu clamor atendido.

Mapa 13 – Localização dos principais movimentos sociais na área de estudo e entorno



Fonte: OBSERVA CAS, 2017. Editado pelo autor.

Dentre as demandas elencadas pelos movimentos entrevistados durante a pesquisa do OBSERVA CAS, estão a busca por trabalho e renda, incentivo profissional, educação, cultura, turismo alternativo, turismo de massa, permanências, cultura afro, ativismo feminino, auto-gestão, capoeira, direito à cidade, combate ao esvaziamento populacional, busca por representatividade, patrimônio histórico material e imaterial, estímulo aos empreendimentos comerciais, dentre outros. Assim, como já dito, diante dessa pluralidade de demandas, foram selecionados três dentre os mais ativos movimentos sociais, distribuídos em locais estratégicos dentro da área em estudo e seu entorno, para uma melhor abordagem que se dará a seguir, trazendo um pouco de sua trajetória desde sua fundação até a atual conjuntura de ação frente aos processos urbanos empreendidos nessa localidade.

4.4.1 Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico – AMACH

Criada em 2002 sob o protagonismo de mulheres, a AMACH vem desde então desempenhando papel fundamental na resistência, luta e tomada de consciência da população que hoje habita o Centro Histórico de Salvador. A entidade é forte e atuante frente às questões que envolvem a habitabilidade e os processos de expulsão e

gentrificação do perímetro tombado. Em sua maioria composta por moradores que resistiram à expulsão e à limpeza social capitaneada pelo poder público na década de 1990, quando da adoção do Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador – PRCHS que, como já visto, tentou implantar aí a equivocada ideia de “*shopping a céu aberto*”, os integrantes da AMACH ainda hoje lutam pela consolidação de um canal aberto de discussão com o setor público para fazer cumprir suas promessas e, assim, fazer valer o seu direito de permanência, representatividade e moradia digna nessa região.

Isso porque, deflagrado o insucesso do conceito de *shopping-center a céu aberto* em recuperar o tecido urbano das áreas adjacentes durante as seis primeiras etapas do PRCHS, o Governo do Estado partiu para uma nova etapa em que finalmente a questão habitacional estaria sendo o foco dos novos investimentos (SANT’ANNA, 2013). A 7ª Etapa do Programa de Recuperação do Centro Histórico prometia, então, de maneira pioneira, a inserção de moradia social na mesma região onde outrora havia financiado prioritariamente a atividade comercial. Essa nova ação se daria, dentre outros aspectos, através da recuperação de imóveis para uso habitacional destinados a famílias que permaneceram no CHS mesmo diante das investidas do poder público para sua expulsão. Essa etapa, no entanto, permaneceu anos parada até que em 2005, 108 famílias da AMACH, por intermédio do Ministério Público Estadual, conseguiram que fosse firmado um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, um instrumento jurídico que visou o cumprimento do que foi estabelecido pelo Governo do Estado para aquela área e àquelas famílias quando da implantação daquela etapa. Além disso, esse instrumento colocava ainda o Estado como responsável pela implantação de equipamentos comunitários, destinação de uma sede própria para a Associação, bem como políticas de geração de emprego e renda.

Até hoje, após quinze anos do início das obras da 7ª Etapa, as promessas não foram cumpridas em sua totalidade já que 25 famílias ainda estão à espera de suas residências, instaladas em casas de passagem²³ ou vivendo sob o aluguel social que muitas vezes não é pago. Além disso, a falta de políticas para geração de emprego e renda, a baixa qualidade das reformas desses imóveis acabou comprometendo sua

²³ As casas de passagem foram móveis alugados pela recém extinta Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – CONDER para abrigar temporariamente as famílias residentes nos imóveis a serem reformados, até o fim das obras. Entretanto, o que era pra ser temporário, terminou perdurando por mais de uma década e ainda perdura para muitas daquelas famílias envolvidas.

plena habitabilidade em condições dignas. Recentemente, as obras da referida 7ª Etapa – depois de longo período interrompidas – foram retomadas gerando expectativa sobre o atendimento a seus objetivos iniciais.

Figuras 66 e 67 – Imóveis da 7ª Etapa ainda aguardam por melhorias.



Fonte: à esquerda, foto Margarida Neide/Ag. A Tarde (<http://atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1879774-projeto-de-reforma-do-centro-historico-esta-inacabado-apos-25-anos>); à direita, página oficial da AMACH no Facebook (<https://www.facebook.com/amach.centrohistorico/photos/rpp.1460875854212404/1895680664065252/?type=3&theater>).

Por intermédio da Academia e de seus institutos e centros de pesquisa, a AMACH vem realizando diversas ações em prol de sua maior representatividade nos processos de luta por permanência no CHS. Especificamente através da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia, através do grupo de pesquisa Lugar Comum e da disciplina de extensão Ação Curricular em Comunidade e em Sociedade – ACCS, intitulada *ARQ B19 – Perícia Popular no Centro Histórico de Salvador*, foi promovida uma *Audiência Cidadã da Perícia Popular no Centro Histórico de Salvador* com intuito de debater e avaliar a efetiva implementação do referido TAC.

Figura 68 – Sessão da Audiência Cidadã



Fonte: acervo do autor, mai. 2017

Pioneira e principal referência dentre os movimentos sociais de luta por reconhecimento, direito à cidade e moradia digna no CHS, a AMACH é um dos poucos movimentos que aos poucos vem logrando êxito e conquistando espaço na mesa de negociações junto aos agentes públicos. O reconhecimento de sua comunidade como patrimônio social conjunto e indissociável do Centro Histórico de Salvador ainda está longe de ser garantido, entretanto suas recentes conquistas vêm provando a força de sua representatividade no cenário de disputa por esse espaço urbano. O recente retorno das obras da 7ª Etapa, bem como o funcionamento de sua cozinha comunitária – clamor antigo de seus integrantes – são provas dessa força e esforço coletivo. Seu embate continua, inclusive no estímulo e apoio à organização dos demais movimentos distribuídos em outras áreas do Centro Antigo de Salvador.

4.4.2 Associação Comunitária Amigos de Gegê – Gamboa de Baixo

No projeto modernizador idealizado para a cidade de Salvador na década de 1960, a conformação de fluxos com a abertura de grandes avenidas esteve dentre os aspectos mais relevantes. A construção da emblemática Avenida Contorno em 1962, se mostrou uma importante obra de conexão da Cidade Baixa com a região da Barra e Graça, zona ao sul da cidade. Concebida pelo notável arquiteto Diógenes Rebouças, numa união entre tradição e modernidade em que os arcos da Ladeira da Montanha são “trazidos” enquanto solução estética e estrutural, essa grande avenida emoldurou a paisagem da encosta daquela região (AZEVEDO, 1977). Entretanto, ao mesmo tempo em que trouxe benfeitorias estéticas e funcionais à cidade, dividiu e isolou do contato com o restante dela uma comunidade que já àquela época vivia da pesca e habitava os arredores do Forte de São Paulo da Gamboa, aí locado e tombado pelo IPHAN a partir de 1938.

Do ponto de vista histórico, os poucos registros da presença de uma comunidade nessa área datam do início do século XIX, contrariando qualquer versão equivocada que remeta sua origem de maneira repentina a partir da implantação da Avenida Contorno (ZANOLI, 2017, p.76-77). O local, que já abrigou o maior canhão de Salvador, hoje locado no Quartel da Mouraria, possui um conjunto histórico composto pela fortificação militar e o casario dentro e à sua volta, à beira-mar, abrigando atualmente cerca de dezoito famílias. A importância do uso residencial aí presente ao longo do tempo é tamanha que, graças a ele, ainda se pode ter uma leitura – mesmo

com os arranha-céus na parte alta da encosta – do que foi a comunidade ali instalada no século XIX (ver figuras 50 e 51). Considerando que o uso adequado de um bem é a melhor forma de preservá-lo, pode-se afirmar que a permanência e resistência dessa comunidade aí localizada, tem influenciado diretamente na preservação desse patrimônio, impedindo inclusive, as tentativas do capital imobiliário de expulsá-los num processo de “limpeza social” e expansão de seu mercado de luxo ao longo desse trecho da Baía, já bem “gentrificado”.

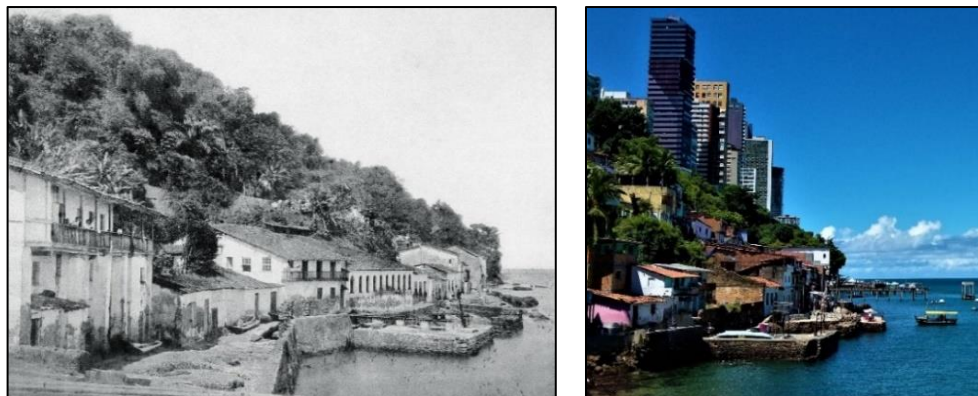
Figuras 69 e 70 – Avenida Contorno ontem e hoje: à esquerda, durante sua construção em 1962 já àquela época isolando a comunidade ali existente; à direita, o momento atual desse isolamento, 2013.



Fontes: à esquerda, ZOLLINGER, 2007. In: Cronologia do Pensamento Urbanístico ([http://www.cronologiadourbanismo.ufba.br/apresentacao.php?idVerbete=1421#prettyPhoto\[inline\]/3/](http://www.cronologiadourbanismo.ufba.br/apresentacao.php?idVerbete=1421#prettyPhoto[inline]/3/)); à direita, autor não identificado (<http://www.asprabahia.com/desabamento-de-terra-fecha-a-av-contorno-carros-sao-soterrados/#prettyPhoto>).

Comunidade secular de pescadores, a Gamboa de Baixo também vem passando por um processo de luta por reconhecimento de seu papel diante da preservação do patrimônio. Em 1995, é criada a Associação Comunitária Amigos de Gegê – homenagem atribuída a um antigo morador acometido pela cólera àquela época. Desde então, o embate com o poder público tem sido constante em prol da permanência de seus moradores na área e no acesso a bens e serviços públicos. Ainda assim, a comunidade vem resistindo bravamente e, bem atuante no cenário de luta pelo direito à cidade, conseguiu ser enquadrada dentro das ZEIS - Zona Especial de Interesse Social. Esse instrumento, ainda que não garanta o direito vitalício de seus moradores à propriedade urbana – uma vez que está à mercê de direcionamentos políticos – ao menos minimiza algumas ameaças por parte do mercado imobiliário que, aliado ao poder público municipal, vem nos últimos anos “cercando” a comunidade com seus empreendimentos de alto padrão de uso e acesso exclusivo de uma pequena parcela da população.

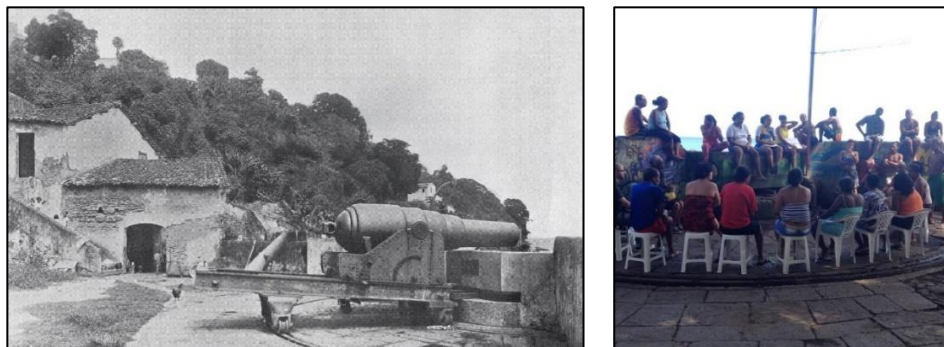
Figuras 71 e 72 – A Gamboa de Baixo ontem e hoje: à esquerda, o Porto da Gamboa por volta de 1870; à direita, a comunidade nos dias de hoje, resistindo bravamente às investidas do mercado imobiliário.



Fontes: à esquerda, fotografia de Guilherme Gaensly, Guia Geográfico Salvador Antiga (<http://www.salvador-antiga.com/gamboa/porto-gamboa.htm>); à direita, acervo do autor, fev. 2017.

Não obstante, o Forte São Paulo da Gamboa, além de patrimônio histórico reconhecido, é palco constante de propostas e ações em prol de sua restauração, muitas vezes com vistas à promoção do turismo no local ou associado aos empreendimentos de alto padrão na circunvizinhança imediata, o que por si só já coloca a comunidade em alerta contra possíveis processos de expulsão em virtude do enobrecimento da área sem um controle público do uso do solo. Bem inserido na dinâmica dessa comunidade, seu espaço aberto fornece a seus moradores um ambiente lúdico, de encontro, reuniões e comemorações que fortalece ainda mais o vínculo entre eles (ver figuras 52 e 53). Atualmente, além da luta por sua permanência e acesso a bens e serviços públicos, a comunidade se encontra hoje em uma importante busca em prol de seu reconhecimento enquanto Patrimônio Imaterial atribuído à sua comunidade e atividade pesqueira, uma das últimas existentes no perímetro urbano da capital. A realidade do que se vê ali são famílias – a maioria vivendo da pesca – crianças que brincam livremente por suas vielas e escadarias, num ambiente limpo e bem cuidado pelos próprios moradores. Nos finais de semana, dois restaurantes atraem o público externo para degustar peixes e mariscos pescados pela própria comunidade. A área do Forte, como visto, ainda que em ruínas, funciona como ponto de encontro. Esses, dentre outros fatores, tornam essa comunidade essencial na manutenção e existência daquele sítio.

Figuras 73 e 74 – O Forte da Gamboa ontem e hoje: à esquerda, o Forte ainda com seu canhão; à direita, reunião da Associação de Moradores no espaço onde um dia esteve o canhão.



Fontes: à esquerda, fotografia publicada no *Album da Bahia, 8ª Conferência Rotária do Distrito 72, Guia Geográfico Salvador Antiga* (<http://www.salvador-antiga.com/gamboa/forte.htm>); à direita, fotografia do perfil oficial do Facebook da Associação Amigos de Gegê dos Moradores da Gamboa de Baixo, 2014 (<https://www.facebook.com/associacaogamboadebaixo/>).

4.4.3 Luísa Mahin – MLB

A ocupação Luísa Mahin, assim batizada em homenagem à uma das principais articuladoras da Revolta dos Malês, articulada pelo MLB – Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas iniciou sua ocupação no dia 25 de setembro de 2016 com cerca de dezoito famílias vindas de diferentes bairros da cidade e que encontraram moradia no edifício Oscar Cordeiro, locado à esquina das ruas Conde D’Eu e Álvares Cabral, número 16. Inserido no perímetro tombado do bairro do Comércio, o edifício de arquitetura eclética teria abrigado no início do século XX a Bolsa de Valores da Bahia, sendo posteriormente sede da Junta Comercial da Bahia – JUCEB e, mais recentemente, um dos postos do Centro Público de Economia Solidária – CESOL, de propriedade do Governo do Estado (ver Figuras 73 e 74). Desde sua última utilização, cerca de dois anos antes de criada a ocupação, o espaço entrou em reforma que, uma vez não concluída, sofreu com a ação das chuvas, de onde decorreram problemas de infiltração em seus pavimentos. A não conclusão das obras de reforma deixou sua cobertura incompleta fazendo com que fezes de pombos se acumulassem, impedindo o escoamento das águas pluviais e comprometendo ainda mais o edifício. Dessa forma, o abandono e descaso empreendidos pelo poder público estiveram diretamente atrelados à deterioração física desse patrimônio. O edifício, portanto, estava fadado a deteriorar-se rapidamente, tornando-se dentro em breve uma ruína com o agravamento de problemas originados por essa falta de manutenção.

Figura 75 e 76 – Edifício sede da Ocupação Luísa Mahin.



Fonte: acervo do autor. Maio e setembro de 2017.

Tão logo adentraram no espaço até então abandonado, foram empreendidas ações de limpeza e adaptabilidade executadas logo de início para abrigar dignamente a nova função residencial, estiveram relacionadas ao zelo por aquele bem, até então esquecido pelo poder público. Nesse sentido, foram incorporadas também, uma creche, uma biblioteca e uma escola de formação popular, destinada não só aos moradores ali presentes, como também para toda a sociedade. Instituições parceiras contribuíram com o direcionamento de professores e técnicos para fortalecê-los enquanto entidade de luta por moradia digna e representatividade. A conformação da Escola de Formação Popular Carlos Marighella, onde funcionou um curso pré-vestibular noturno, gratuito e aberto à toda a sociedade, atraiu estudantes de vários bairros da cidade, trazendo ainda reconhecimento e notoriedade para a Ocupação. Essas parcerias contribuíram, portanto, para a socialização e o aperfeiçoamento político e profissional não só destes moradores, como de outros participantes residentes em diversas áreas da cidade. As redes sociais foram também um importante instrumento de reivindicação e visibilidade ao movimento, que passou a divulgar suas ações, palestras e atividades culturais por meio delas. Diante desse quadro de novos usos e atividades adequadas ao espaço, a presença dos moradores da Ocupação permitiu, contrariamente ao que o Governo do Estado alegava, a manutenção sadia daquele edifício histórico.

Parcerias se mostraram importantes também no tocante ao funcionamento, permanência e reconhecimento dessa ocupação frente à sociedade como um todo e em especial ao cenário de descaso do poder público. O Serviço de Apoio Jurídico da

UFBA – SAJU, conhecido interlocutor dos movimentos sociais do Centro Antigo, contribuiu fortemente com apoio e assistência jurídica nas negociações com o poder público e sobre a garantia de direitos daqueles moradores. A parceria com a Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia através do CURIAR – Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo, os estudantes e professores promoveram desde o início da Ocupação, uma assessoria técnica através de reuniões e planejamento físico-funcional das atividades desenvolvidas dentro do edifício. Uma proposta com a distribuição espacial das atividades a serem desenvolvidas no primeiro andar, no âmbito da Escola de Formação Popular Carlos Marighella, foi desenvolvida com a participação dos moradores e entregue aos mesmos.

Figura 77 – Escola de Formação Popular Carlos Marighella



Fonte: acervo do autor, fev. 2017.

Contando ainda com um auxílio interdisciplinar com o curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica, o CURIAR, sob a coordenação das professoras Gabriela Leandro Pereira e Rosana Muñoz, conseguiu também viabilizar a ida de um professor dessa instituição para elaborar um laudo técnico sobre as condições de degradação do edifício em questão que, segundo argumentado pelo Governo do Estado, oferecia grande risco aos moradores ali presentes. Contrariando essa ideia, o relatório elaborado por meio de visita técnica, concluiu que àquele momento não existiam danos consideráveis na estrutura que comprometessem a utilização do edifício, desconsiderando assim, o posicionamento do Governo do Estado que o condenava. O relatório apontou também o problema com a cobertura que antes da Ocupação, se encontrava sem reparos e gerando infiltrações em vários pavimentos. Outra parceria que vem dando resultado positivo com a Academia se revela na participação de seus

membros em atividades curriculares conjuntamente com o grupo de pesquisa Lugar Comum. De maneira participativa, a troca de conhecimento entre ambas as partes se mostrou sempre muito rica e contribuiu para dar maior visibilidade à Ocupação, proporcionando sempre novos embates de ideias em torno de sua demanda.

Sobre essas demandas, é importante salientar que, para além das questões da luta pela moradia nas áreas centrais, bandeira comumente levantada por ocupações desse tipo, a Luísa Mahin também se fazia valer do direito a ter direito de escolher seu local de morada segundo critérios de vizinhança, oportunidades de emprego e renda, mobilidade e infraestrutura urbana instalada. Nesse sentido, durante as negociações para sua saída do edifício, o poder público chegou a definir a transferência daqueles ocupantes para empreendimentos do PMCMV localizados em áreas distantes da região central, próximos ao aeroporto, o que desagradou a todos os moradores. Após meses de negociação e tentativas do poder público em retirá-los dali, inclusive com o corte no abastecimento de água e energia, o movimento logrou êxito ao conseguir que seus membros fossem contemplados com moradias do PMCMV, ainda em fase de construção, no bairro do Lobato. Parte da região do Subúrbio Ferroviário de Salvador, essa é uma área de ocupação já consolidada, munida de infraestrutura urbana e ainda próxima à antiga vizinhança a que esses moradores, originários em sua maior parte do bairro do Uruguai, já estavam habituados ao convívio.

No segundo semestre de 2018, transcorridos cerca de dois anos do início da ocupação, as vinte e cinco famílias cadastradas ao final da ocupação, deixaram o edifício ocupado e agora estão temporariamente vivendo com o auxílio do bolsa-aluguel no valor de R\$300,00 até que as obras do empreendimento no Lobato sejam concluídas. Essa ação, ainda que não seja vista com bons olhos em função de experiências similares de não cumprimento das promessas – como no caso das obras da 7ª Etapa do PRCHS – foi ao menos acompanhada de boas perspectivas por parte dos integrantes do movimento em virtude da vinculação deste pagamento à aquisição da moradia pelo PMCMV.

Outra característica marcante desse movimento esteve relacionada a um posicionamento político de enfrentamento junto ao poder público. Sua própria localização, ao contrário do praticado por outros grupos que preferem se manter no anonimato temendo serem “descobertos” e conseqüentemente expulsos, em um

edifício emblemático, de relevante importância histórica, bem visível e bem localizado justamente nas imediações da imponente sede neoclássica da Associação Comercial da Bahia, mostra claro enfrentamento político. Não obstante, o movimento se fez valer de grandes faixas presas à fachada, fazendo referência à ocupação e ao seu clamor por moradia – diante de uma das maiores e mais tradicionais representações econômicas e comerciais da capital baiana, demonstrando um forte viés de embate junto ao poder público, empresariado e à sociedade como um todo. Essa ação de enfrentamento refletido na ocupação daquele espaço em área de alto fluxo de pessoas, ainda que o movimento defenda a moradia nas áreas centrais, representou uma tentativa de dar visibilidade ao seu clamor por moradia digna como um todo. A questão da moradia na região central, portanto, não representou exatamente uma questão inegociável para seus integrantes.

Figuras 78 – Moradores da Ocupação Luísa Mahin



Fonte: acervo do autor, fev. 2017.

Como dito no início deste capítulo, o objetivo central neste espaço foi fazer um apanhado geral da atuação dos movimentos sociais nessa região central como forma de exemplificar seu perfil, práticas e demandas frente à questão urbana e à legitimação de direitos. Tomados como exemplos dessa atuação, os agentes aqui citados de certo não encerram esse debate, entretanto, podem fornecer um panorama para um estudo mais aprofundado das diversas demandas locais. Mais que isso, representaram um ato político de resistência na busca por direitos que, aos poucos, vem ganhando voz e conquistando espaço na mesa de negociações com o poder público e mercado imobiliário que vem a todo momento excluí-los dos processos urbanos.

Embora tradicionalmente as elites venham ditando por séculos onde cada estrato social poderá viver, no momento atual, questionamentos e embates contrários à essa ideia são cada vez mais presentes diante do contexto das políticas urbanas. Essa crescente tomada de consciência sobre o direito à cidade vem tornando essas comunidades em peça-chave a ser incluída nos processos de renovação de áreas centrais. Os movimentos e associações comunitárias aqui abordados, apesar de bem representativos diante do processo de resistência e luta por reconhecimento na região do Centro Antigo de Salvador, não representam a totalidade desses agentes. Ainda assim, apresentam pontos em comum com a grande maioria desses grupos como a luta por moradia digna, pelo direito à cidade em centralidades urbanas e a preservação do patrimônio cultural aí existente. Nesse sentido, sua atuação tem sido o grande agente impulsionador das transformações urbanas participativas. Ainda que exista um longo caminho a ser enfrentado, seu pleito e resistência tem se apresentado como alternativa eficaz na luta por uma reforma urbana inclusiva e que reconheça nessas comunidades, os atores principais na manutenção do patrimônio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

OS CAMINHOS PARA UMA CIDADE MAIS JUSTA E ECONOMICAMENTE ATIVA

Vimos no capítulo II que desde os tempos mais remotos a iniciativa privada intervém no espaço urbano a fim de promover maior lucro com ele ou por ele. Vimos que não é de hoje, no entanto, que a cidade e seu habitat são reduzidos a uma avaliação de números e custos, tal qual a gestão de empresas. Se no século XIX a administração dos lucros e despesas culminariam em um atendimento e melhoria de vida das classes mais pobres – notadamente a operária, geradora de riqueza para a indústria – no século XXI, os investimentos têm um caráter fluido, transitório e especulativo, não necessariamente abarcando melhorias na estrutura urbana. O rebatimento de cálculos, números, planilhas e tabelas como forma de leitura e interpretação de contextos urbanos tem sido cada vez mais comuns dentre os atuais administradores públicos que, sob influência das práticas de mercado na gestão de empresas, têm se colocado como alheios aos anseios da população local.

Ao contrário do passado, em que os investimentos do empresariado industrial – ainda que sob a lógica do lucro privado e maior produtividade de suas indústrias – tenham promovido uma melhoria, mesmo que em certo modo seletiva, da condição urbana e da sociedade local, hoje em dia, o que se vê marcante na atuação do capital provado nas cidades é um quadro de negação das comunidades tradicionais em prol do atendimento àquelas cujos fluxos e transitoriedade produzem maiores dividendos: os turistas e os investidores internacionais. Esses investidores em potencial, se conformaram em um grande grupo fomentador de um suposto e questionável desenvolvimento de áreas urbanas capaz de terem voltados para si políticas públicas de incentivo ao consumo. A “imagem da cidade”, que agora faz parte de um cenário competitivo global, tem também esse papel de venda dessas áreas a esses investidores, notadamente grandes incorporadoras do mercado imobiliário e grupos do setor turístico.

Em virtude do alto envolvimento e poder do capitalismo e da ideologia neoliberal presente hoje na maior parte das economias mundiais, seria, portanto, utópico pensarmos a gestão de cidades sem o atendimento a esse setor do capital privado. Mesmo porque a cidade é feita de diversos agentes que guardam distintas demandas dentro do contexto urbano, ainda que com imensa disparidade de privilégios e poder

frente aos grupos mais vulneráveis. Ainda assim, pensando na conformação de cidades mais justas, que agreguem as diversas agendas e demandas existentes em prol de um desenvolvimento harmônico, e ainda, conscientes do cenário de poder econômico mundial, a articulação entre os diversos setores que disputam o seu espaço, passa a ser o elemento-chave nesses processos urbanos.

A noção que adotamos tem a ver com os problemas recorrentes que podem ser observados no atual estágio do capitalismo e as possibilidades de reversão. A cidade capitalista é por essência excludente. No estágio neoliberal ouvimos falar de uma estratégia global de gentrificação e é crucial desenvolver o conhecimento de mecanismo que garantam a coexistência de diversas classes de renda. Observamos ainda que a produtividade do capital tem aumentado através de maior mecanização produtiva e conseqüente crescente desemprego. É possível pensar o desenvolvimento local como constituinte de novas alternativas de trabalho e renda e ainda complementar ao desenvolvimento do grande capital. (SOMEHK, 2008)

Pouco a pouco, a ideia do *planejamento estratégico* como saída para a crise internacional e para a atração de novos investimentos advindos do mercado imobiliário e setor turístico, vem mostrando sua verdadeira face. Exclusão, expulsão e enobrecimento de áreas tradicionais agora destinadas para um público externo a elas, já vem sofrendo resistência da sociedade nas cidades onde o modelo foi adotado. Em uma outra vertente, a rejeição de comunidades tradicionais diante do crescimento da atividade turística tem despertado um sentimento de repulsa em relação à atividade predatória que está se configurando o turismo. Em muitas cidades pelo mundo – contrariamente ao que prega os consultores catalães e administradores municipais que enaltecem o turismo como alternativa para geração de emprego e renda – o elevado fluxo turístico aí gerado, já começa a ser questionado por seus moradores tradicionais, que se vêm vítimas de um processo que os desqualifica em detrimento de um público flutuante e que, por esse motivo, não agrega sentimentos de zelo, respeito e pertencimento à essas áreas. Ainda que inconscientemente, essa atividade pouco a pouco tem provocado a elevação do custo de vida de áreas urbanas e o conseqüente esvaziamento dessas localidades por seus moradores tradicionais.

Movidos por uma crise econômica e auxiliados por plataformas virtuais de aluguel de leitos domésticos, os moradores agora saem de suas casas para obtenção de renda extra com esse aluguel, principalmente em períodos de alta temporada turística. De outro lado, grandes corporações têm investido na compra desses imóveis

como investimento exclusivo de aluguel temporário, o que tem implicado – ainda que em variadas escalas pelo mundo – na conformação de “áreas-fantasma” em períodos de baixa temporada, sem os habituais moradores e agora sem os sazonais turistas. Em outras palavras, pode-se inferir que a mesma globalização que possibilitou o livre acesso de produtos e pessoas por todo o mundo na tão falada “aldeia global”, agora cria (ou aprofunda) uma crise urbana e social que exclui cada vez mais moradores tradicionais de seu próprio ambiente de convívio em detrimento da presença de “usuários solventes”.

A reunião dessas observações revela que, durante o período de reinvenção das cidades, diferentemente dos períodos anteriores, não é o cidadão a razão do urbanismo ou da intervenção nos centros históricos. Ela é feita para a população flutuante. Sendo assim, a cidade, que outrora refletiu o contexto social, agora valoriza exacerbadamente a imagem, a estética e a maquiagem. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 44)

Como visto ao longo desse estudo, nos últimos anos, muito se tem debatido sobre o tema da gentrificação em que moradores tradicionais e mais vulneráveis são “expulsos” de seu local de morada e convívio social, em detrimento dos processos de renovação urbana. Sem um controle efetivo do Estado para assegurar a permanência dessas comunidades, o poder do capital de tempos em tempos vem ditando as regras e impondo onde cada estrato social urbano poderá viver. A nova estratégia do capitalismo ao passo que vem transformando zonas degradadas em novos vetores do crescimento econômico, vem gerando mais recentemente inúmeros questionamentos quanto à representatividade da identidade cultural cidadina e a efetiva participação e permanência de seus membros mais tradicionais diante desse processo.

De caráter volátil, esse capital ao passo que traz num primeiro momento, questionáveis benfeitorias estruturais para as cidades, ao longo de seu processo, vem acometendo muitos desses centros em outras perdas sociais como a segregação urbana e a gentrificação. Além disso, dada à sua volatilidade e fragilidade comuns aos mercados financeiros, os processos urbanos oriundos desse tipo de capital, tendem a não se perpetuar sem o aporte de políticas públicas comprometidas com a participação popular e a redução das desigualdades sociais. O próprio setor turístico começa aos poucos a enfrentar uma crise de representatividade de seus produtos oferecidos, onde já se notam mudanças no perfil de seus usuários que buscam a cada dia, novas e diferenciadas experiências, fora da reprodução sistemática pelo mundo

de ambiências urbanas semelhantes entre si, voltadas exclusivamente ao consumo cultural. Em outras palavras, a identidade local tem sido cada vez mais valorizada e requerida por um número cada vez maior de usuários flutuantes, em detrimento dos espaços que guardam um mimetismo em diversas partes do mundo.

Numa outra vertente, tem crescido também o senso comum entre moradores tradicionais a respeito dos malefícios que a intensa atividade turística tem provocado em suas áreas, gerando processos de expulsão e gentrificação dos quais eles mesmo se tornaram vítimas. Exemplos como esses não são escassos. Casos emblemáticos como os de Lisboa e Ibiza em que aos moradores locais não lhes é mais possível residir nas áreas centrais ou tradicionais de suas cidades em virtude da mudança do uso residencial tradicional para os aluguéis de temporada. Grandes investidores internacionais têm adquirido propriedades nas áreas centrais visando o investimento no setor turístico, impedindo assim que moradores tradicionais tenham a opção de continuar a viver nessas áreas. Além disso, a elevação do custo de vida e a elevação do valor dos serviços básicos nessas áreas em função da valorização gerada pelo crescimento do fluxo turístico, tem dado um alerta público sobre os reais efeitos da intensa atividade turística nessas regiões.

Nesse processo, o poder público ao não reconhecer o papel fundamental exercido pela população local residente na manutenção do patrimônio histórico e cultural das áreas centrais e/ou históricas, termina por reforçar as mazelas sociais já existentes. Seja pelo apoio direto ou indireto à expulsão e substituição de moradores tradicionais por outros de maior poder aquisitivo – muitas vezes em função de um público sazonal – seja pela omissão em detrimento da degradação física e social dessas áreas, é o poder público o maior agente viabilizador de todo esse processo. Aquele que deveria atuar como regulador das disparidades urbanas e sociais, termina sendo o maior incentivador do agravamento da crise urbana. Vimos que, do ponto de vista jurídico, leis não faltam, ao menos enquanto teoria, para a promoção de cidades mais justas e socialmente comprometidas. Ainda que a própria legislação, equivocadamente, favoreça em alguns pontos o agravamento dos contrastes nas cidades, é o Estado o principal regulador dessas práticas, podendo favorecê-las ou não, como bem nos lembra Siqueira, 2014:

O Estatuto da Cidade reflete tanto a longa trajetória do Movimento da Reforma Urbana no Brasil e sua agenda de luta pelo direito à cidade, quanto os interesses do mercado imobiliário. (...) Até aquele momento

supostamente neutro, o instrumento poderia ser utilizado como uma forma de financiar infraestrutura pública e habitação popular ou promover um estímulo à especulação imobiliária, como demonstrado pela experiência de prefeitos de diferentes posições ideológicas em São Paulo (SIQUEIRA, 2014, p. 407)

O Plano de Bolonha, é exemplar da responsabilidade e efetiva ação do Estado em prol da questão social frente aos processos urbanos de participação conjunta com o capital privado. Ainda que a questão econômica tenha aí figurado sob forte controle público, ela deve sempre ser pensada lado a lado com a questão social, sob pena de os processos de reabilitação urbana não sejam autogeridos ou se mantenham estáveis por longo tempo. Além disso, o financiamento dessas intervenções deve ser sempre pensado de maneira a se autogerir, sem a necessidade da forte e irrestrita dependência de investimentos externos que, de tempos em tempos, acabam sendo atingidos por crises econômicas internacionais, levando tudo que está sob seu crivo ao fracasso. Ainda que, diante do mundo globalizado neoliberal, questões como essa possam figurar facilmente somente no plano de utopias, a busca por cidades mais justas e socialmente comprometidas devem ser sempre perseguidas não só pelas administrações públicas, como também pela população local mais atingida.

Como também já visto aqui, tem sido exatamente o crescimento dessa participação da população mais atingida, o grande fomentador de mudanças no rumo das políticas urbanas das grandes cidades. O poder de mobilização, expandido agora pelas redes sociais, tem dado rapidez e grande alcance às demandas sociais de um público cada vez mais consciente na busca por justiça social e qualidade de vida urbana. Será esse potencial eleitorado crítico, o grande fomentador e regulador desses processos urbanos num futuro próximo.

Em síntese entendemos que os Projetos Urbanos na cidade contemporânea para serem efetivos devem se valer não só dos instrumentos do Estatuto da Cidade, mas principalmente de uma gestão urbana que permita a construção coletiva do espaço urbano através da mobilização dos agentes econômicos sociais. (SOMEHK, 2008)

Diante da abordagem aqui trazida, extraem-se alguns entendimentos que podem justificar certos entraves ao desenvolvimento de um projeto de reabilitação urbana da área em questão, congregando ao mesmo tempo reabilitação econômica, participação social e preservação do patrimônio. A participação da comunidade local na tomada de decisões bem como o atendimento à grande demanda por moradia social nessa

região, são pontos que, uma vez melhor trabalhados e articulados entre poder público, empresariado e movimentos sociais, poderiam trazer benefícios reais para todos os agentes envolvidos nesse processo. Isso porque, inevitavelmente, todos os agentes estão ou estarão em algum momento exercendo – ou sofrendo – influência do outro. Explicando melhor, um dado empreendimento comercial de um grupo privado, ainda que num primeiro momento obtenha êxito e boa repercussão diante da classe econômica a que almeja alcançar, dificilmente se manterá fortalecido e plenamente operante por longo período em um cenário em que o seu entorno não congregue as mesmas perspectivas. Do mesmo modo, as parcerias estratégicas entre o setor público e o privado, não podem deixar de contar com o apoio e participação efetiva da população diretamente envolvida, sob pena de a mesma, cada vez mais fortalecida e consciente de seus direitos, interromper seja por meio jurídico ou por pressão popular, todo aquele processo antes vislumbrado pela referida parceria. Além disso, a dependência do capital privado diante de determinados grupos políticos também não lhe assegura uma continuidade dos processos, uma vez que estes estariam à mercê das mudanças de rumo na administração pública de tempos em tempos.

A inexistência ao longo das políticas urbanas para essa área aqui citadas de um organismo ou empresa de capital misto encarregada exclusivamente de gerir esse processo obedecendo às demandas locais ao passo que atendem os investidores privados tal qual demonstra a experiência internacional, se apresenta como um dos motivos para o fracasso desses processos. Além disso, desde que acompanhados por um rígido controle por parte do poder público local viabilizando essa equalização de forças e a aplicação da legislação federal existente, garantindo processos socialmente mais justos e inclusivos, poderiam igualmente assegurar a participação desses investidores privados na reformulação econômica da área sem, no entanto, gerar processos que agravassem a crise social aí presente.

A participação do poder público no processo deve ser preponderante a fim de viabilizar que todos os agentes sejam envolvidos no processo de maneira justa e igualitária, garantindo a perpetuação das ações. Sua participação deve garantir através de parâmetros e instrumentos urbanísticos de fato aplicados na prática que garantam a permanência da população já residente, inclusive com vistas à promoção do direito à cidade e à justiça social para aquelas num quadro de vulnerabilidade social. Apesar disso, para garantir a viabilidade financeira e a continuidade do

processo, a participação de investimentos privados deve também coexistir a fim de reduzir a dependência do Estado em meio a conchavos políticos em momentos de descontinuidade de grupos políticos na administração da cidade garantindo assim a perpetuação ou prolongamentos dos investimentos do setor privado que em tese teriam mais a perder caso a vontade política migrasse para outros campos da administração pública.

Como já visto, experiências de sucesso nesse campo no Brasil e no exterior, nos fornecem um aparato conceitual inspirador sobre uma nova forma de se pensar o planejamento urbano de áreas centrais já consolidadas. Nas cidades norte americanas e europeias, por exemplo, ainda que se tenham produzidas experiências de sucesso quanto à dinamização econômica gerada por processos de reabilitação de áreas centrais, dentro da lógica do planejamento estratégico, é pertinente avaliar o custo social que esses processos envolveram em contraposição à sua situação anterior. E não só isso, cabe ainda avaliar não só o impacto nessas cidades de fenômenos como a gentrificação ocasionada por esses processos, como também a nova realidade urbana das populações deslocadas desses centros para regiões periféricas.

Os administradores públicos e investidores trazem sempre a justificativa de dinamização econômica advinda – em grande parte do turismo – com esses processos de reabilitação urbana como o grande benefício a ser alcançado. No entanto, não apresentam estudos mais aprofundados onde se demonstre que ao final desses processos, todo o investimento foi revertido em benefícios para a cidade e sua população como a geração de empregos e a diminuição da segregação socioespacial observadas na prática. As quantias envolvidas – ainda que inicialmente partilhadas pelo setor privado – não chegam a causar – em caso de fracasso desses empreendimentos – danos econômicos a esses investidores privados, enquanto que ao poder público, sempre sobram o ônus, afetando diretamente os cofres públicos e, por conseguinte, o contribuinte. Em outras palavras, o sucesso desses processos será sempre partilhado com o setor privado enquanto que o seu fracasso tende a ficar à cargo do poder público, ou melhor, da população, principalmente aquela mais vulnerável.

No Brasil, distintos resultados foram gerados. Se em São Paulo as OUC se saíram em certo ponto vitoriosas por além de trazer maior vitalidade e dinamismo

econômico à região central, conseguiu, ainda que escassamente, produzir habitação social em edifícios abandonados, no Rio de Janeiro o mesmo não ocorreu, já que o poder público teve que assumir grande parte da perda com a não valorização da região em nível imobiliário como se esperava. Mais precisamente em Salvador, o tom participativo dos acordos entre a iniciativa privada e associações civis verificados no caso paulistano, estão longe de acontecer, visto que não existe uma política municipal que busque essa aproximação dos interesses sociais com as propostas apresentadas. Esse fato, por si só, já denuncia a maneira equivocada imposta de cima para baixo das decisões políticas que fatalmente terminam comprometendo muito mais agentes vulneráveis socialmente do que as elites que sempre têm no poder público a quem recorrer. Além disso, um processo não transparente e participativo desde a sua concepção já se identifica como “suspeito” de atender grupos específicos privilegiados em detrimento de outros.

Esse é justamente um dos pontos em que podemos inferir que os recentes processos de valorização urbana apresentados em Salvador não representam necessariamente um plano estratégico maior, assim como empregado nas diversas cidades pelo mundo. O aceite e participação nesse processo por parte da sociedade e associações civis locais tem sido elencado como peça-chave para a consolidação desse processo e em Salvador esse feito está longe de acontecer. Seja pelo não reconhecimento e interesse por parte da prefeitura em dialogar com a sociedade e os moradores locais, seja pela discordância de agendas entre esses dois grupos distintos – poder público e capital X moradores – é fato que o primeiro tem se aliado muito mais aos interesses do mercado do que em ouvir o clamor de sua população. Em Salvador, pode-se dizer que a falta de uniformização dos interesses do próprio poder público com o setor privado tem se apresentado como um desses entraves na formulação de um efetivo plano estratégico para a região central da cidade. Interesses nem sempre em harmonia e planos desconexos uns com os outros – ainda que de cunho mercadológico – tem contribuído para que a ideia do planejamento estratégico fique somente enquanto essência, sem se configurar efetivamente na prática como política de governo. “A ausência de capacidade técnica para agir nesse novo momento, o desinteresse público e a desconsideração do caráter de processo e suas constantes reavaliações tendem a enfraquecer as intervenções urbanas na busca dos devidos resultados” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p.48). É a chamada falta de racionalidade

estratégica, apontada por VARGAS e CASTILHO. As autoras falam também da importância da elaboração de diagnóstico completo a fim de que se reconheça suas dinâmicas, potencialidades e reais demandas.

(...) Ainda predominam a ausência de visão sistêmica em relação ao desenvolvimento urbano e a desconsideração cada vez maior da interdependência entre as diversas atividades, baseadas em uma velha e ultrapassada lógica e semântica industrial. Há, portanto, falta de racionalidade estratégica, que se traduz na forma como os atores locais enfrentam e compreendem os problemas. Essa crise de racionalidade estratégica manifesta-se quer no âmbito institucional, quer entre os diversos segmentos envolvidos, por meio de algumas práticas que se perpetuam ou pela deficiência nos procedimentos que se desconhecem e se menosprezam. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 47)

Não se pode esquecer ainda do fundamental papel de resistência que os grupos e associações civis de moradores, frequentadores e intelectuais tem exercido nessa região. Como visto no decorrer deste estudo, cada vez mais articulados, esses grupos têm representado em si a única força que luta de fato pela garantia de seus direitos e por uma cidade mais justa e com maior qualidade de vida. “Os atores locais devem ser capazes de refletir sobre o que eles querem mudar (definição de objetivos) na situação presente, assim como em que direções pretendem seguir (caminhos)” (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 47).

De qualquer forma, se o objetivo era o retorno ao centro, pode-se dizer que ele tem sido alcançado. Observa-se, sobretudo, uma forte participação da sociedade civil, por intermédio da formação de associações locais, na busca de soluções para a melhoria do ambiente construído. Essa situação é fundamental para que as ações pontuais adquiram o caráter de um processo, incapaz de ser interrompido quando se alternam as gestões públicas e mudam os objetivos e os interesses de suas atuações. (VARGAS e CASTILHO, 2006, p. 45-46)

As ações e projetos – executados, em desenvolvimento ou especulados – para a área do frontispício, apresentados aqui, demonstram se tratar de ações isoladas sem um plano de ações coeso, tal qual prega a “cartilha” do planejamento estratégico. Ainda assim, eles são indícios de uma política urbana pautada nos mandos e desmandos do capital privado e na substituição da população mais vulnerável, por outra de maior poder aquisitivo e de maior sazonalidade como os turistas e investidores estrangeiros. Como demonstrado, fica claro que a região da borda marítima do Centro Antigo, dentro do trecho pesquisado, tem aglomerado importantes propostas de intervenção – ainda que sem articulação entre si – que visam mudar o

quadro social dessa área, internacionalizando essas ambiências em prol de um modelo imposto de cima pra baixo, sem a participação social seja na consulta popular, na tomada de decisões ou nas benfeitorias promovidas.

O momento ainda é recente para afirmar que Salvador possui de fato um planejamento estratégico. Embora muito de sua política urbana mostre clara inclinação para alguns de seus principais direcionamentos tais como gestão empresarial da municipalidade, atenção à lucratividade e sustentabilidade financeira das ações urbanas, competição com outros centros urbanos para um posto de liderança e protagonismo midiático, grande atendimento à setores do mercado imobiliário e do *trade* turístico, dentre outros, ainda não existe de fato uma política objetiva e bem estruturada por parte do poder público no intuito de conceber um planejamento a longo prazo e com a participação de diversos agentes (mesmo os do capital privado) no intuito de um plano de desenvolvimento urbano mais abrangente. Na verdade, o que se tem verificado – como demonstrado ao longo do Capítulo 3 – são algumas ações pontuais em certas localidades do Centro Antigo, onde já se percebem algumas características próprias do planejamento estratégico pelo mundo, contudo sem necessariamente abarcar elementos cruciais para sua efetivação, seja pelo não aprofundamento e consistência do papel da gestão público-privada no direcionamento desse plano, seja pela crescente resistência de agentes sociais cada vez mais engajados e conscientes de sua permanência nessas áreas.

Quando se fala de “planejamento estratégico sem plano” – o que em si é uma contradição –, quer dizer que os elementos do planejamento estratégico são adotados pela cidade, mesmo que não tenha planos. É apenas a tendência, a moda, a maneira de se produzir a cidade. É o que também se denomina, aqui, de “empreendedorismo urbano periférico ou incompleto”, pois essas cidades entram em cena para se tornarem protagonistas, mas não passam de coadjuvantes diante das adversárias que estão na frente. Podem, obviamente, conseguir melhorar seu desempenho local e regional, mas não ocuparão os primeiros lugares do ranking das cidades globais, como promete muitas vezes o discurso do planejamento estratégico. (SILVA, 2012, p. 299)

A falta de organizações especificamente criadas para tratar da gestão dessas intervenções talvez ajudem a explicar a falta de unidade entre essas proposições de interesse público e privado. A falta de comunicação e participação popular das comunidades aí locadas também vêm se mostrando uma forte barreira à implantação de muitas dessas ações. Se na Europa e Estados Unidos, a atuação do poder público

junto ao setor privado nos projetos de requalificação urbana se deu em sua maior parte mediante a participação de empresas de capital misto onde muitas vezes se uniam associações da sociedade civil, instituições públicas, investidores privados, dentre outros, visando a discussão de propostas, ideais de projeto, conscientização, aperfeiçoamento profissional e acompanhamento de todo o processo, em Salvador, essa experiência esteve limitada. Aqui, esse canal de comunicação entre os diversos agentes não chegou a ser colocado como meta nesses processos. Ao contrário, o atendimento à população local e suas demandas não chegaram a configurar, de fato, objetivos e metas, sejam eles das ações pontuais ou dos planos de reabilitação já empreendidos. Mais que isso, a maior parte dessas propostas sequer reconheceu a existência dos grupos locais já instalados, terminando por negar ambiências consolidadas há décadas, principalmente na região do Centro Antigo.

A falta de articulação entre os diversos atores urbanos envolvidos nos processos de reabilitação, como o setor público, investidores privados, e sociedade civil, está entre os grandes impasses para a efetivação de um verdadeiro plano estratégico para a área central de Salvador. Principalmente distante das demandas sociais dos moradores locais e sem reconhecê-los enquanto parte fundamental da vida urbana nessa localidade, o poder público afasta essa possibilidade e a cidade perde uma grande oportunidade de congregação de agendas em prol do bem comum. Assim, um importante caminho a ser percorrido diz respeito justamente à articulação entre os diversos setores da política urbana, como investidores privados, poder público, movimentos sociais e agentes da preservação do patrimônio histórico. Participação e articulação devem ser, então, palavras-chave a serem perseguidas pelos articuladores dos processos de recuperação urbana, uma vez que delas, dependem todo o êxito e consolidação dos investimentos principalmente a longo prazo. Tal postura é posta, ao menos em teoria, justamente por um dos maiores mentores do planejamento estratégico e do empreendedorismo urbano:

Plano estratégico é a definição de um projeto de cidade que unifique diagnósticos, concretize atuações públicas e privadas e estabeleça um quadro coerente de mobilização e de cooperação dos atores sociais urbanos. O processo participativo é prioritário no que diz respeito à definição de conteúdos, posto que desse processo dependerá a viabilidade dos objetivos e atuações que se proponham. O resultado do plano estratégico não é uma norma ou um programa de governo (mesmo que sua assunção pelo Estado e pelo governo local deva traduzir-se em normas, investimentos, medidas administrativas, iniciativas políticas etc.), mas um contrato político entre as instituições

públicas e a sociedade civil. Por isso, o processo posterior à aprovação do plano, sua continuidade e a implantação das medidas ou atuações são tão ou mais importantes que o processo de elaboração e aprovação consensuais. (BORJA, 1997, p. 98)

Assim, a consolidação de um profundo processo de recuperação urbana dependerá muito mais da capacidade do poder público em estimular a participação ativa da população local do que propriamente no atendimento exclusivo aos agentes privados. A forte e cada vez maior resistência de moradores locais ao seu não-reconhecimento enquanto tradicionais agentes mantenedores dessas áreas, igualmente tem sido um dos principais fatores que fizeram muitos destes empreendimentos fossem cancelados. Ainda assim, a participação popular vem cada vez mais fazendo frente a esses processos em busca de reconhecimento e representatividade na mesa de negociações com o setor público e privado em prol de sua permanência nessa área.

Como sabido, a configuração urbana e a tipologia edilícia das áreas históricas, no geral, não comporta determinados padrões de ocupação da sociedade de consumo contemporânea. As garagens privativas, os grandes *playgrounds* dos novos edifícios com piscinas e extensas áreas de lazer, são, na maioria das vezes, incompatíveis com esse tecido urbano. Sendo assim, tentar introduzir aí uma classe social usuária desse padrão de consumo e dependente do automóvel, na maioria das vezes, termina por não lograr êxito ao longo de curto período, ou ainda, quando implantados, atentam contra a história, cultura e ambiência social e urbana dessas localidades, funcionando como enxertos isolados do contexto urbano no tecido antigo.

Enfim, forças de transformação e forças de resistência entram em luta e dão como resultado seja a criação de uma paisagem inteiramente nova, seja a transformação ou adaptação da paisagem antiga, que, então, se degrada. (SANTOS, 1959, p.24)

Vimos que exceto por uma franja com vista para o mar da Baía de Todos os Santos – área foco desse estudo – a classe média soteropolitana, de modo geral, não detém apreço por seu Centro Antigo, tido muitas vezes como mero elemento figurativo ou cenográfico, e não como local de residência. É diante desse quadro, portanto, que se vislumbra a possibilidade real de estímulo à moradia social nessas áreas. A adoção de programas que contemplem essa questão, como o processo pioneiro do PMCMV no Centro Histórico de João Pessoa-PB, seria uma maneira mais eficaz de se recuperar social e fisicamente essas áreas, ao passo em que estaria sendo tratada a

grave crise habitacional presente na maioria dos grandes centros urbanos brasileiros. A execução do programa na capital paraibana se destacou, contrariamente ao que se tem verificado na construção de condomínios habitacionais distantes das áreas centrais já urbanizadas, por conseguir, em meio a um tecido urbano central, tombado, e antes degradado, financiar a introdução de moradia social para rendas de três a seis salários mínimos, prioritariamente a um público envolvido com as artes.

Aproveitando a estrutura física e urbana da área, esse projeto culminou na reforma de oito casarões que, após reconfiguração interna, deram origem a dezessete unidades residenciais, seis comerciais e uma institucional da administração municipal, diversificando atividades e inserindo uma estrutura comercial igualmente importante para a manutenção da atividade residencial aí fomentada. A partir do enquadramento da região em uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, foi possível vencer com maior agilidade, questões burocráticas com relação às propriedades envolvidas, ao passo que garantiu o atendimento a famílias numa faixa de renda carente por moradia em áreas centrais. Essa ação, a princípio, dificulta que no futuro esses imóveis sejam alvos de especulação imobiliária e de ações gentrificadoras capitaneadas pelo capital privado. Além disso, e não menos importante, é preciso enfatizar o papel do IPHAN na execução de pesquisa arqueológica e no não-engessamento dessas estruturas, permitindo, assim, sua adaptabilidade interna para atendimento aos novos critérios de habitabilidade.

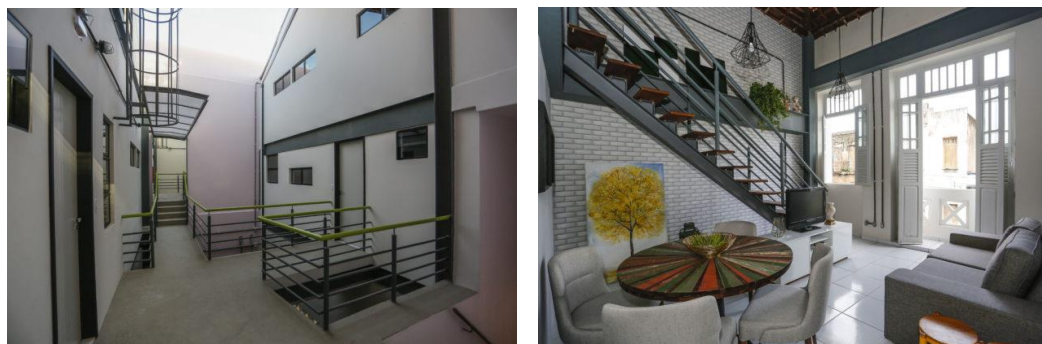
Figuras 79 e 80 – O antes e o depois da Rua João Suassuna e a recém-criada Vila Sanhauá, no Centro Histórico de João Pessoa-PB.



Fonte: à esquerda, foto Juliana Brito/G1 (<http://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2014/04/estudantes-terao-aulas-em-casaro-es-historicos-de-joao-pessoa.html>); à direita, Bastidores da Política PB (<https://www.bastidoresdapoliticapb.com.br/com-entrega-da-villa-sanha-ua-pmjp-supera-marca-de-r-507-milhoes-na-maior-intervencao-ja-realizada-no-centro-historico-da-capital/>). Editado pelo autor.

Ainda que tenha sido uma experiência pequena – desenvolvida em uma única rua do Centro Histórico da capital paraibana – ela nos fornece um bom exemplo de como, a partir da vontade política em se utilizar de maneira correta alguns direcionamentos da legislação urbana existente, interferir num tecido urbano tombado, solucionando um conjunto de questões em diversas frentes, tais como esvaziamento e degradação das áreas centrais, déficit por moradia, depredação do patrimônio histórico, dentre outros.

Figuras 81 e 82 – Distribuição interna das unidades reformadas na Vila Sanhauá



Fonte: foto Alessandro Potter/Secom-JP (<https://portalcorreio.com.br/predios-do-centro-historico-de-jp-sao-revitalizados-veja-fotos/>)

A infraestrutura urbana já instalada

Comumente em várias partes do Brasil e do mundo, os processos de cunho mercadológico não têm apresentado contrapartidas realmente eficazes para a solidez e perpetuação dos investimentos nas áreas trabalhadas – notadamente nas áreas centrais – sem a dependência do capital volátil advindo do turismo e especulação imobiliária. Sendo assim, como já visto na abordagem sobre o Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Bolonha, a promoção do caráter residencial é defendida aqui como a premissa básica na reabilitação de áreas centrais abandonadas. No entanto, para que esse fundamento básico possa ser autossustentável e duradouro, uma série de outros aspectos devem estar igualmente presentes como forma de fornecer uma infraestrutura urbana que dê suporte à presença residencial, tais como, mobilidade, serviços urbanos de saneamento básico, escolas e postos de saúde na circunvizinhança, espaços públicos de lazer, comércio, serviços, dentre outros. Não se busca, assim, o congelamento de centros históricos centrais uma vez que se entende que essas áreas são fruto de processos urbanos em constante mutação. Dessa forma, assumindo o caráter dinâmico das cidades, há de se pensar de maneira

sensível e plural, em novas formas de se incluir e se fazer presente nos espaços públicos e edifícios históricos.

Naturalmente, as áreas centrais encontram-se, hoje, munidas de boa infraestrutura urbana, uma vez que já foram o “centro da *pólis*”, o local onde tudo acontecia, e que com o tempo e os processos mercadológicos de expansão imobiliária, foram sendo deixados para trás, caindo na ociosidade. Ainda assim, esse aporte de serviços urbanos, mesmo ociosos, permanecem no local fornecendo toda uma estrutura física e um ambiente favorável à sua plena ocupação, como assim fora no passado.

Ademais, sendo os sítios históricos brasileiros dotados, invariavelmente, de infraestrutura urbana instalada e ociosa e havendo demanda para utilização desses imóveis de valor cultural que se encontram desocupados ou subutilizados, não seria o caso de exigir a sua “utilização compulsória”, conforme estabelece o Estatuto da Cidade em seus artigos 5º e 42 para os imóveis urbanos em geral, como forma de preservá-lo e garantir o cumprimento da sua “função social”, resguardada, evidentemente, a preservação de seus valores culturais? (ANDRADE JUNIOR, 2015, p. 64)

Com a avidez com que o mercado tem direcionado seus investimentos para a região do Centro Antigo – mais precisamente para a região do Comércio e seu entorno – é urgente a identificação de alternativas para uma reabilitação mais justa, consistente e que abarque não só os aspectos econômicos, mas principalmente a questão social aí há décadas carente de atenção. O Estatuto da Cidade, como já visto, veio a contribuir em parte com esse aspecto no momento em que lançou premissas e direcionamentos para melhor usufruto dos espaços urbanos para o desenvolvimento da atividade social. Ao se reconhecer o potencial residencial dos inúmeros imóveis abandonados, vazios ou subaproveitados na referida região (ver Mapa 14), abre-se a possibilidade para uma alternativa – ao que tudo indica mais eficaz – de reabilitação urbana do bairro, uma vez que diversas experiências nacionais e internacionais têm mostrado que a adoção de uma dinâmica residencial contribuiu diretamente não só na manutenção sadia e duradoura do patrimônio histórico aí edificado, como também na promoção de melhorias sociais, como cidadania, qualidade de vida e justiça social às classes de moradores mais vulneráveis.

Mapa 14 – Imóveis vazios e parcialmente vazios na Cidade Baixa (trecho da área de estudo no frontispício do Centro Antigo)



Fonte: Exposição Vazios Construídos²⁴, nov./dez. 2017

Figuras 83 e 84 – Imóveis junto à encosta do Frontispício e algumas ocupações



Fonte: à esquerda, acervo do autor, 2017; à direita, Google Street View, out. 2018.

Como já visto aqui, o incentivo à reutilização de imóveis abandonados ou ociosos para moradia, faz cumprir as diretrizes federais promulgadas pelo Estatuto da Cidade que tratam da *função social da propriedade*. Uma vez vazia e abandonada, essa propriedade ao deixar de interagir socialmente com a dinâmica da cidade, termina por negá-la, já que acaba sendo tratada como “entrave histórico” ao desenvolvimento urbano e social de uma região. Além disso, a mobilidade e a comunicação dessa área com o restante da cidade deve ser também priorizadas. É preciso integrá-la, seja pela oferta de serviços, seja pela facilidade modal. Ações nesse sentido, já se vislumbram, seja com a construção da Via Expressa ou do futuro VLT do Subúrbio.

²⁴ Coordenação: Prof.^a Dr.^a Ana Fernandes e Dr.^a Olívia de Oliveira. Realização Coletivo Vazios Construídos, Espaço Jequitiaia, Salvador, 08 de novembro a 17 de dezembro de 2017.

Ao relacionar o estado de arruinamento do patrimônio histórico material ao abandono que se configurou durante décadas na região, este estudo considera – com ajuda de experiências similares – que a moradia de interesse social poderá vir a ser uma alternativa eficaz para a interrupção desse processo de deterioração vivenciado na área. Uma vez ocupado, os próprios residentes tornam-se ao longo do tempo, seus zeladores, fazendo pequenos reparos estruturantes sem os quais ocorreria um agravamento das condições físicas desses edifícios. Além disso, ao prover a população de baixa renda de melhores condições de moradia, próximo às áreas centrais e de infraestrutura urbana já consolidada, otimizam-se os gastos com o abastecimento de serviços públicos em áreas afastadas do perímetro urbano, fato que termina por gerar um encarecimento do custo de vida cidadão.

Para além das questões relativas à preservação dos edifícios históricos, a existência de moradia social e a garantia de permanência de grupos tradicionalmente envolvidos com as áreas centrais – ainda que afastados do acesso à bens e serviços públicos, próprios da cidadania – viabilizaria uma reparação histórica de sua condição de marginalidade, introduzindo-os na dinâmica social urbana, contribuindo assim para a conformação de cidades mais justas e democráticas. Com o incremento ou incentivo da função social da propriedade nas áreas centrais, são criadas ou mesmo fortalecidas, dinâmicas atreladas à vida cotidiana que terminam por inibir, em centro grau, algumas mazelas sociais como violência, tráfico e vandalismo, dentre outras, uma vez que “novos olhares vigilantes” começam a se configurar nesses espaços. Além disso – e não menos importante – o caráter residencial e plural das diversas faixas de renda, viabiliza a consolidação e automanutenção dessas áreas como instrumento de combate aos processos especulativos de expulsão de moradores tradicionais aí presentes.

A cidade como palco de disputa de interesses, certamente não agrada a todos os seus grupos. Ainda assim, os conceitos de justiça social e direito à cidade passam obrigatoriamente pelo acesso de todas as classes sociais aos espaços e serviços urbanos ofertados. A implementação de uma política que congregue a participação e articulação entre os diversos setores da sociedade envolvidos com o espaço urbano, traz benefícios para toda a cidade. Junto à essa articulação, a inserção de moradia social atua na solução de uma série de problemas, uma vez que otimiza o uso da infraestrutura urbana já instalada, reduzindo os custos públicos com a implementação de nova infraestrutura urbana e de serviços em novas áreas de expansão. Essa ação

interfere diretamente na melhoria da qualidade de vida do cidadão, que, ao reduzir distâncias entre moradia e trabalho, passam a ter mais tempo livre para o lazer, esporte e cultura. Já aos moradores tradicionais nessas áreas centrais, interrompe-se um processo de expulsão ou abandono dessas centralidades e o consequente aumento da sensação de insegurança, insalubridade e depredação do patrimônio aí localizado. Além disso, ainda que muitas vezes possa parecer uma ideia romantizada em virtude de possíveis conflitos de demandas, toda a vizinhança ganharia com o convívio maior com outros cidadãos, contribuindo na desmistificação de preconceitos. A inserção de populações em estado de vulnerabilidade social nas áreas centrais, portanto, representa um grande salto, ainda que incompleto, em direção a cidades mais seguras, justas e com seu patrimônio cultural melhor preservado.

A adoção de programas sociais que promovam um repovoamento das áreas centrais representa um importante passo na consolidação de cidades mais justas e economicamente sustentáveis. Além disso, ao aproximar o trabalhador do seu local de trabalho e atividades cotidianas, permite-se também que este tenha mais qualidade de vida, refletida na melhor utilização de seu tempo livre para atividades culturais e esportivas, contribuindo também para uma melhora nos índices de saúde pública. Ou seja, melhor otimização do dinheiro público e qualidade de vida cidadina devem estar acima dos interesses especulativos de grandes corporações que ao visar a lógica do lucro, não mantêm nenhum compromisso social com o local em que atuam. Ainda que seja função do Estado a adoção e efetiva aplicabilidade de instrumentos que validem a legislação urbana brasileira implementada no Estatuto das Cidades, cabe à população se organizar para cobrar por esses direitos. A sociedade civil organizada tem mostrado, ainda que através de muita luta, que é capaz de se organizar e impedir os mandos de uma política apoiada em grandes grupos do capital privado.

A experiência do Plano de Recuperação do Centro Histórico de Bolonha, por exemplo, deixou um legado positivo que se tornou referência mundial até os dias de hoje. O sucesso de sua experiência mostrou ao mundo que, na prática, é possível desenvolver ações de conservação urbana integrada em centros antigos, realizando um programa ao mesmo tempo urbanístico, econômico e de alto cunho social, com a participação de toda a comunidade e não só de seu quadro técnico ou das classes dominantes. Trouxe também o entendimento de que para uma efetiva recuperação de áreas históricas, é necessário um profundo estudo e entendimento do centro histórico

como um todo, sendo necessário, portanto, reconhecer suas particularidades históricas, sociais, tipológicas e econômicas, além de demais aspectos que permeiem a vida cotidiana dessas áreas. Além disso, estabeleceu a noção de interdependência do espaço urbano frente a questões político-econômico-sociais e que, portanto, requerem uma participação efetiva do Estado tecendo medidas legislativas, administrativas e financeiras garantidoras desse processo. A gestão pública participativa e um maior controle do Estado sobre o espaço urbano, garantiu em Bolonha, que os objetivos sociais de manutenção da população residente, no geral, fossem efetivados sem a distorção da iniciativa privada, ao menos até a década de 1980.

Nessa mesma linha, Salvador nunca desfrutou de nenhum processo recentemente executado que partisse de uma demanda local de seus residentes ou comerciantes locais já instalados na região central para a reabilitação urbana do Centro Antigo ou Centro Histórico. Todas as tentativas até o momento de reabilitar a área foram feitas de cima para baixo – ou seja, estabelecidas dentro dos gabinetes institucionais públicos, sem consulta popular local – e de fora para dentro – sem considerar os comerciantes já aí instalados há décadas e inserindo novo perfil de consumo e investidor que com o tempo, não se consolidou. A última grande reforma do Pelourinho é exemplar desse aspecto equivocado.

Os recentes investimentos públicos e privados no bairro do Comércio e seu entorno, a infraestrutura urbana já consolidada bem como o grande número de imóveis ociosos ou abandonados por seus proprietários formais – muitos deles ocupados informalmente por inúmeras famílias em condição de vulnerabilidade social – dão uma grande visão do potencial de desenvolvimento urbano existente nessa área. Este estudo, portanto, ciente da fundamental importância que o caráter residencial e do direito à cidade tem não só na promoção da justiça social como também na reabilitação de áreas centrais abandonadas e a consequente salvaguarda do patrimônio histórico material e imaterial aí existente, se fixou em fornecer um reconhecimento geral dos processos políticos e mercadológicos de especulação e apropriação desses espaços pela iniciativa privada – com consentimento e estímulo do setor público – a fim de evitar uma renovação urbana inconsistente, excludente e que facilmente culmine em processos de enobrecimento e consequente expulsão de moradores tradicionais, como outrora verificados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFONSO, Roseli; CARNEIRO, Cássia; MIRANDA, Cezar; RIBEIRO, Suely; SANTOS, Elisabete; VEIGA, Elba. *Atlas sobre o Direito de Morar em Salvador*. EDUFBA. Salvador, 2012.

ALIPRANDI, Danielly C. *Participação cidadã e intervenções em áreas históricas centrais*. In: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, v. 11, n. 5, 2012. Vitória.

ALMEIDA, Maria do Carmo Baltar Esnaty de. *As vitrines da civilização: a modernização do bairro comercial da cidade da Bahia (1890-1930)*, 2014. 323 f.: il. Orientadora: Prof.^a Dr.^a Odete Dourado Silva. Tese (doutorado) - Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Arquitetura, Salvador, 2014. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/0B0B8tsznnngiMc0RJV09XcmJOT2M/view>>. Acesso em 17 de ago. de 2017.

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. *Reuso apropriado e preservação da espacialidade: notas para uma teoria do projeto sobre o patrimônio edificado*. Revista Projetas – Projeto e Percepção do Ambiente, v. 1, p. 84-91, 2015.

_____. *“Novas” questões da teoria da restauração do patrimônio urbano: identidades culturais, função social e participação dos usuários*. PARC: Pesquisa em Arquitetura e Construção, v. 3, p. 58-71, 2015.

_____. *Habitação de interesse social em centros históricos: Experiências e desafios em Salvador (e um contraponto limeño)*. In: Marco Aurélio A. de Filgueiras Gomes; Wiley Ludeña Urquiza. (Org.). Diálogos metropolitanos Lima/Salvador. Processos históricos e desafios do urbanismo contemporâneo. 1ed. Salvador. EDUFBA, 2015, v. 1, p. 149-182.

ARANTES, Otília Beatriz Fiori. O “cultural turn” no discurso sobre a cidade. Campinas: RUA. Número Especial, p. 89-99. 1999. Disponível em: <<https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/rua/article/view/8640692/8240>>. Acesso em 26 mai. 2017.

ARANTES, Otília Beatriz Fiori. *Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbanas*. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2002, 3 ed., p. 11-74.

ARGAN, Giulio Carlo. *História da arte como história da cidade*. 3ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

AZEVEDO, Michelle Conceição Marcelino de. *Centro Administrativo da Bahia: Implicações sociourbanas na cidade de Salvador*. In: Seminário Urbanismo na Bahia. Salvador, 2011.

AZEVEDO, Paulo Ormino David de. *A Alfândega e o Mercado: Memória e Restauração*. Salvador: Secretaria de Planejamento, Ciência e Tecnologia do Estado da Bahia, 1985.

_____. *A morte e as mortes do centro histórico*. Jornal A Tarde, Salvador, 2017. Disponível em: <<http://atarde.uol.com.br/opiniao/noticias/1859308-a-morte-e-as-mortes-do-centro-historico-premium>> Acesso em 26 mai. 2017.

_____. *A recuperação do patrimônio habitacional*. Salvador: RUA – Revista de Urbanismo e Arquitetura, n. 1, 1988, p. 35-51. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/1330>>. Acesso em 10 jun. 2018.

_____. Diógenes Rebouças, um pioneiro modernista baiano. In: CARDOSO, Luiz Antonio Fernandes; OLIVEIRA, Olívia Fernandes de (org.). (Re)Discutindo o Modernismo: Universalidade e Diversidade do Movimento Moderno em Arquitetura e Urbanismo no Brasil. Salvador, Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da UFBA, 1977.

_____. O caso Pelourinho. In: ARANTES, Antonio Augusto. Produzindo o passado: estratégias de construção do patrimônio cultural. São Paulo (SP), Brasiliense, 1984.

_____. *Os percalços do planejamento privado*. Rua de Gente, Salvador, mar. 2014. Coletânea Paulo Ormindo. Disponível em: <<http://ruadegentecoletaneaormindo.blogspot.com/2014/03/os-percalcos-do-planejamento-privado.html>>. Acesso em 10 jun. 2018.

BAETA, Rodrigo Espinha; CARDOSO, Luiz Antonio Fernandes. *O frontispício de Salvador e seu impacto na paisagem urbana da cidade no século XIX. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 13. Brasília: Paranoá, n. 13, 2014. Disponível em: <<http://periodicos.unb.br/index.php/paranoa/article/view/12046/8431>>. Acesso em: 21 out. 2017.

BAHIA; UNESCO. Centro Antigo de Salvador: Plano de Reabilitação Participativo. Salvador: Secretaria de Cultura/Fundação Pedro Calmon, 2010.

_____. CONDER. Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia. Painel de informações: dados socioeconômicos do município de Salvador por bairros e prefeituras-bairro / Sistema de Informações Geográficas Urbanas do Estado da Bahia (INFORMS - Organizador). 5ª ed. Salvador: 2016. 189 p.: il. Color.

_____. Governo do Estado. Secretaria de Cultura. Escritório de Referência do Centro Antigo. UNESCO. Centro Antigo de Salvador: Plano de Reabilitação Participativo / Escritório de Referência do Centro Antigo, UNESCO. – Salvador: Secretaria de Cultura, Fundação Pedro Calmon, 2010. 344p.: il.

_____. Governo do Estado. Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia. CAS - Centro Antigo de Salvador: território de referência. Salvador: SEI, 2013. 77 p.: il. Disponível em: <http://www.sei.ba.gov.br/images/publicacoes/download/cas/cas.pdf>>. Acesso em 7 mai. 2017.

_____. Secretaria de Cultura do Estado da Bahia. *Infocultura: informativo da Secretaria de Cultura do Estado da Bahia*. Ano. 2, n. 2. out 2008. ed. revisada e ampliada. Salvador: Secretaria de Cultura do Estado Bahia, 2011. 24 p.: il

[BALTRUSIS, Nelson](#); [MOURAD, Laila Nazem](#). *Política habitacional e locação social em Salvador*. Caderno CRH, Salvador, v. 27, n. 71, p. 267-284, 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ccrh/v27n71/a04v27n71.pdf>>. Acesso em 26 mai. 2017.

BAPTISTA, Piero Carapiá Lima. A instrumentalização do estado em favor do mercado na produção do espaço urbano: do planejamento estratégico ao “modelo Odebrecht” de inserção nas operações urbanas consorciadas, Rio de Janeiro – Salvador. *Brazilian Journal of Development*. Curitiba, v. 4, n. 5. Edição Especial, p. 2025-2043, ago. 2018. Disponível em: <<http://www.brjd.com.br/index.php/BRJD/article/view/234/195>>. Acesso em 20 ago. 2018.

BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

BEGUIN, François. *As maquinarias inglesas do conforto*. Espaço & Debates, nº 34, 1991.

BIASIN, Olívia. Olhares estrangeiros: impressões dos viajantes acerca da Bahia no transcurso dos oitocentos. In: *A larga barra da baía: essa província no contexto do mundo*. MOURA, Milton (org.). Salvador: EDUFBA, 2011. p. 18-37.

BLASCO, José Antonio. Cuando el Plan de Bolonia era una referencia urbanística (y de izquierdas) para la intervención en los centros históricos de las ciudades (1.Contexto), *Urban Networks*. jul. 2014. Disponível em: <<http://urban-networks.blogspot.com.br/2014/07/cuando-el-plan-de-bolonia-era-una.html>>. Acesso em 2 de out. 2016a.

BLASCO, José Antonio. Cuando el Plan de Bolonia era una referencia urbanística (y de izquierdas) para la intervención en los centros históricos de las ciudades (2.El Plan), *Urban Networks*. ago. 2014. Disponível em: <<http://urban-networks.blogspot.com.br/2014/08/cuando-el-plan-de-bolonia-era-una.html>>. Acesso em 2 de out. 2016b.

BRAGA, Emanuel Oliveira; MORAES, Carla Gisele Macedo S. M. *Porto do Capim: lutas e estratégias de existência de uma comunidade ribeirinha no centro histórico de João Pessoa/PB*. Ñanduty, Dourados, v.4, n.4, p. 20-52, 2016a. Disponível em: <<http://ojs.ufgd.edu.br/index.php/nanduty/article/view/5348/2757>>. Acesso em 10 jul. 2017.

BRAGA, Emanuel Oliveira. Gentrificação. In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016b. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/78>>. Acesso em 03 set. 2018.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador. In: VALLADARES, Lícia do Prado (Org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 1980.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 26 mai. 2017.

BRASIL. Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 26 mai. 2017.

BRESCIANI, Maria Stella. *A cidade: Objeto de Estudo e Experiência Vivenciada*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. v.6, n.2, p.9-26, 2004.

BONDUKI, Nabil. Operação São Vito: uma demolição que é um crime contra São Paulo. Carta Capital. Sociedade. São Paulo. 2010. Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/sociedade/operacao-sao-vito-uma-demolicao-que-e-um-crime-contrasao-paulo>>. Acesso em 09 jul. 2017.

BORJA, Jordi. *As cidades e o planejamento estratégico: uma reflexão européia e latino-americana*. In: FISCHER, T. Gestão contemporânea. Cidades estratégicas e organizações locais. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1997, p. 79-100.

BOTELHO, Adriana. *A produção do espaço e o empresariamento urbano: o caso de Barcelona e seu Fórum das Culturas de 2004*. GEOUSP – Espaço e Tempo. São Paulo. nº 16, p. 111-124. 2004. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/73958/77618>>. Acesso em 22 mai. 2018.

CARRERAS, Charles. Da cidade industrial à cidade dos consumidores: reflexões teóricas para debater. Geocríticas. 2016. Disponível em: <<https://geocriticas.wordpress.com/2016/05/15/da-cidade-industrial-a-cidade-dos-consumidores-reflexoes-teoricas-para-debater/>>. Acesso em 17 dez. 2018.

CARVALHO, Inaiá de; PEREIRA, Gilberto Corso. *A cidade como negócio*. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago: EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, vol. 39, n. 118. 2013. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300001>>. Acesso em 20 ago. 2018.

CARVALHO, Patrícia Carneiro de Andrade. *Operações urbanas consorciadas*. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/43762/operacoes-urbanas-consorciadas>>. Acesso em 03 set. 2018.

CASTELLS, Manuel; BORJA, Jordi. *As cidades como atores políticos*. Revista Novos Estudos CEBRAP, n. 45, jul. 1996, p. 152-166.

CERVELLATI, Pier Luigi; SCANNAVINI, Roberto. *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.

CERVELLATI, Pier Luigi; SCANNAVINI, Roberto; DE ANGELIS, Carlo. La nuova cultura delle città. La salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna. Milão: Edizioni scientifiche e tecniche Mondadori. Arnoldo Mondadori, 1977.

CHAUI, Marilena. "Cultura e democracia". En: Crítica y emancipación: Revista latinoamericana de Ciencias Sociales. Año 1, no. 1 (jun. 2008-). Buenos Aires: CLACSO, 2008- . -- ISSN 1999-8104. Disponível em: <<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/secret/CyE/cye3S2a.pdf>>. Acesso em 15 jan. 2017.

CHOAY, Françoise. *A Alegoria do Patrimônio*. Lisboa: Edições 70.

COSTA, Daniel Souza. *A revitalização dos casarões do Comércio, situados na Rua Santos Dumont à Rua do Toboão, pautada na parceria público-privada e focada em atividades de entretenimento, cultura e lazer*. Salvador, 2007. 60f. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Economia) – Faculdade de Ciências Econômicas da UFBA, 2007. Orientador: Prof. Ihering Guedes Alcoforado de Carvalho. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/11708>>. Acesso em 02 set. 2018.

COSTA, Everaldo Batista da. *Intervenções em centros urbanos no período da globalização*. Revista Cidades, v. 9, n. 16. 2012. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/2374/2118>>. Acesso em 20 jun. 2018.

COMARÚ, Francisco. *Em defesa da habitação social nas áreas centrais*. Le Monde Diplomatique Brasil. 2012. Disponível em: <<http://diplomatique.org.br/em-defesa-da-habitacao-social-nas-areas-centrais/>>. Acesso em 10 mai. 2017.

COORDENAÇÃO NACIONAL DO MLB. *Morar dignamente é um direito humano! As propostas do MLB para a reforma urbana*. Coordenação Nacional do MLB. 2014. Disponível em: <http://media.wix.com/ugd/ab3c6b_1bfe13eef6cc46ca820c8dc9b51e397f.pdf>. Acesso em 11 mai. 2017.

COUTO, Caio Costa; AMORIM, Jaqueline Lima; OLIVEIRA, Lysie dos Reis. Uma história de resistência: a luta por moradia no centro antigo de Salvador. In: Congresso Internacional de Política Social e Serviço Social: Desafios Contemporâneos. 2; Seminário Nacional de Território e Gestão de Políticas Sociais. 3; Congresso de Direito à Cidade e Justiça Ambiental (Movimentos Sociais e participação social). 2. *Anais...* Jolinda de Moraes Alves, Miguel Etinger de Araujo Junior, Nilson Cesar Fraga (org.). Londrina: Universidade Estadual de Londrina, 2017. Livro digital: il. Disponível em: <<https://www.congressoservicosocialuel.com.br/anais/2017/assets/131599.pdf>>. Acesso em 10 jun. 2018.

DEL RIO, Vicente. Voltando às origens. A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos. São Paulo: *Arquitextos*. Ano 02. n.015.06. Vitruvius. 2001. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.015/859>>. Acesso em: 2 mai. 2018.

DIOGO, Erica. Habitação Social nas Áreas Centrais. 2004. Disponível em: <<http://base.d-ph.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-6764.html>>. Acesso em 10 mai. 2017.

ESCRITÓRIO DE REFERÊNCIA DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR – ERCAS (2012). Apresentação do Seminário Internacional Brasil – Junta de Andalúcia (Espanha): Estratégias de Reabilitação Urbana e Edifícia, Gestão, Habitação e Projeto. Salvador. 2012.

ESPÍRITO SANTO, Maria Teresa Gomes do; TEIXEIRA, Aparecida Netto; *A ZEIS de Vila Nova Esperança: habitação de interesse social no Centro Histórico de Salvador (Pelourinho/BA)*. VeraCidade: Revista da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente – SEDHAM**, ano IV, nº 4. Salvador, março de 2009. Disponível em: <http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v4/index.php?option=com_content&view=article&id=12&Itemid=3> Acesso em 26 mai. 2017.

ESTATUTO DA CIDADE. 3ª ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

FACCENDA, Marcelo Borges. Entre Davis e Golias. As ações (boas e más) dos museus na dinâmica urbana, *Vitruvius. Arquitextos*. mar. 2003. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.034/700>>. Acesso em 10 jan. 2017.

FERNANDES, Ana. *Arquitetura e História: instância coletiva ou consumo cultural?* RUA - Revista de Urbanismo e Arquitetura 8. v. 6, n. 1 (2013). Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3230/2348>>. Acesso em 08 nov. 2017.

FERNANDES, Edésio. *Do Código Civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil*. Revista da Faculdade de Direito do Alto da Paranaíba, V. 5, N. 5, 2001. Disponível em: <<http://www.uniaraxa.edu.br/ojs/index.php/juridica/issue/view/10>>. Acesso em 08 nov. 2017.

FERREIRA, João Sette Whitaker. O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo: Vozes, 2007, p. 91-127

_____. O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço público terciário em São Paulo. São Paulo: Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, n.16, 2004, São Paulo, p. 26-48. Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i16p26-48>>. Acesso em 18 set. 2018.

FIGUEIREDO FILHO, Godofredo Rebelo de. *A Influência do Ecletismo na Arquitetura Baiana*. In: Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. nº 19, ano 1984. Rio de Janeiro. p. 15-27. Disponível em:

<<http://docvirt.com/docreader.net/DocReader.aspx?bib=reviphan&pagfis=7373&pesq>>. Acesso em 15 de dez. 2015.

FLORES, Joaquim. *Planos: Intervenção na Cidade Histórica*. In: Ciclo de debates sobre cidades e ordenamento do território. jan. 2012. Porto. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/joaquim.flores/planos-interveno-na-cidade-histrica>> Acesso em 10 jan. 2017.

FONSECA, Thalita Pereira da. *Participação em ações de preservação: o caso do Corredor Cultural do Rio de Janeiro*. São Paulo: Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, n. 10, 2009. Programa de Pós-Graduação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44778/48409>>. Acesso em 02 set. 2018.

HARVEY, David. *A Condição Pós-Moderna. Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*. 17. ed. Adail Ubirajara Sobral; Maria Stela Gonçalves (Trad.). São Paulo: Loyola, 1992.

_____. *Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio*. In: Espaço & Debates, n. 39, NERU, 1996, p. 48-64.

_____. *O direito à cidade*. In: Tribuna livre da luta de classes. Edição 82. 2013. Disponível em: <<http://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-direito-a-cidade/>>. Acesso em 11 ago 2017.

HAUBRICH, Alexandre. *Ocupação Lanceiros Negros nasce no coração de Porto Alegre organizada pelo MLB*. 2015. Disponível em: <<http://jornalismob.com/2015/11/15/ocupacao-lanceiros-negros-nasce-no-coracao-de-porto-alegre-organizada-pelo-mlb/>>. Acesso em 9 jul. 2017.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). Dossiê Proposta de Requalificação das Áreas Urbanas do Porto do Capim e da Vila Nassau. João Pessoa, 2012.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). Patrimônio Imaterial: O Registro do Patrimônio Imaterial: Dossiê final das atividades da Comissão e do Grupo de Trabalho Patrimônio Imaterial. Brasília: Ministério da Cultura / Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, 4. ed, 2006. 140 p.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos. Érica Diogo (Org.). Brasília: IPHAN, Programa Monumenta. 2009. 304 p.: il. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColReg_RecuperacaoImoveisPrivadosCentrosHistoricos_m.pdf>. Acesso em 10 nov. 2017.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). Iphan aprova tombamento do Bairro do Comércio em Salvador. Assessoria de Comunicação Iphan, out. 2009. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/2617/iphan-aprova-tombamento-do-bairro-do-comercio-em-salvador>>. Acesso em 20 jul. 2018.

Maricato, Ermínia. *Moradia social: condição para cidades melhores*. In: Revista Construção Mercado. São Paulo, 2004.

JACQUES, Paola Berenstein. *Patrimônio cultural urbano: espetáculo contemporâneo?* RUA - Revista de Urbanismo e Arquitetura 8. v. 6, n. 1 (2013). Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3229/2347>> Acesso em 10 nov. 2017.

KOWARICK, Lúcio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979, p. 29-54.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Humanitas, 1999, p. 15-32.

LUBISCO, Nídia Maria Lienert; VIEIRA, Sônia Chagas. *Manual de estilo acadêmico: trabalhos de conclusão de curso, dissertações e teses*. Salvador: EDUFBA, 5. ed. 2013. 145 p.; il. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/14310/1/manual%20de%20estilo%20academico-2013%20Repositorio2.pdf>>. Acesso em 10 julho 2018.

MACHIAVELLI, Niccolò. *O Príncipe (IL Principe)*. Maquiavel. Candida de Sampaio Bastos (Trad.). São Paulo: Golden Books, 2008.

MARICATO, Ermínia. *As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil*. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2002, 3. ed., p. 121-192.

_____. *Brasil cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001 Ministério das Cidades. *Cadernos do Ministério das Cidades*. Brasília: MCidades/Governo Federal, 2004.

_____. *Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo*. In: *Revista VeraCidade*. Ano IV. nº 4. Mar. 2009. Disponível em: <<http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v4/images/pdf/artigo7.pdf>>. Acesso em 11 ago. 2017.

_____. *Moradia social: condição para cidades melhores*. In: *Revista Construção Mercado*. São Paulo, 2004.

_____. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.

_____; SANTOS JR, Orlando Alves. *Construindo a Política Urbana: participação democrática e o direito à cidade*. 2006.

_____. *Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades*. Nov. 2005. Disponível em: <http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato_questaofundiaria.pdf>. Acesso em 18 ago 2017.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. *Manifesto Comunista*. Osvaldo Coggiola (Intr. e Org.) São Paulo: Boitempo Editorial, 2005.

MENDES, Pablo Huber Branco. *Relações Porto - Cidade: realidade e perspectivas no Brasil*. Orientador: Prof. Celso Romanel. Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Engenharia Civil, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental, 2016. 94 f.; il. (color.).

MENDONÇA, Giselle; FERREIRA, Marcela. *A ponte de São Paulo que aumenta as distâncias*. Mobicidade – Associação pela mobilidade urbana em bicicleta. Disponível em: <<https://www.mobicidade.org/a-ponte-de-sao-paulo-que-aumenta-as-distancias/>>. Acesso em 17 dez. 2018.

MOGILKA, Sérgio. *Desmonte e reinvenção de áreas centrais. Transformação da área do Comércio em Salvador/BA, potencialidades e perspectivas de intervenção*. Orientadora: Prof^a. Dr^a. Angela Maria Gordilho Souza. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, 2004.

MONTICELLI, Juliana. O ornamento arquitetônico como linguagem produtora de sentidos: uma análise semiótica dos edifícios da Av. Faria Lima. Orientadora: Profa. Dra. Luciana Coutinho Pagliarini de Souza. Dissertação (mestrado) – Universidade de Sorocaba, Programa de Pós-Graduação em Comunicação e Cultura, 2016.

MOURAD, Laila Nazem. *A verdadeira face do processo de reabilitação do centro histórico de Salvador*. In: Anais do Seminário Urbanismo na Bahia urbBA 11. Salvador: Faculdade de Arquitetura da UFBA, 2011. Disponível em: <http://www.ppgau.ufba.br/urba11/ST2_A_VERDADEIRA_FACE_DO_PROCESSO_DE_REABILITACAO_DO_CENTRO_HISTORICO_DE_SALVADOR.pdf>. Acesso em 10 jan. 2017.

MOURAD, Laila Nazem; FIGUEIREDO, Glória Cecília; BALTRUSIS, Nelson. *Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos*. São Paulo: Cadernos Metrópole, vol. 16, n. 32, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3207>>. Acesso em 20 jul. 2018.

MOURAD, Laila Nazem & REBOUÇAS, Thais de Miranda. *Elegia aos vacantes. Considerações acerca do Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Salvador*. In: Anais do III Seminário Internacional Urbicentros. Salvador: Faculdade de Arquitetura da UFBA, 2012. Disponível em: <<http://www.ppgau.ufba.br/urbicentros/2012/ST252.pdf>>. Acesso em 12 mai. 2017.

NASCIMENTO JÚNIOR, Manoel Maria do. Como o Plano de Reabilitação Participativo do Centro Antigo de Salvador trata a questão da “informalidade”? Cadernos do Ceas: Salvador/Recife, n. 240, p. 217-237, jan./abr., 2017. Disponível em: <<http://olma.org.br/wp-content/uploads/2016/12/COMO-O-PLANO-DE-REABILITACAO-87-830-PARTICIPATIVO-DO-CENTRO-ANTIGO-DE-SALVADOR-TRATA-A-QUESTAO-830-DA-INFORMALIDADE.pdf>>. Acesso em 22 de nov. 2018.

OLIVEIRA, Carolina Fidalgo de. Sustentabilidade nas cidades: preservação dos Centros Históricos, *Vitruvius. Arquitectos*. out 2010. Disponível em: <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/11.125/3569>>. Acesso em 10 jan. 2017.

ORREGO, Juan Fernando Muneton. Práticas Contemporâneas no Centro Urbano: o caso da revitalização urbana de Cisneros, Medellín, Colômbia. III Seminário Internacional Urbicentros. Salvador. 2012. Disponível em: <<http://www.ppgau.ufba.br/urbicentros/2012/ST219.pdf>>. Acesso em 07 jun. 2018.

PENTEADO FILHO, Paulo de Arruda. *Planejamento Urbano em Salvador*. Salvador: Veracidade, v. 1, n. 2, p. 5-11, out./dez. 1991. Disponível em: <http://www2.ufba.br/~paulopen/Planejamento_urbano_em_Salvador.html>. Acesso em 20 jun. 2018.

PEREIRA, Júlia Fernandes Guimarães. *A Experiência de Bolonha e o Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades: um caminho para uma ação integradora na cidade de São Paulo ou o direcionamento para uma futura gentrificação?* In: Colóquio Brasil – Portugal. Estratégias de projeto e intervenção nas metrópoles contemporâneas: experiências e perspectivas. Vol IV. São Paulo: 2016. Disponível em: <http://portal.mackenzie.br/fileadmin/ARQUIVOS/PUBLIC/SITES/PORTAL/IV_COLOQUIO_BRASIL-PORTUGAL/13.pdf>. Acesso em 10 jan. 2017.

PINHEIRO, Eloísa Petti. *Europa, França e Bahia: difusão e adaptação de modelos urbanos (Paris, Rio e Salvador)*. 2 ed. Salvador: EDUFBA, 2011. 366 p. il.

_____. Dois centros, duas políticas, dois resultados. *Coloquio Internacional de Geocrítica, 10. Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/xcol/392.htm>>. Acesso em 10 jun. 2017.

PYRARD DE LAVAL, Francisco. *Viagem de Francisco Pyrard às Índias Orientaes (1601 a 1611)*. Vertida do Francez em Portuguez por Joaquim Heliodoro da Cunha Rivara. Nova Goa: Imprensa Nacional, 1862.

REBOUÇAS, Thaís de Miranda. *Costurando escalas: 7ª etapa de recuperação do Centro Histórico de Salvador, Programa Monumenta e BID*. 2012. 186 f.: il. Orientadora: Profª. Drª. Ana Fernandes. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, 2012. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/13058>>. Acesso em 26 jun. 2018.

_____. *O TAC como instrumento de garantia do direito à cidade*. In: Seminário Urbanismo na Bahia - URBA, 2012. Salvador. Disponível em: <http://www.lugarcomum.ufba.br/urbanismonabahia/arquivos/anais/ex3_tac.pdf> Acesso em 08 set. 2017.

ROCHA, Heliana Faria Mettig. *Visualização urbana digital: sistemas de informações geográficas e históricas para o bairro do Comércio – Salvador*. 2007. 168 f.: il. Orientador: Prof. Dr. Gilberto Corso Pereira. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, 2007. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/6459>>. Acesso em 10 mai. 2017.

ROLNIK, Raquel. *A lógica da desordem*. Le Monde Diplomatique Brasil. Ed. 13. Ago 2008. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/a-logica-da-desordem/>>. Acesso em: 21 mai. 2018.

_____. *O que é cidade*. São Paulo: Editora Brasiliense. 2 ed. Coleção Primeiros Passos. 1995.

SALVADOR. Decreto nº 28.775 de 22/08/2017 – Regulamenta a Lei nº 9.215/2017 de 19/05/2017 que institui o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador – PROGRAMA REVITALIZAR e dá outras providências. 2017a. Disponível em: <<https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Documento/ObterArquivo/1542>>. Acesso em 3 jun. 2018.

_____. Lei nº 9.069/2016 de 30/06/2016 – Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências. 2016a. Disponível em: <<http://www.sucom.ba.gov.br/wp-content/uploads/2016/07/LEI-n.-9.069-PDDU-2016.pdf>>. Acesso em 11 mai. 2017.

_____. Lei nº 9.215/2017 de 19/05/2017 – Institui o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador – PROGRAMA REVITALIZAR e dá outras providências. 2017b. Disponível em: <<https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Documento/ObterArquivo/1478>>. Acesso em 3 jun. 2018.

_____. Lei Orgânica do Município de Salvador. Edição consolidada até a Emenda nº 34. 2016b. Disponível em: <<http://www.cms.ba.gov.br/LOM001.pdf>>. Acesso em 05 set. 2018.

_____. Mensagem nº20/16. Mensagem do prefeito de Salvador ao presidente da Câmara Municipal para apreciação desta ao Projeto de Lei que Institui o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador – PROGRAMA REVITALIZAR, e dá outras providências. 2016c. Disponível em: <http://www.cms.ba.gov.br/upload/Mens._20_PLE_302_20161216105745406902.pdf>. Acesso em 10 mai. 2017.

_____. Nova Louos – Lei 9.148/2016 de 13/09/2016 – Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências. 2016d. Disponível em: <<http://www.sucom.ba.gov.br/wp-content/uploads/2016/09/novalouossancionada.pdf>>. Acesso em 11 mai. 2017.

_____. Projeto de Lei de Gerenciamento Costeiro do Município de Salvador - Bahia. Projeto de Lei nº XX – Institui o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro - PMGC previsto na Política Municipal de Meio Ambiente, Lei 8915/2015, e dá outras providências. 2015. Disponível em: <<http://www.gerenciamentocosteiro.salvador.ba.gov.br/>>. Acesso em 02 ago. 2018.

SAMPAIO, Antonio Heliodório Lima. Formas Urbanas: Cidade Real & Cidade Ideal. Contribuição ao estudo urbanístico de Salvador. Salvador. Quarteto Editora / PPG-AU, Faculdade de Arquitetura da UFBA. 1999.

SANT'ANNA, Márcia Genésia. *A Recuperação do Centro Histórico de Salvador: origens, sentidos e resultados*. RUA - Revista de Urbanismo e Arquitetura 8. v. 6, n. 1 (2013). Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3231/2349>> Acesso em 20 nov. 2017

_____. *Da cidade-monumento à cidade-documento: a norma de preservação de áreas urbanas no Brasil 1937-1990*. Salvador. Oiti Editora, 2014.

_____. *A cidade-atração: a norma de preservação de áreas urbanas no Brasil dos anos 1990*. Salvador. EDUFBA – PPG-AU FAUFBA, 503 p., 2017a.

_____. A cidade-patrimônio no Brasil: lições do passado e desafios contemporâneos. In: *Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*, n. 35, p. 139-155, 2017b.

SANTOS, André da Rocha. *Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos*. Cadernos Metrópole, v. 16, n. 32. São Paulo. 2014. p. 587-607. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0587.pdf>>. Acesso em 20 jun. 2018.

SANTOS, Boaventura de Sousa; AVRITZER, Leonardo. Introdução geral, Prefácio e Introdução. In: *Democratizar a Democracia: os caminhos da democracia participativa*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2002.

SANTOS, Jacileda Cerqueira. “Revitalização” da área do Comércio em Salvador-BA: a construção de consensos sobre requalificação de áreas centrais urbanas. Salvador, 2007. 214 f. : il. Orientador: Prof. Dr. Ângelo Szaniecki Perret Serpa. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal da Bahia. Instituto de Geociências, Salvador, 2007. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/19366>>. Acesso em 17 ago. 2017.

_____. Entraves do processo de requalificação urbana do bairro do Comércio em Salvador. Seminário Internacional Urbicentros. 3. Salvador, Universidade Federal da Bahia. 2012.

SANTOS, Jânio Laurentino de Jesus; SERPA, Ângelo Szaniecki Perret. *A produção espacial do comércio e dos serviços nas periferias urbanas: um estudo de caso em Salvador*. Geosp, São Paulo, v. 8, p. 45-65, 2000. Disponível em: <http://www.esplivre.ufba.br/artigos/Janio_Angelo_Producao_%20Espacial_CS.pdf>. Acesso em 19 ago. 2017.

SANTOS, Maria Estela Lage. *Salvador cidade patrimonial: um estudo museológico do bairro do Comércio / Salvador-Bahia*, 2016. 147 f.: il. Orientadora: Prof.^a Dr.^a Heloísa Helena Fernandes Gonçalves da Costa. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Salvador, 2016. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/20800>>. Acesso em 17 ago. 2017.

SANTOS, Milton. *O Centro da Cidade do Salvador*. Estudo de Geografia Urbana. Salvador: Publicações da Universidade da Bahia, 1959.

_____. O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países sub-desenvolvidos. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979, p. 11-74 e 256-286.

SANTOS, Vitor Fonseca. *O silêncio despejo dos ocupantes populares do centro: estudo sobre a relação da política urbana do Governo Estadual com o Movimento Sem Teto da Bahia entre 2007 e 2014*. 2017. 180 f.: il. Orientador: Prof.^o Dr.^o Antônio Jorge Fonseca Sanches de Almeida. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia. Faculdade De Filosofia e Ciências Humanas, Salvador, 2017. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/23854/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20Vitor%20Fonseca%20Santos.pdf>>. Acesso em 10 jun. 2018.

SÃO PAULO. Lei nº 11.732/1995 – Estabelece Programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumento para sua implantação, e dá outras providências. 1995. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/5298/leis-de-sao-paulo>>. Acesso em 03 set. 2018.

_____. Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: Co-edição com a Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP, Centro Brasileiro de Análise e Planejamento – CEBRAP e Centro de Estudos da Metrópole – CEM. 2004. 420 p.

SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhhy Cavalcanti. *Sociabilidades e usos contemporâneos do patrimônio cultural*. Vitruvius. Arqutextos ISSN 1809-6298, 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/05.051/560>>. Acesso em 10 jul. 2017.

SILVA, Eugênio Ribeiro. *O Planejamento Estratégico sem plano: uma análise do empreendedorismo urbano no Brasil*. Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n. 2. Natal: Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2012, p. 279-306.

SIQUEIRA, Marina Toneli. *Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo*. São Paulo: Cadernos Metrópole, v. 16, n. 32. 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3205>>. Acesso em 05 nov. 2018.

SOARES, Antônio Mateus de Carvalho. *A inserção de habitação popular no tecido urbano de Salvador-BA*. Orientadora Prof.^a Dr.^a Cibele Saliba Rizek. Dissertação (mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2007.

SOTRATTI, Marcelo Antônio. Revitalização. In: REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015. (verbeta). ISBN 978-85-7334-279-6.

SOUZA, Ângela Gordilho. Regularização Fundiária na Nova Política Municipal de Habitação de Interesse Social em Salvador. Salvador: *VeraCidade*, ano 2, n. 2, jul. 2007. Disponível em: <http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v2/images/veracidade/pdf/Artigo_Regularizacao_Fundiaria.pdf>. Acesso em 2 set. 2018.

SOUZA, Luiz Antonio de. O urbanismo na interface do turismo: uso e apropriações especulativas do litoral da Bahia. 2014. 489 p.: il. Orientador: Prof. Dr. Antonio Heliodório Lima Sampaio. Tese (doutorado) - Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Arquitetura, Salvador, 2014. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/0B0B8tsznnngiMZVFHbzBHbIBYWThJOWtiUGZJamtiaFRMDVn/view>>. Acesso em 22 mai. 2018.

SOMEKH, Nadia. Trinta anos de urbanismo em São Paulo. Teoria e ação. São Paulo: *Arquitextos*. Ano 12. n. 143.00. Vitruvius. abr. 2012. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.143/4324>>. Acesso em 28 nov. 2018.

_____. Projetos Urbanos e Estatuto da Cidade: limites e possibilidades. São Paulo: *Arquitextos*. Ano 09. n. 097.00. Vitruvius. jun. 2008. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.097/131>>. Acesso em 28 nov. 2018.

STARLING, Mônica. *Entre a lógica de mercado e a cidadania: os modelos de gestão do patrimônio cultural*. In: Seminário Internacional de Políticas Culturais. Vol II. 2011. Rio de Janeiro. Fundação Casa de Rui Barbosa. Disponível em: <http://www.casaruibarbosa.gov.br/dados/DOC/palestras/Politicas_Culturais/II_Seminario_Internacional/FCRB_MonicaStarling_Entre_a_logica_de_mercado_e_a_cidadania.pdf>. Acesso em 10 jan. 2017.

TEOBALDO, Izabela Naves Coelho. A cidade espetáculo: efeito da globalização. *Sociologia: Revista do Departamento de Sociologia da FLUP*. v. XX, 2010. p. 137-148.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA (UFBA). *Práticas coletivas e o direito à cidade em Salvador, Bahia*. FERNANDES, Ana; FIGUEIREDO, Glória Cecília; ESPINOZA, José Carlos Huapaya. (editores). Salvador: Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-graduação. Grupo de Pesquisa Lugar Comum. 2017. 72 p.: il.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA (UFPB). Manifesto Porto do Capim em Ação. *Abrace o Porto do Capim*. Programa de Extensão Requalificação Urbana, Patrimonial e Ambiental do Porto do Capim – PROEXT Porto do Capim em Ação 2015-2016. João Pessoa, 2015. Disponível em: <<http://www.capacidades.gov.br/blog/detalhar/id/91/post/614/param/ativos>>. Acesso em 10 jul. 2017.

VAINER, Carlos Bernardo. *Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano*. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade

do pensamento único. Desmanchando consensos. Petrópolis: Editora Vozes, 2002, 3 ed., p. 75-104.

_____. *Os liberais também fazem planejamento urbano? Glosas ao "Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro*. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. Petrópolis: Editora Vozes, 2002, 3 ed., p. 105-120.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. *Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Editora Manole, 2006.

XAVIER, Bruno Di Fini, *O direito de propriedade nas constituições brasileiras*. Conteúdo Jurídico. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,o-direito-de-propriedade-nas-constituicoes-brasileiras,50686.html>>. Acesso em 22 de ago. 2018.

ZANCHETI, Silvio Mendes. A conservação integrada e o desenvolvimento sustentável. *Conservação Urbana*. ago. 2002. Disponível em: <<http://conservacaourbana.blogspot.com/>>. Acesso em 10 jan. 2017.

ZANCHETI, Silvio Mendes. Conservação integrada e novas estratégias de gestão. In: Encontro do SIRCHAL. Vol IV. 2000. Salvador. Disponível em: <<http://www2.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/ZanchetiVPT.htm>>. Acesso em 10 jan. 2017.

ZANOLI, Fabrício Oliveira. *Ação patrimonial, ocupação popular e os conflitos da preservação: o caso da comunidade da Gamboa de Baixo em Salvador-BA*. 2017. 190 pg. il. Orientadora: Prof.^a Dr.^a Marcia Sant'Anna. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Salvador, 2017. Disponível em: <https://ppgau.ufba.br/sites/ppgau.ufba.br/files/dissertacao_fabricio_zanoli.pdf>. Acesso em 28 nov. 2018.

_____. *Ocupação popular em patrimônio: a luta pelo direito a cidade e o conflito com a memória*. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR, XVII., 2017. São Paulo. *Anais...* São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2017. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesoes_Tematicas/ST%209/ST%209.2/ST%209.2-04.pdf>. Acesso em 10 jun 2018.

_____; ALOIR, José. Assistência Técnica a Associação de Moradores Amigos de Gegê. Trabalho Final Orientado. Residência em Arquitetura, Urbanismo e Engenharia. Especialização em Assistência Técnica para Habitação e Direito à Cidade. Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2014. Disponível em: <https://residenciaue.ufba.br/sites/residencia-ue.ufba.br/files/paineis_1-6.pdf>. Acesso em 09 set. 2017.

ZUCCONI, G. *A cidade do século XIX*. São Paulo. Perspectiva, 2009.

ZOLLINGER, Carla Brandão. *O Trapiche à beira da baía: a restauração do Unhão por Lina Bo Bardi*. Anais do 7º seminário Docomomo Brasil. Porto Alegre, 2007.

ANEXOS

Exemplos de fichas elaboradas pela COESAL/Defesa Civil sobre o estado de conservação de alguns imóveis do Centro Antigo de Salvador:

ENDEREÇO: Rua do Corpo Santo, nº41		BAIRRO: Comércio - REGIÃO IV		P960	
TIPOLOGIA: Edifício	Nº. DE PAVIMENTOS: 13	USO ORIGINAL/ATUAL: Comercial			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Ruim		PROPRIETÁRIO: Não identificado			
GRAU DE OCUPAÇÃO:	VAZIO	X	SUBUTILIZADO	EM CONFLITO	OCUPADO
					
					
FOTOS: DIRCAS / CONDER (2013)			(07/06/2011)		
AMBIÊNCIA LOCAL: Imóvel localizado na área do Centro Histórico sob legislação específica do IPHAN. Entorno de uso predominantemente comercial, com presença de alguns imóveis em estado de ruína. Localizado próximo grandes equipamentos culturais tais como a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia, Elevado Lacerda e Mercado Modelo.					
LOCALIZAÇÃO: 					
OBSERVAÇÕES: Altura= 40 m /Largura= 13.46m Área= 1690,78 m ²					
CONFECÇÃO: DIRCAS					

ENDEREÇO: Rua do Corpo Santo, nº33		BAIRRO: Comércio - REGIÃO IV		P96	
TIPOLOGIA: Sobrado	Nº. DE PAVIMENTOS: 03	USO ORIGINAL/ATUAL: Comercial/Fechado			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Ruina		PROPRIETÁRIO: Não identificado			
GRAU DE OCUPAÇÃO:	X	VAZIO	SUBUTILIZADO	EM CONFLITO	OCUPAD
					
					
FOTOS: DIRCAS / CONDER (2013)			(07/06/2011)		
AMBIÊNCIA LOCAL: Imóvel localizado na área do Centro Histórico sob legislação específica do IPHAN. Entorno predominantemente comercial, com presença de alguns imóveis em estado de ruína. Localizado próximo a grandes equipamentos culturais tais como a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia, El Lacerda e Mercado Modelo.					
LOCALIZAÇÃO: 					
OBSERVAÇÕES: Altura = 13,13m / Largura= 8m Área= 567m ²					
CONFECÇÃO: DIRCAS					

ENDEREÇO: Rua do Corpo Santo, nº31			BAIRRO: Comércio - REGIÃO IV			P962
TIPOLOGIA: Edifício	Nº. DE PAVIMENTOS: 07	USO ORIGINAL/ATUAL: Comercial				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Péssimo			PROPRIETÁRIO: Não identificado			
GRAU DE OCUPAÇÃO:	VAZIO	X	SUBUTILIZADO	EM CONFLITO	OCUPADO	
						
FOTOS: DIRCAS / CONDER (2013)			(07/06/2011)			
<p>AMBIÊNCIA LOCAL: Imóvel localizado na área do Centro Histórico sob legislação específica do IPHAN. Entorno de uso predominantemente comercial, com presença de alguns imóveis em estado de ruína. Localizado próximo a grandes equipamentos culturais tais como a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia, Elevador Lacerda e Mercado Modelo.</p>						
<p>LOCALIZAÇÃO:</p> 						
<p>OBSERVAÇÕES: Área do terreno = 98,00m² / Área Construída= 686,00m²</p>						
<p>CONFECÇÃO: DIRCAS</p>						

ENDEREÇO: Rua do Corpo Santo, nº31		BAIRRO: Comércio - REGIÃO IV		P962
TIPOLOGIA: Edifício	Nº. DE PAVIMENTOS: 07	USO ORIGINAL/ATUAL: Comercial		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Péssimo		PROPRIETÁRIO: Não identificado		
GRAU DE OCUPAÇÃO:	VAZIO	X	SUBUTILIZADO	EM CONFLITO
				
FOTOS: DIRCAS / CONDER (2013)		(07/06/2011)		
AMBIÊNCIA LOCAL: Imóvel localizado na área do Centro Histórico sob legislação específica do IPHAN. Entorno de uso predominantemente comercial, com presença de alguns imóveis em estado de ruína. Localizado próximo a grandes equipamentos culturais tais como a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia, Elevador Lacerda e Mercado Modelo.				
LOCALIZAÇÃO: 				
OBSERVAÇÕES: Área do terreno = 98,00m ² / Área Construída= 686,00m ²				
CONFECÇÃO: DIRCAS				