

Alex Medeiros Santos

**GENTRIFICAÇÃO NOS BAIROS DO CARMO E SANTO ANTÔNIO ALÉM DO
CARMO EM SALVADOR: UMA NOVA REALIDADE?**

Salvador
2019



**UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Alex Medeiros Santos

**GENTRIFICAÇÃO NOS BAIROS DO CARMO E SANTO ANTÔNIO ALÉM DO
CARMO EM SALVADOR: UMA NOVA REALIDADE?**

Dissertação de Mestrado apresentada à
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-
Graduação, como requisito para a
obtenção do título de Mestre em
Planejamento Territorial e
Desenvolvimento Social, da Universidade
Católica de Salvador.

Orientadora: Profa. Laila Nazem Mourad

Salvador
2019

Ficha Catalográfica. UCSAL. Sistema de Bibliotecas

S237 Santos, Alex Medeiros

Gentrificação nos bairros do Carmo e Santo Antônio Além do Carmo em Salvador: uma nova realidade? / Alex Medeiros Santos. – Salvador, 2019. 194 f.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação. Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.

Orientadora: Prof.^a Dra. Laila Nazem Mourad

1. Gentrificação 2. Agentes 3. Unidades Habitacionais
4. Propriedade Fundiária I. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação II. Mourad, Laila Nazem – Orientadora
III. Título.

CDU 711.523(813.8)

TERMO DE APROVAÇÃO

ALEX MEDEIROS SANTOS

**Gentrificação nos bairros do Carmo e Santo Antônio Além do Carmo em
Salvador: uma nova realidade?**

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do
grau de Mestre em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.

Salvador, 29 de março de 2019.

Banca Examinadora:



Profª. Drª. Laila Nazem Mourad
Universidade Católica de Salvador – UCSal

Pedro de Almeida Vasconcelos

Pedro de Almeida Vasconcelos
Universidade Católica do Salvador – UCSal



Anderson Kazuo Nakano
Universidade Federal de São Paulo – UNIFESP

Agradecimentos

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer a toda minha família pelo apoio dado, principalmente minha esposa Roberta Leone pela paciência despendida durante esses dois anos.

Em seguida, agradeço à Prof^a. Laila Nazem Mourad, minha orientadora, pelo constante apoio, atenção, e dedicação, não apenas na elaboração e correção desta dissertação, mas, indicando caminhos, esclarecendo dúvidas e apaziguando os meus receios durante todo o processo de desenvolvimento do mestrado.

Ao professor Pedro Vasconcelos, por todo o conhecimento e ensinamentos compartilhados com tanta dedicação e cuidado. A professora Cristina Alencar pelo incentivo e por me apresentar as ricas experiências da produção científica.

Ao amigo João Cabral e Vivi por terem sido meu ponto de apoio, e pelo conhecimento repassado durante a fase de pesquisa de campo.

E a todos que, de alguma maneira, colaboraram com a realização desta pesquisa, de forma muito especial, pretendo agradecer a FAPESB pela concessão da bolsa que possibilitou a produção deste trabalho.

*“...E aprendi que se depende sempre
De tanta muita diferente gente
Toda pessoa sempre é as marcas
Das lições diárias de outras tantas pessoas
E é tão bonito quando a gente entende
Que a gente é tanta gente
Onde quer que a gente vá
E é tão bonito quando a gente sente
Que nunca está sozinho
Por mais que a gente pense estar...”*

*Gonzaguinha
(Caminhos do Coração)*

RESUMO

O fenômeno da gentrificação está sendo estudado e discutido em vários centros históricos ocidentais, que vem sofrendo com os seus efeitos. Apesar do conceito já ser conhecido no Brasil, ainda existem poucos estudos, especialmente em termos locais, que possibilitem uma maior discussão sobre o tema. Os bairros do Carmo e Santo Antônio Além do Carmo são um dos mais tradicionais de Salvador, remontando ao início da cidade, fazendo parte do Centro Histórico de Salvador. O objetivo da pesquisa é analisar a existência da gentrificação e seus efeitos nesta área devido aos processos de revitalização, requalificação e reabilitação ocorridos nas regiões vizinhas, do início do ano de 2000 até 2018. Procurou-se entender como, e, de que forma se dá a estruturação do espaço fundiário, com as modificações do uso do solo, bem como analisar a relação entre os novos proprietários de imóveis e a área. Para isso, buscou-se identificar e analisar os principais investidores e empreendimentos/projetos executados após o processo de revitalização do Centro Histórico, quais as modificações fundiárias em seguida as aquisições das propriedades, buscando responder quem são os agentes, e influências na área estudada. Assim, a proposta de estudo usa uma abordagem orientada para a propriedade fundiária, onde procura examinar a relação entre mudanças na propriedade e ocupação e seus efeitos sobre a poligonal estudada. Para atingir este objetivo, a pesquisa incorpora uma análise qualitativa aprofundada dos dados que refletem vários aspectos da atividade de renovação na escala das propriedades individuais e sua interação com a venda das unidades imobiliárias e o perfil dos novos proprietários.

PALAVRAS-CHAVE

Gentrificação, Agentes, unidades habitacionais, propriedade fundiária

ABSTRACT

The phenomenon of gentrification is being studied and discussed in several western historical centers, which has been suffering from its effects. Although the concept is already known in Brazil, there are still few studies, especially in local terms, that allow a greater discussion on the subject. The districts of Carmo and Santo Antônio Além do Carmo are one of the most traditional of Salvador, going back to the beginning of the city, being part of the Historical Center of Salvador. The objective of the research is to analyze the existence of gentrification and its effects in this area due to the processes of revitalization, rehabilitation and rehabilitation that occurred in the neighboring regions, from the beginning of the year 2000 to 2018. We sought to understand how and in what form of the land space, with the modifications of the land use, as well as to analyze the relationship between the new real estate owners and the area. For this purpose, we sought to identify and analyze the main investors and projects / projects executed after the revitalization process of the Historic Center, what land modifications then the properties acquisitions, seeking to answer who are the agents, and influences in the area studied. Thus, the study proposal uses an approach oriented to land ownership, where it seeks to examine the relationship between changes in ownership and occupation and its effects on the trainee studied. To achieve this objective, the research incorporates an in-depth qualitative analysis of data reflecting various aspects of the renovation activity on the scale of individual properties and their interaction with the sale of real estate units and the profile of new owners.

KEY WORDS

Gentrification, Agents, housing units, land ownership

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ACOBASA – Associação Comunitária do Barbalho e Santo Antônio
- AMABASA – Associação dos Moradores e Amigos do Bairro de Santo Antônio Além do Carmo
- AMACARMO – Associação de Amigos do Santo Antônio Além do Carmo
- CAS – Centro Antigo de Salvador
- CEF – Caixa Econômica Federal
- CHS – Centro Histórico de Salvador
- CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
- CODESAL - Defesa Civil de Salvador
- CONDER - Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador
- CPF – Cadastro de pessoa física
- DHJA8 – Bloco de carnaval de hoje a oito
- DIRCAS – Diretoria do Centro Antigo de Salvador
- E-SAJ – Sistema de Automação da Justiça
- FAR - Fundo de Arrendamento Residencial
- FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
- FII – Fundo de Investimento Imobiliário
- IPAC - Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural
- IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
- IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana
- ITIV - Imposto de Transmissão Inter Vivos
- ONG - Organização não governamental
- PAR - Programa de Arrendamento Residencial
- PJE – Processo Judicial Eletrônico

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

PROJUDI – Processo Judicial Digital

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SICAR - Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	13
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	20
2.1. A degradação dos centros urbanos.....	20
2.2. Gentrificação uma terminologia emprestada.....	21
2.3. Uma teoria clássica.....	22
2.4. Uma nova visão.....	31
2.5. Gentrificação no contexto Latino-Americano.....	39
3. METODOLOGIA.....	49
3.1. Metodologia de procedimento.....	49
3.2. A Base de dados.....	51
3.3. As fontes da Base de Dados.....	51
3.3.1. Os estudos do IPAC 1988/1998.....	52
3.3.2. A CONDER e sua base de dados.....	52
3.3.3. Cartório de Registro de Imóveis.....	53
3.3.4. Prefeitura de Salvador, Inscrições Imobiliárias.....	54
3.3.5. O PROJUDI, PJE, ESAJ.....	54
3.4. Do processamento dos dados e sua análise.....	55
4. UM ESPAÇO EM TRANSFORMAÇÃO.....	57
4.1. Surgimento e evolução.....	57
4.2. Um olhar do Estado.....	63
4.2.1. Década de 90 e a intervenção do Estado.....	69
4.2.2. O uso do solo em 2018.....	72
4.2.3. Os novos limites e influências.....	77
4.3. UNIDADE IMOBILIÁRIA: UM OUTRO OLHAR.....	81
5. GENTRIFICAÇÃO - Um novo Carmo e Santo Antônio?.....	88
5.1. Território, novos AGENTES e suas territorialidades.....	90
5.1.1. Novos e velhos Agentes.....	94
5.2. Gentrificação pelo poder público.....	100
5.2.1. O poder público sua influência no Carmo e Santo Antônio.....	101
5.2.2. Poder público e projetos de influência.....	106
5.2.3. Projeto Rememorar.....	112
5.2.4. Programa Revitalizar.....	117
5.3. Gentrificação empresarial.....	121
5.3.1. LGR Além do Carmo.....	122

5.4.	Gentrificação turística – A cidade como mercadoria	133
5.4.1.	Turismo e cultura um processo autofágico	137
5.4.2.	Segunda residência	141
5.4.3.	Aluguel de curto prazo	144
5.5.	UM VELHO NOVO CARMO E SANTO ANTÔNIO: Um mapa da gentrificação	151
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	166
7.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	176

1. INTRODUÇÃO

“O coração da vida popular baiana situa-se na parte mais velha da cidade, a mais poderosa e fascinante. Refiro-me às praças e ruas que vão do Terreiro de Jesus, contendo suas igrejas – são cinco, cada qual mais suntuosa, e entre elas estão a Catedral, a Igreja de São Francisco, e a Ordem Terceira com sua fachada esculpida – descem pelo Pelourinho, sobem pelo Paço e pelo Carmo, desembocam em Santo Antônio, junto à Cruz do Pascoal, ou nas imediações da cidade-baixa, ao lado do velho Elevador do Tabuão, até o beco da Carne-Seca.

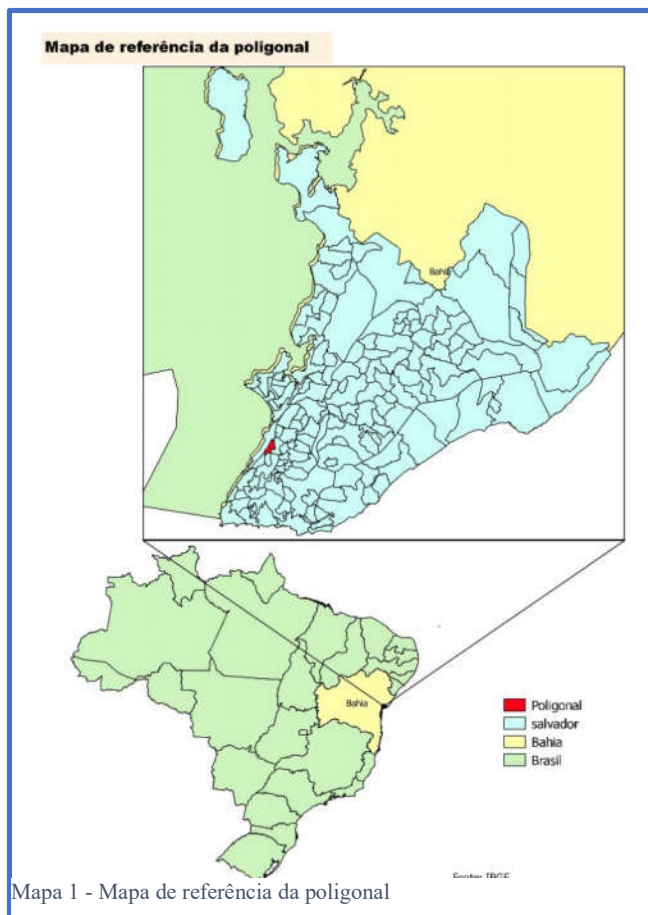
Toda a riqueza do baiano, e graça e civilização, toda a pobreza infinita, drama e magia nascem e estão presentes nessa antiga parte da cidade” (AMADO, 2012)

Jorge Amado, em 1944, ao definir o centro histórico como o coração da vida popular baiana, não imaginava que 75 anos depois esse coração não bateria da mesma forma. Uma parte dessa “antiga parte da cidade” foi

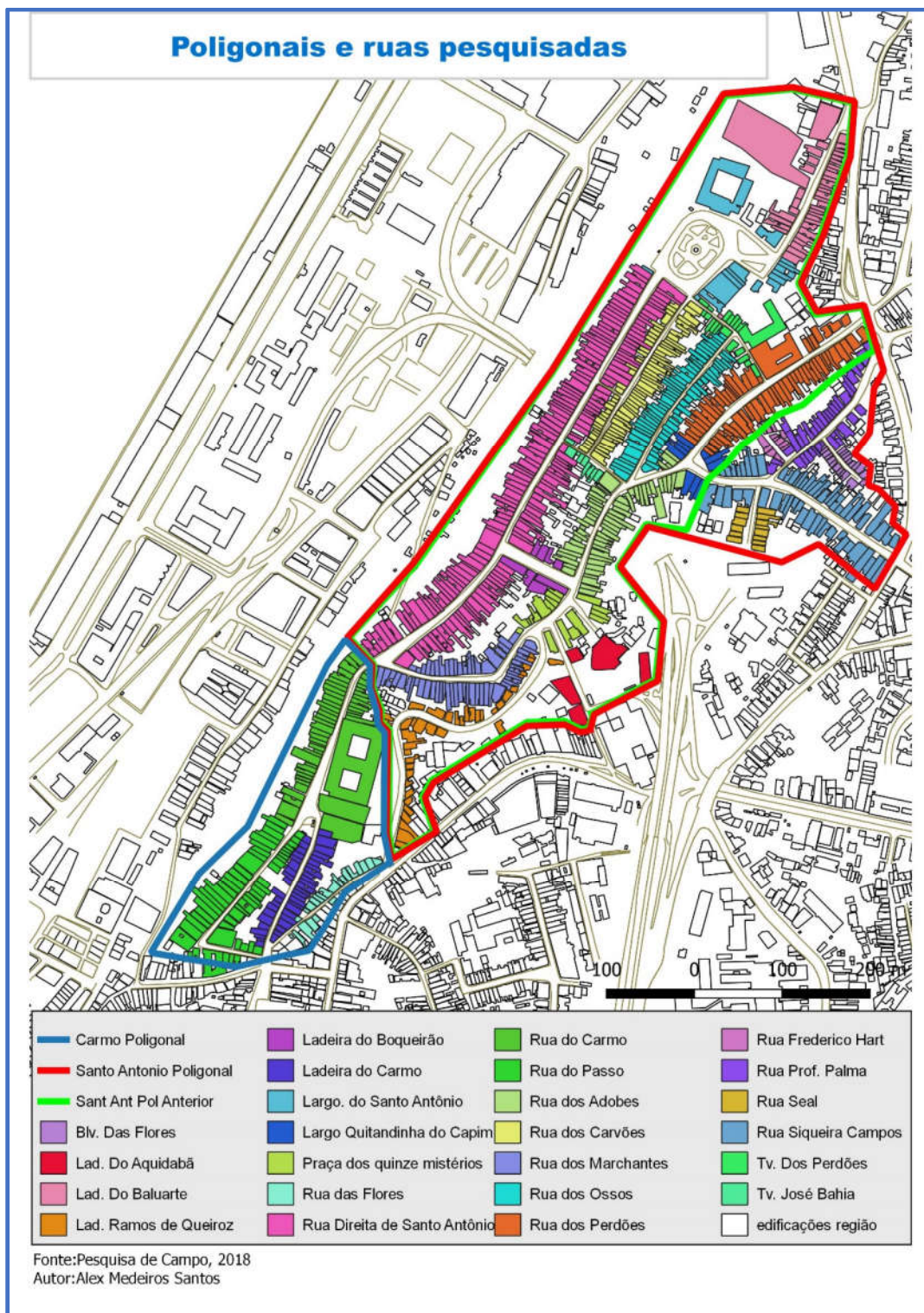
gentrificada e a maior parcela dessa “pobreza infinita” foi expulsa em detrimento de um projeto turístico.

Os bairros do Carmo e Santo Antônio Além do Carmo, a partir deste ponto identificados de forma abreviada como Carmo e Santo Antônio, vizinhos dos gentrificados Pelourinho e Maciel, nas últimas décadas, vêm passando por um processo de modificação, que pode ser fruto dessas mudanças ocorridas em seus entornos.

A poligonal estudada está localizada na cidade de Salvador, capital da Bahia, fazendo parte do Centro Histórico da Cidade. (Mapa 1 e 2).



Mapa 1 - Mapa de referência da poligonal



Mapa 2 - Poligonais e ruas pesquisadas

Para o presente estudo foram utilizadas duas delimitações para o Santo Antônio, conforme o mapa nº2, a demarcação em verde refere-se ao território reconhecido como Santo Antônio até 2017, porém neste ano, o Município de

Salvador, pela Lei nº 9.278/2017, modificou as delimitações dos bairros da cidade, e no caso do Santo Antônio, uma parcela do bairro do Barbalho foi incorporada ao Santo Antônio, sendo o novo território demarcado pela linha vermelha no mapa.

O fenômeno da gentrificação está sendo estudado e discutido em vários centros históricos ocidentais, que vem sofrendo com os seus efeitos. Apesar do conceito já ser conhecido no Brasil, ainda existem poucos estudos, especialmente em termos locais, que possibilitem uma maior discussão sobre o tema. Os bairros do Carmo e Santo Antônio são uns dos mais tradicionais de Salvador, remontando ao início da cidade, fazendo parte do Centro Histórico de Salvador.

O CHS foi um exemplo cristalino da decadência, criada pelo abandono no século passado, principalmente a região do Pelourinho que sofreu um forte processo de degradação, social e econômico, devido à modernização da cidade, equipada com novos bairros e centros comerciais.

Nas últimas três décadas, uma série de intervenções foram realizadas no CHS, buscando revitalizar a região, porém, apesar dos investimentos estatais, os modelos adotados, para a revitalização do perímetro programado, acabaram por excluir antigos moradores em detrimento de uma política voltada para o turismo comercial.

O Carmo e Santo Antônio, por seu arredor ser objeto de projetos de revitalização e requalificação, apesar de não ter sofrido, de modo efetivo, o abandono ocorrido na circunvizinhança, vêm passando por modificações em seu perfil, principalmente a Rua Direta de Santo Antônio e Rua do Carmo, que pode vir a afetar a poligonal como um todo. Estas duas ruas, em um primeiro momento, tendem a sofrer de forma mais clara com os efeitos dos projetos realizados e em desenvolvimento na vizinhança, o que torna evidente a necessidade de estudos mais aprofundados na poligonal.

Nos últimos 15 anos, a área passou por uma série de investimentos privados, dentre os quais a implantação do hotel de luxo do Grupo Pestana, o Projeto Além do Carmo da Holding LGR da empresária Luciana Guimarães

Rique com o intuito de criar um shopping a céu aberto, bem como a instalação de uma série de “pousadas boutiques” e galerias de arte.

Até o presente, a maior parte das intervenções dos entes públicos ocorridas na região, bem como os projetos de investidores, de forma direta ou indireta acabam por influenciar o Carmo e Santo Antônio.

O município apresenta projetos para revitalizar o Centro Antigo de Salvador, bem como o Governo do Estado estuda a possibilidade da construção de um novo centro de convenções, na sede dos Fuzileiros Navais, e da ponte Salvador-Itaparica, na região do bairro do Comércio (áreas vizinhas ao Santo Antônio), o que pode afetar de forma direta toda a poligonal estudada, tendo em vista a sua localização e vista privilegiada, o que pode trazer mudanças significativas na mesma.

Sabendo que a revitalização urbana se transformou em uma estratégia do poder público, que conduz ao aprofundamento das desigualdades sociais e espaciais - ao associar política pública e capital privado, utilizando o discurso oficial de agir para o bem de todos - resta evidente a necessidade de estudo de uma possível processo de gentrificação que futuramente possa vir a afetar o Carmo e Santo Antônio.

Considerando que os dois estudos sobre o Carmo e Santo Antônio apresentam resultados diferentes (PORTELA,2009 e RIBEIRO, 2008), e que os estudos realizados no Centro Histórico (MOURAD 2011, RIBEIRO, 2011), apesar de trazerem informações importantes sobre a área estudada, tratam de um território maior, é fundamental se realizar novos estudos da área em questão, o que permitirá agregar novas informações que não foram estudadas anteriormente, ampliando o debate, quanto possibilitará envolver a sociedade nas discussões sobre o tema, visando a proteção de uma das áreas mais antigas da cidade.

A constante compra e venda de propriedades na poligonal tem afetado a dinâmica social da área, pois diversos imóveis estão vazios, ao tempo que no passado eram habitados por famílias que mantinham uma ligação sociocultural com o local e suas tradições. No presente o Carmo e Santo Antônio estão passando por um esvaziamento devido a quantidade de imóveis desocupados e

com uma possível modificação de perfil dos moradores - o Santo Antônio foi apelidado de “gringolandia” devido a quantidade de estrangeiros que passaram a morar e vivenciar o bairro - fatos que podem vir a afetar as tradições locais.

O objetivo da pesquisa é analisar a existência da gentrificação e seus efeitos no Carmo e Santo Antônio no período de 2000 a 2018 devido aos processos de revitalização, requalificação e reabilitação ocorridos nas regiões vizinhas.

Procurou-se entender como e de que forma se dá a estruturação do espaço fundiário, com as modificações do uso do solo, bem como analisar a relação entre os novos proprietários de imóveis e o Carmo e Santo Antônio. Para isso, busca-se identificar e analisar os principais investidores e empreendimentos/projetos executados após o processo de revitalização do CHS, quais as modificações fundiárias após as aquisições das propriedades, buscando responder quem são os agentes, e influências na área estudada.

O que torna possível o levantamento de uma série de indagações que envolvem diferentes aspectos econômicos, sociais e políticos, como: Quais interesses privados e públicos? Quem são os novos e antigos proprietários fundiários? Quais movimentos de propriedade ocorreram e seus efeitos? Ocorre a sobreposição da cultura local pela cultura de massa? Estas questões, que guiaram a reflexão desta dissertação são parâmetros importantes para saber os possíveis efeitos da gentrificação e se ocorrem na poligonal estudada. Neste sentido, a hipótese orientadora da pesquisa é de que existem dois conjuntos de fatores que determinam o processo de gentrificação: o primeiro a mudança de perfil do uso do solo e da propriedade imobiliária; o segundo, o perfil dos novos proprietários como condutor da transformação espacial do território

Cabe ressaltar que o Carmo e Santo Antônio, por sua localização e pelo perfil residencial tornam a vivência na área mais intimista para o visitante, o que traz claras vantagens a atividade do turismo, principalmente para o ramo hoteleiro e cultural, o que nos traz novas perguntas dentre elas, como o turismo afeta o bairro e seus moradores?

A transformação espacial do território não deve ser estudada exclusivamente no nível da mudança de perfil do uso do solo, outros fatores

como o perfil dos novos agentes e o uso determinado por estes na propriedade individual também precisam ser considerados. Assim, a proposta de estudo usa uma abordagem orientada para a propriedade fundiária, em que procura examinar a relação entre mudanças na propriedade e ocupação e seus efeitos sobre a poligonal estudada.

Para atingir este objetivo, a pesquisa incorpora uma análise qualitativa aprofundada dos dados que refletem vários aspectos da atividade de renovação na escala das propriedades individuais e sua interação com a venda de propriedades e o perfil dos novos proprietários.

Os dados de uso do solo fornecem informações agregadas que permitem identificar tendências e padrões, principalmente em grandes territórios, entretanto, quando existe uma atividade de renovação ocorrendo de modo gradativo e concentrado em determinados locais, os dados de uso do solo não refletem diretamente o que acontece no nível da unidade imobiliária, fazendo com que as variações espaciais sejam perdidas.

Quando tem-se como objeto de análise a unidade imobiliária e seu adquirente, passa-se a identificar as particularidades de cada unidade, o que permite um novo olhar sobre a área estudada, pois o foco de vista muda do macro para o micro, possibilitando analisar o efeito agregado de cada unidade imobiliária e de seu proprietário sobre todo o conjunto estudado, permitindo identificar novos usos que podem vir modificar o perfil da área no futuro.

Portanto o que analisa é o efeito da gentrificação, independente da ocorrência de grandes projetos urbanos, a partir de um conjunto de dados de pequena monta que reunidos ao universo de estudo, permitem identificar possíveis gentrificadores e seus efeitos na poligonal estudada.

Para isso o trabalho foi dividido em quatro tópicos, além da introdução. O primeiro tópico trata da revisão da literatura, trazendo os principais conceitos e entendimentos sobre gentrificação, este tópico foi subdividido em cinco subtópicos sendo os quatro primeiros focados na discussão do conceito pelo mundo, com foco no contexto das cidades anglo-saxônicas e europeias, e em um segundo momento, no último subtópico é apresentado o processo de gentrificação no contexto latino americano e brasileiro.

O segundo tópico, metodologia, apresenta o material pesquisado e métodos aplicados no estudo. O terceiro trata do histórico da área estudada, apresenta os estudos e intervenções realizadas pelo poder público nas décadas passadas, com uma análise do uso do solo desde 1988 até 2018, e introduz o uso da unidade imobiliária como parâmetro para análise da gentrificação;

O quarto tópico, trata dos processos de gentrificação localizados no Carmo e Santo Antônio a partir do ano de 2000 a 2018, sendo dividido em cinco subtópicos, buscando identificar agentes novos e antigos, bem como os processos de gentrificação e seus mecanismos.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. A DEGRADAÇÃO DOS CENTROS URBANOS

A expansão urbana e os interesses socioeconômicos influenciam diretamente nas transformações das cidades. As grandes urbes, ao passar dos anos, acabam por sofrer com as mudanças em sua estrutura urbana, nas quais novos investimentos podem acarretar o crescimento urbano em determinada direção da cidade, afetando outros espaços que passam a ser suscetíveis de abandono e degradação.

No passado os centros urbanos desempenharam um papel importante nas cidades, uma vez que eram tidos como locais de poder e decisões, sendo comum encontrar os principais símbolos de poder (instituições públicas, bancos, comércios, igrejas e os residentes das classes ricas e médias), correspondendo, assim, ao local de referência das cidades para todos os moradores.

Em relação a este formato, principalmente nos dois últimos séculos, com o crescimento das cidades e a expansão das áreas urbanas, o centro deixou de ser o foco principal de poder, perdendo espaço para novas regiões, ou subcentros, ocasionando um processo de êxodo, no qual as classes médias e altas migraram para novas áreas das grandes cidades, afetando os centros dessas cidades devido a um abandono sistêmico dos imóveis centrais, causando vazios urbanos, conforme explicita Lucycleide Santana:

Aponta-se que uma das razões que contribuíram para a formação dos vazios nos centros urbanos foi a produção de novas localizações na cidade, com vantagens distintas daquelas tradicionalmente oferecidas pelos centros históricos, tais como a segurança, o conforto e os serviços. Também se acredita que as transformações socioespaciais se devam ao advento dos shoppings centers e à difusão do automóvel como fatores que facilitaram a mobilidade de parte da população das cidades em busca das novas centralidades (2006 p.27).

A desocupação dos espaços nos centros urbanos ocasionou a criação de vazios urbanos, permitindo a classe de baixa renda ocupar parte destes imóveis, que sem os investimentos em manutenção realizados pelos moradores anteriores, acarretou a degradação dos mesmos, seguido de uma depreciação do centro e um sistemático abandono pelo poder público, que deixa de investir no local.

A transformação das cidades, com a expansão de novas áreas, foi responsável pela aceleração da deterioração e degradação dos centros urbanos, que passaram a se tornar motivo de preocupação dos entes públicos na Europa e América do Norte, desde a metade do século passado, diferente do Brasil, onde esse processo passou a ser discutido de modo mais intensivo após os anos de 1980 (VARGAS; CASTILHO. 2006.)

Com a mudança de perfil populacional, o centro deixa de ser o ponto de referência da cidade, onde os grandes investimentos públicos e privados eram o foco, para se tornar uma zona semiesquecida, pois seus novos habitantes muitas vezes representam a própria imagem de degradação do local (DINIZ, 1977; ENGELS, 2010), posto que muitos moradores e usuários deste centro são também excluídos pelo poder público e pelos entes privados que os desconsideram como consumidores.

2.2. GENTRIFICAÇÃO UMA TERMINOLOGIA EMPRESTADA.

O termo *gentrification* foi cunhado em 1963, pela socióloga Ruth Glass em um artigo que tratava das mudanças urbanas ocorridas no centro de Londres no meio do século XX (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p, 22).

Vasconcelos (2013, p.29) defende que traduzir o termo para a língua portuguesa é um barbarismo, tendo em vista que não apresenta sentido nas línguas latinas, pois é originado da palavra *gentry* da língua inglesa, que significa “pequena nobreza”, pensamento compartilhado por Ribeiro (2014), para o qual, a tradução para gentrificação acarreta a perda do significado que o termo carrega em sua língua materna, não havendo sentido em sua tradução.

A tradução do termo para outras línguas nem sempre ocorre, como exemplo, Clerval (2006, p.2) utiliza o termo *gentrification* e explica que o mesmo faz parte de um processo mais amplo de “*embourgeoisement*”, que seria o aburguesamento do bairro devido à elevação do padrão de vida dos próprios moradores originários que acarretam as modificações na área, e não somente a substituição da população local por moradores de renda maior.

Para Vasconcelos as alternativas para o termo gentrificação seriam “nobilitação, enobrecimento, aburguesamento etc.” (2013, p. 30), entretanto, no presente trabalho “gentrificação” será o utilizado, tendo em vista ter sido adotado

pela comunidade acadêmica na forma aportuguesada. Porém resta evidente a necessidade de um debate sobre uma nomenclatura própria a nossa identidade linguística.

2.3. UMA TEORIA CLÁSSICA

Apesar dos efeitos da gentrificação serem semelhantes em várias cidades pelo mundo, muitas características se diferenciam, em especial nos países em desenvolvimento. Porém, mesmo não sendo um processo semelhante entre todas as cidades, resta claro que é um processo excludente, que ao término acarreta a higienização social do local e a mudança sociocultural do ambiente.

O fenômeno, a princípio, se caracteriza por uma série de melhorias e investimentos em determinada área de um centro urbano degradado, onde as moradias passam por “regenerações”¹, bem como o seu entorno (equipamentos urbanos, comércio e serviços), elevando o seu status do ambiente, ocasionando a remoção da população antiga de baixo poder aquisitivo, em detrimento de uma nova com alto poder aquisitivo (SMITH, 2006; SMITH, HENDEL, 2012).

O artigo publicado por Ruth Glass (1963) tratava das mudanças urbanas ocorridas no centro de Londres no meio do século XX, no qual residentes de baixa renda dos antigos bairros operários foram substituídos por um grupo de indivíduos de renda média, que resultou no gradativo aumento de aluguéis, culminando na expulsão dos antigos moradores de classes mais baixas, que viviam em bairros centrais da cidade (SMITH, 2006). Furtado (2011) atenta que processo semelhante foi observado em áreas centrais de grandes cidades dos Estados Unidos e Europa, devido deterem uma maior densidade populacional e mais alto valor de propriedade. Nestas cidades, a descentralização do setor produtivo, especialmente de indústrias manufatureiras, ocorreu até o final da década de 1950, ocasionando o abandono das áreas centrais pelas empresas, e famílias de classe média e alta.

Devido a suburbanização, os proprietários de imóveis no centro deixaram de realizar as manutenções adequadas nestas propriedades, o que iniciou um processo de deterioração que culminou com a redução do valor imobiliário e de

¹ Neil Smith (2006, p. 80) apresenta o termo “regeneração” urbana como um novo eufemismo para o termo gentrificação.

locação. A redução dos aluguéis e degradação do centro possibilitou a ocupação destas áreas por famílias de baixa renda nas décadas seguintes.

Este cenário dos centros das grandes cidades europeias e americanas propiciou o surgimento da gentrificação e o início do seu amplo debate.

Foi ao fim da década de 1970, que o debate sobre o tema se intensificou, David Ley e Neil Smith em 1979, apresentaram artigos com teorias distintas, mas que trouxeram a academia os primeiros dados sobre o processo da gentrificação, na tentativa de compreender o fenômeno.

A primeira teoria que foi apresentada pelo geógrafo David Ley (1979, 1981, 1986) e aprofundada nas décadas seguintes, defende que a gentrificação surge como uma resposta a uma necessidade social, em que as demandas de uma nova classe social, os “colarinhos brancos” são atendidas, ocasionando modificações no centro das cidades em virtude dos novos padrões de consumo.

O estudo de Ley teve como base principal os processos ocorridos na cidade de Vancouver no Canadá. sua teoria, apresenta três aspectos fundamentais para a compreensão do processo de gentrificação: 1) Econômico, no qual o desenvolvimento tecnológico proporcionou a transformação da mão de obra, reduzindo a da indústria e a substituindo pela do setor terciário e quaternário, os empregados de “colarinho branco”, tendo em vista que a sociedade deixou de ser somente uma produtora de bens e passou a ser uma importante produtora de serviços; 2) Em uma sociedade pós-industrial, o governo passou a ter um papel ativo na aceleração do processo de gentrificação, com incentivos fiscais, subsídios e estímulo a novas construções; 3) Por fim, o surgimento de uma nova classe social, advinda das mudanças socioeconômicas ocorridas e da nova divisão social do trabalho, na qual os trabalhadores do setor quaternário representam um novo estilo de vida, com alto poder aquisitivo, em que a diversidade de atividades culturais e consumo são fatores primordiais, tendo o deslocamento aos centros como uma nova realidade (LEY, 1981, 1986).

Portanto, para Ley (1981, 1986) o processo de gentrificação surge devido as mudanças sociais geradas pelas novas demandas criadas por uma classe urbana em plena ascensão, originaria de uma sociedade pós-industrial, que se volta à produção de serviços. Este novo perfil social é composto por profissionais

de maior nível educacional, altamente qualificados, que apresentam poder aquisitivo superior aos trabalhadores da indústria e apresentam padrão de consumo e cultural singular.

Entretanto, Smith (2006) defende que o processo não envolve apenas uma mudança social, mas uma mudança física no sentido de habitação local, combinando a higienização social com a reabilitação das áreas para que a classe média possa habitá-las, ou seja, a gentrificação tem origem nas mudanças estruturais do mercado imobiliário. O processo afeta, de modo direto, as famílias originárias, pois a reabilitação da área acarreta o aumento do custo de vida e a especulação imobiliária, obrigando os moradores de renda baixa a saírem da região.

Conforme Edgar M. Hoover e Raymond Vernon em 1959 teorizam, o espaço urbano apresenta um processo de cinco etapas de desenvolvimento², que por padrão geral, tende a uma inevitável tendência de declínio (METZGER, 2000, p. 8) Smith baseia seus estudos neste ciclo de ascensão e declínio que as propriedades imobiliária sofrem para poder explicar o processo de gentrificação.

O ponto central da tese de Smith é justamente o conceito de renda diferencial (*rente gap*) e suburbanização (SMITH, 1979, p.545), em que, a expansão para além das áreas centrais, após um largo ciclo de investimento nos subúrbios, ocasiona o abandono do centro e sua degradação devido à falta de investimentos, desvalorizando as propriedades (imóvel e terreno) ali localizadas; a grande redução do valor de mercado possibilita o reinvestimento no local, uma vez que o declínio destas propriedade torna o custo de investimento menor do que a construção de novos empreendimentos em local diverso, ampliando o lucro dos investidores e favorecendo a gentrificação.

Portanto, para Smith a gentrificação passa a ser possível quando o valor do imóvel desvalorizado devido ao desinvestimento no centro da cidade, somado

² São cinco os estágios: Estágio 1 o bairro é composto por novos empreendimentos residenciais unifamiliares; Estágio 2, com o desenvolvimento do bairro, o mesmo passa por um processo de manutenção da sua estrutura ao tempo que ocorre o aumento da densidade populacional devido a construção de apartamentos; Estágio 3, redução da manutenção do bairro, aumento da população devido a conversão e superlotação das estruturas residenciais existentes; Estágio 4, queda de investimentos e valores de aluguel, ausência de manutenção, deterioração em todo o bairro, perda de população e declínio das unidades habitacionais; Etapa 5, renovação através de intervenção pública, remodelação e substituição de habitações obsoletas por novos multifamiliares em apartamentos

ao valor do terreno, possibilita que o mercado adquira a propriedade degradada a um preço baixo, permitindo sua reabilitação, reconstrução ou construção nova, e posterior venda para um novo grupo de consumidores por um preço de venda abarcando uma margem de lucro superior à de outros empreendimentos altamente lucrativo. Por conseguinte, o investimento ocorre somente quando o custo de investimento é inferior aos lucros possíveis de serem gerados em relação a outros projetos construtivos.

Ley (1986) contesta a teoria do “rent gap” de Smith. Para isso o pesquisador submeteu a um teste empírico quatro vertentes identificadas na literatura para o processo de gentrificação (mudança demográfica; dinâmica do Mercado Habitacional; estilo de vida urbano; e, a base econômica pós industrial) nas cidades canadenses no período de 1971/1981, chegando à conclusão que os fatores econômicos e urbanos apresentam uma maior representatividade nos resultados, diferente dos fatores demográficos e de habitação com menor representação, dentre eles a teoria do “Rent Gap”, visto que as cidades em que ocorreu a gentrificação, não apresentaram variações no preço dos imóveis como proposto por Smith (1979).

Apesar deste debate entre Ley e Smith sobre a gentrificação na década de setenta/oitenta ter se tornado um foco de debate, conforme defende Rose (1984) a discussão como estava ocorrendo, tornou o conceito caótico, e trouxe a necessidade de se desenvolver pesquisas que ajudassem a analisar o conceito e a reconceitualizar os processos que envolve a gentrificação, pois era crucial explorar as relações entre: a gentrificação; a reestruturação social e espacial dos processos de trabalho assalariado; e mudanças na reprodução da força de trabalho e das pessoas. Rose precedeu o que Hamnett conclui em 1991, que as teorias Ley e Smith eram importantes, mas que apresentavam lacunas a serem respondidas, posto que o conceito ainda não estava maduro.

Bidou-Zachariassen (2006, p.23) traz a visão de Hamnett em texto de 1984:

A gentrificação é um fenômeno a mesmo tempo físico, econômico, social e cultural. Ela implica não apenas uma mudança social, mas também uma mudança física do estoque de moradias na escala de bairros; enfim, uma mudança econômica sobre os mercados fundiários e imobiliário. É esta combinação de mudanças sociais, físicas e econômicas que

distingue a gentrificação como um processo ou conjunto de processos específicos.

Hamnett (1991, p. 187-188), defende que a teoria de “rent gap” de Smith, explica, na melhor das hipóteses metade do problema, pois a existência de habitações relativamente baratas e desvalorizadas é um elemento necessário, mas longe de ser suficiente para uma explicação do fenômeno. Do mesmo modo, a teoria de Ley, que defende que a geração de uma classe de potenciais gentrificadores, com sua cultura e consumo é o necessário para ocorre a gentrificação, também não é satisfatória.

Tanto Smith, quanto Ley observam o mesmo fenômeno, porem de perspectivas diferentes, sendo que ambas não se anulam, mas conforme relata o próprio Hamnett (1991, p. 187-188), as duas explicações “parciais” se encaixam, pois seja do lado do consumo, ou da produção, ambas respondem algumas perguntas e deixam de responder outras, deixando lacunas a serem respondidas, portanto, uma teoria integrada da gentrificação, que não se concentre somente nestes pontos permitirá o avanço do conceito.

A quebra da Bolsa de 1987, causou a paralisação da gentrificação em Nova York, com uma queda dos aluguéis e aumento da taxa de vacância, bem como redução em novos investimentos imobiliários. Neste contexto, Smith (2006, p.70) relata que Bagli em 1991, defendeu que a gentrificação seria somente um fenômeno imobiliário momentâneo dos anos oitenta, e que estaria fadado a retroceder, causando uma “desgentrificação”.

Bourne (1993) seguiu linha semelhante a de Bagli, e afirmou que a gentrificação, enfraqueceu devido crise, devendo no futuro próximo reduzir seus efeitos, entretanto, a partir de 1993 as expectativas de termino da gentrificação se demonstraram infundadas, pois investimentos em Lower East Side lançou a gentrificação a um novo patamar, iniciando a terceira onda relatada por Smith (2006).

Para demonstrar a evolução da gentrificação Smith (2006) apresentou o caso de Nova York, onde podem ser identificadas três ondas de gentrificação.

A primeira onda, trata-se da “anomalia local”, que seria o mesmo processo identificado por Glass em Londres nos anos sessenta, em que os agentes da gentrificação eram as classes médias que investiam no bairro por si próprias com

o intuito de reabilitar as moradias para morar. Smith, entende que essa foi apenas a primeira fase da gentrificação, tanto em Londres quanto em Nova York, pois nesta fase, a gentrificação é um processo esporádico e limitado devido não haver grandes volumes de investimentos por partes de instituições privadas.

A segunda onda se observa o “enraizamento” do processo, ou seja, a consolidação da gentrificação, compreende o fim dos anos setenta e início dos anos oitenta, onde ocorre a mudança dos agentes, saindo a classe média, para estrear a municipalidade com novos programas de reabilitação de habitações e financiamentos públicos que favoreceram os investimentos privados de grande porte. Neste momento passa a ser observado com mais clareza os efeitos do “rent gap”

A terceira onda é caracterizada pela gentrificação generalizada em todo o centro da cidade. Deixa de ser uma estratégia residencial, e passa a ser uma “conquista classista da cidade”, na qual se produz uma paisagem urbana diferenciada, em que as classes médias e altas podem consumir, posto que já ocorreu uma higienização social, criando uma identidade de classes através do consumo. Nesta fase não é somente edifícios e habitações reformados e reabilitados, a gentrificação se traduz nos equipamentos de serviços, comércio, lazer e cultura, onde as grandes marcas passam a fazer parte do meio urbano reabilitado.

A terceira onda passa pelo conceito de estratégia urbana articulada entre poder público e capital, no qual as cidades ficam presas ao capital, conforme define Smith; “em lugar de a razão política acompanhar a economia, ela agora se curva inteiramente diante dela. As políticas urbanas já não aspiram guiar ou regular o sentido do crescimento econômico, elas se encaixam nos trilhos já instalados pelo mercado, à espera de contrapartidas mais elevadas, seja diretamente, ou na forma de arrecadação de impostos” (2006 p. 76).

Apesar dos cientistas não terem apresentado os efeitos diretos da recessão da década de 1990 do século passado no processo de gentrificação à época, existe um consenso de que quaisquer que sejam as razões exatas, a gentrificação neste contexto, pôs recessão opera de modo diferente. Quatro mudanças foram observadas: a ampla presença do desenvolvedor corporativo no processo inicial de gentrificação, ocupando o espaço do pequeno investidor;

os governos locais e federais passam a intervir no processo, seja regulando, subsidiando ou financiando o processo de gentrificação; os movimentos de oposição a gentrificação são reduzidos, perdendo espaço; e, a gentrificação ultrapassou a fronteira do centro, se difundiu em bairros mais remotos, intensificou a pressão sobre as áreas não-centralizadas de terra mais próximas ao centro (HACKWORTH,2002, P. 818)

Quando Smith em 1979 apresentou seu artigo sobre gentrificação, bem como os seguintes (1982 e 1986), buscava distinguir gentrificação de redesenvolvimento, pois entendia que redesenvolvimento tratava de construções completamente novas, diferente do processo de gentrificação que era a reabilitação de imóveis existentes. Porém, com os novos processos de gentrificação em larga escala, o termo ficou defasado (SMITH, 2012, p.86) pois a gentrificação passou para um novo patamar e incorporou o redesenvolvimento ao seu universo devido a sua nova expansão. “O que era fruto do acaso é agora sistemático” (SMITH, 2006, p.62)

O investimento do poder público³ é fundamental nesta nova fase, David Harvey (1992) tem defendido que, apesar do processo de gentrificação, em uma análise superficial, apresente aspectos positivos para a cidade, na verdade é prejudicial, pois funciona pelo princípio de que o ente público mobiliza grandes investimentos públicos, e a iniciativa privada converte esse investimento em grandes lucros, portanto, privatização dos lucros e socialização dos custos⁴.

Contudo este fato é camuflado pela iniciativa privada, que em sua busca por lucros maiores, passou a substituir o termo gentrificação por “regeneração”(SMITH, 2006), pois assim, a gentrificação deixa de ser prejudicial, para ser um processo positivo, com ganhos para toda a sociedade, pois uma área degradada da cidade passa por uma “regeneração” urbana, onde o espaço é qualificado e todos os cidadãos são beneficiados com as melhorias. Ocorre

3 A gentrificação holandesa tem sido muito mais liderada pelo estado do que em outros países, (Ernst & Doucet 2014). Tradução do autor de uma citação contida em Lagendijk et al (2014 p. 359)

4 Mourad (2011, p. 15) citando Hall (1995) traz como exemplo a renovação da área central de Baltimore (EUA), onde foi investido U\$S 180.000.000,00 (cento oitenta milhões de dólares) pelo governo federal, U\$S 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de dólares) pelo governo local e U\$S 22.000.000,00 (vinte e dois milhões pela iniciativa privada).

que, os antigos moradores neste processo, sofrem a ameaça de deslocamento direto ou indireto (DAVIDSON, 2008).

Hamnett (1991), afirma que os aspectos principais do processo de gentrificação são a moradia e os residentes, que privilegiam a escolha, a cultura, o consumo e a demanda. Definiu a gentrificação como um fenômeno físico, econômico, social e cultural, verificado na ocupação por uma classe média de bairros habitados anteriormente pela classe trabalhadora, identificando as chamadas Áreas Crepúsculo, que passaram por um processo de valorização e aumento do preço dos aluguéis.

A relação gentrificação e deslocamento dos antigos moradores é analisado por diversos autores (SMITH,2006; ATKINSON, 2000; VAN WEESEP ,1994; FURTADO 2011; MOURAD 2011), o deslocamento é um dos efeitos da gentrificação, podendo ocorrer de forma direta, quando a pessoa é desalojada de um imóvel para que seja “restaurado” ou de forma indireta, quando os novos moradores de classe mais abastada ocupam o bairro, ocasionando o aumento do custo de vida no local, tornando a permanência da pessoa impraticável (ATKINSON, 2000).

Van Weesep (1994), demonstra que o deslocamento dos antigos moradores é um dos efeitos mais notórios da gentrificação. Por isso, o Estado tenta equilibrar essa relação entre novos e antigos moradores oferecendo benefícios para muitas famílias da classe trabalhadora, como as salvaguardas sociais⁵, na qual o poder público por intermédio de regulação de aluguel⁶, programas sociais ou financiamento de habitações sociais, busca reduzir os efeitos da gentrificação⁷.

5 Laila Nazen Mourad (2011, p.31) retrata as salvaguardas sociais ocorridas no bairro Saint-Georges em Lyon para a “manutenção da população local à diversidade social e de uso”

6 Jean-Yves Authier (2006, p. 130), relata o caso do bairro Saint-Georges em Lyon no qual o poder público no ano de 1982 apresentou o Programa de Melhoria do Habitat (OPAH), no qual uma das vantagens que os proprietários poderiam ter pela reabilitação de sua propriedade era uma subvenção maior em caso de aceitarem aplicar durante nove anos os valores dos aluguéis determinados pelo Estado.

7 Atkinson (2005) apresenta o caso do programa HOPE VI, desenvolvido pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos, o programa destina-se a subsidiar a revitalização dos imóveis de habitação pública degradados, convertendo em unidades de renda mista. É um programa que já gastou cerca de US\$ 5 Bilhões, desde 1992, tendo demolido 63.100 unidades habitacionais populares em desuso e redesenvolvido 20.300 unidades para uso de renda mista.

Para Atkinson (2000), o processo de gentrificação e sua relação com o deslocamento ainda não é clara, pois existem numerosas variáveis, algumas vezes ocultas, as quais dificultam determinar o real motivo da mudança de bairro dos moradores de baixa renda.

O que se observa é que o processo de gentrificação, ao publicar de cada pesquisa, demonstra uma maior pluralidade de agentes, de efeitos, e consequências cada vez mais difíceis de determinar, o que nos remete a Rose (1984) que entendeu ser a gentrificação um conceito caótico, que deve conforme Davidson e Lees, ser resguardado:

No entanto, não devemos permitir que o termo gentrificação colapse sob o peso da mutação do próprio processo. A gentrificação é um processo urbano ativo que mudou ao longo do tempo. Não podemos e não devemos nos ater a definições ultrapassadas. A definição de Glass (1964) do processo é uma relíquia do seu tempo; é útil, mas deve ser usado como um trampolim a partir do qual se abre a definição em oposição a algo que a restringe. Concentrando-se nos elementos centrais da gentrificação: (1) o reinvestimento do capital; (2) a melhoria social do local por grupos de renda alta entrantes; (3) mudança de paisagem; e (4) o deslocamento direto ou indireto de grupos de baixa renda, e por não anexá-lo a uma paisagem ou contexto particular, devemos ser capazes de manter a "gentrificação" como um termo e conceito importante para analisar a mudança urbana na cidade do século XXI. (DAVIDSON, LEES, 2005, p. 1187)⁸

Conforme Mourad (2011), pode-se concluir que:

...a gentrificação é um conjunto de processos articulados pelo capital, e o Estado assume o papel de principal facilitador desse fenômeno. A gentrificação se apropria de espaços residenciais, comerciais, equipamentos e de outros usos da cidade, provoca transformações sociais de elitização das áreas centrais e deportação da população pobre. A política de gentrificação não incorpora a justiça social, o direito à moradia para a população pobre ou o direito à cidade para todos (MOURAD, 2011, p. 11).

⁸ Tradução livre de: However, we should not allow the term gentrification to collapse under the weight of the mutation of the process itself. Gentrification is an active urban process that has changed over time. We cannot and should not stick to outdated definitions of it. Glass's (1964) definition of the process is a relic of its time; it is useful but must be used as a springboard from which to open out the definition as opposed to something that restricts it. By concentrating on the core elements of gentrification: (1) the reinvestment of capital; (2) the social upgrading of locale by incoming high-income groups; (3) landscape change; and (4) direct or indirect displacement of low-income groups, and by not attaching it to a particular landscape or context, we should be able to keep hold of 'gentrification' as an important term and concept for analysing urban change in the 21 st-century city.

2.4. UMA NOVA VISÃO

Do fim do século XX para o XXI, a gentrificação ganha novos contornos, e seus processos passaram a operar em um novo ambiente econômico, cultural, social e político.

Apesar da literatura da gentrificação estar a muito tempo envolvida no intenso debate, em várias perspectivas, buscando explicar os processos que acarretam a gentrificação, talvez seja hora de se afastar dos debates explicativos, pois os processos que causavam a gentrificação tradicional parecem ter mudado, e começar a observar como o processo de gentrificação mudou ao longo do tempo e como poderíamos querer definir a gentrificação no século XXI (DAVIDSON;LEES, 2005, p. 1165)⁹.

Conforme relata Pereira (2014) a gentrificação nos tempos atuais apresenta-se como um ponto central para refletirmos sobre as transformações ocorridas nas cidades. Do mesmo modo, Furtado propõe que o conceito de gentrificação deve estar atrelado a processos mais profundos de (re) estruturação urbana, e por isso, “o fenômeno da gentrificação precisa ser explicada tanto por tendências estruturais, quanto por especificidades históricas, sem retirá-lo contudo, do ponto de vista teórico, do contexto social do qual ele é parte” (FURTADO, 2011, p. 38).

Enquanto no século XX os estudos da gentrificação focavam um maior olhar para as cidades americanas e europeias, o século XXI trouxe um novo foco para a gentrificação, passou-se a se observar o fenômeno, não só nas cidades de países desenvolvidos, mas em escala global. A gentrificação deixou de ser fenômeno para se tornar uma “estratégia urbana global” (SMITH, 2006, p. 73)

O capital quebrou as fronteiras, tornou o lucro o objetivo supremo, unificando-o em uma escala global, tornando a gentrificação um novo produto mundial. O que corrobora com o pensamento de Milton Santos:

Havia, com o imperialismo, diversos motores, cada qual com sua força e alcance próprios: o motor francês, o motor inglês, o motor alemão, o motor português, o belga, o espanhol etc, que eram todos motores do capitalismo, mas empurravam as máquinas e os homens segundo ritmos diferentes, modalidades diferentes, combinações diferentes. Hoje haveria um motor único que é,

⁹ Tradução livre de: Although the gentrification literature has long been involved in intense debate over the explanatory power of various perspectives, the processes that came together to cause traditional gentrification seem to have changed. It is perhaps time now to move away somewhat from explanatory debates and to consider how the process of gentrification has changed over time and how we might want to define gentrification in the 21st century

exatamente, a mencionada mais-valia universal. (SANTOS, M., 2001 p.29)

A globalização modificou o mundo, seus agentes e instituições, as escalas mudaram, conforme defende Silvio Bandeira de Mello e Silva:

No início do século XXI, a relação entre global e a cidade deve passar necessariamente por uma visão bem definida do que significa a cidade e seus problemas e possibilidades colocados pela dinâmica externa, envolvendo diferentes elementos e escalas (SILVA, 2006, p. 139)¹⁰

A teoria da sociedade em rede desenvolvida por Manuel Castells (2005). nos permite revelar duas importantes dimensões para a compreensão do processo de gentrificação e sua nova dinâmica: as cidades passam a integrar uma rede global ao tempo que se tornam um produto.

Sassen (2009) propõe o conceito de cidade global¹¹, onde o espaço urbano contemporâneo é caracterizado por duas funções: econômica, em que a cidade global concentra a infraestrutura e recursos necessários para deter o controle global e gerar inovações (2004); e política, na qual a cidade global tornou-se um espaço estratégico para a mistura de grupos e indivíduos de diferentes países e culturas, na qual a diversidade se aglutina em duas grandes áreas: de um lado, a do capital globalizado, que em seu "momento urbano" se concretiza política e socialmente¹²; por outro lado, a cidade reúne uma vasta aglomeração dos mais desfavorecidos da sociedade - imigrantes, mulheres pobres, gays, lésbicas e quem quer que encontre na cidade grande,

¹⁰ Silva defende a necessidade de integrar os conceitos clássicos de *urbe*, *civitas* e *polis*, pois, a antiga dicotomia campo-cidade tem perdido efeitos com a aproximação de ambos, assim como *civitas* e *polis*, sofrem profundas transformações diante da globalização. Portanto, é necessário definir formas de inserção "global, dinâmica, eficiente e justas, unindo a *urbe*, a *civitas* e a *polis*" sobre pena de agravamento das questões urbanas e regionais.

¹¹ Conforme ensina Sassen (1998), a dispersão espacial das atividades econômicas associadas a globalização contribuíram para a demanda por novas formas de centralização territorial da gestão e controle de operações de alto nível (setor quaternário), devido ao fato de que essas dispersões estão ocorrendo sob condições de concentração de controle, propriedade e alocação de lucros. Os mercados nacionais e globais, bem como as organizações globalmente integradas, requerem locais centrais onde o trabalho de globalização possa ser realizado, por isso o surgimento das cidades globais.

¹² Conforme descreve Bidou-Zachariasen (2006, p. 26) Os gentrificadores das cidades globais "são aqueles que servem à nova economia mundial e que, ainda que bem pagos, não correspondem aos muito ricos no sentido de das classes dominantes ou às burguesias tradicionais"

especialmente na grande cidade global, o espaço para se tornar agentes políticos (2009.p 3).

A cidade, no âmbito global, devido a sua importância, deixou de ser somente o agente principal de uma rede urbana¹³, para ser tornar uma engrenagem de um complexo sistema global, em que seus operadores transcendem as fronteiras físicas e políticas da cidade para influenciar em uma escala global.

De acordo com a GaWC¹⁴,:

No caso da rede mundial de cidades, existe o nível líquido da economia global, o nível dos nós das cidades e um nível adicional sub-nodal de empresas de serviços. Os últimos não são apenas um nível adicional, eles definem o nível crítico: é aqui que os agentes de formação de redes são encontrados. Na economia global, são as empresas que são as fabricantes de rede e não as próprias cidades. Assim, para estudar a rede de cidades do mundo, as empresas de serviços são investigadas para entender a rede da cidade como o resultado. Em outras palavras, é através do estudo das estratégias locais das empresas que é possível descrever e analisar a rede de cidades do mundo: as firmas são o objeto da pesquisa, as cidades são o tema da pesquisa.

Conforme a figura 1¹⁵ demonstra, existem diversas cidades globais, sendo divididas por importância na escala mundial. Quando se passa a observar estas

¹³ Uma rede urbana compreende, a organização do conjunto das cidades e suas zonas de influência, a partir dos fluxos de bens, pessoas e serviços estabelecidos entre si e com as respectivas áreas rurais, constituindo-se “em um reflexo social, resultado de complexos e mutáveis processos engendrados por diversos agentes sociais” (CORRÊA, 2001, p.424).citado por Fujita et al (2009, p. 59)

¹⁴ Tradução livre de: Globalization and World Cities Research Network (GaWC) é uma rede de pesquisas que desenvolve um índice de medições da inserção das cidades na economia global, publicando relatórios que classificam as cidades em diferentes níveis de inserção e influência sobre a economia global.

¹⁵ Este cartograma coloca as cidades em suas posições geográficas aproximadas. Os códigos para cidades são:AB Abu Dubai; AD Adelaide; AK Auckland; AM Amsterdam; AS Athens; AT Atlanta; AN Antuérpia; BA Buenos Aires; BB Brisbane; BC Barcelona; BD Budapest; BG Bogota; BJ Pequim; BK Bangkok; BL Berlin; BM Birmingham; BN Bangalore; BR Bruxelas; BS Boston; BT Beirute; BU Bucareste; BV Bratislava; CA Cairo; CC Calcutta; CG Calgary; CH Chicago; CL Charlotte; CN Chennai; CO Colônia; CP Copenhagen; CR Caracas; CS Casablanca; CT Cape Town; CV Cleveland; DA Dallas; DB Dublin; DS Dusseldorf; DT Detroit; DU Dubai; DV Denver; FR Frankfurt; GN Geneva; GZ Guangzhou; HB Hamburg; HC Ho Chi Minh City; HK Hong Kong; HL Helsínquia; HM Hamilton (Bermuda); HS Houston; IN Indianapolis; IS Istambul; JB Joanesburgo; JD Jeddah; JK Jakarta; KC Kansas City; KL Kuala Lumpur; KR Karachi; KU Kuwait; KV Kiev; LA Los Angeles; LB Lisboa; LG Lagos; LM Lima; LN Londres; LX Luxemburgo; LY Lyons; MB Mumbai; MC Manchester; MD Madri; ME Melbourne; MI Miami; ML Milão; MM Manama; MN Manila; MP Minneapolis; MS Moscou; MT Montreal; MU Munique; MV Montevidéu; MX Cidade do México; NC Nicósia; ND Nova Deli; NR Nairobi; NS Nassau; NY New York; OS Oslo; PA Paris; PB Pittsburg; PD Portland; PE Perth; PH Filadélfia; PN Cidade do Panamá; PR

idades no âmbito nacional, fica evidente que elas integram uma rede urbana nacional¹⁶, influenciando um conjunto de cidades menores ao seu redor.

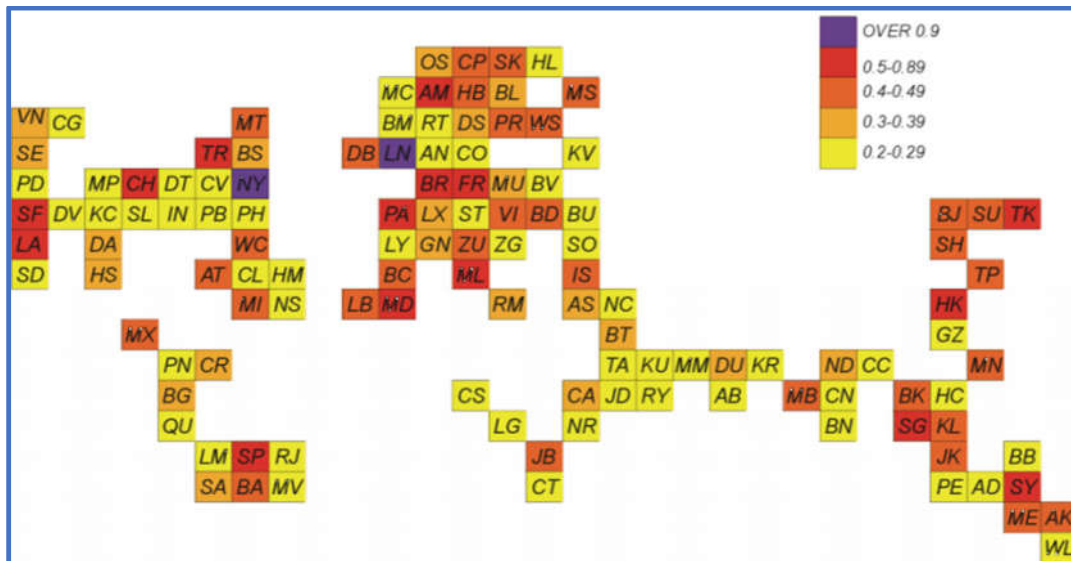


Figura 1 - Conectividade global dos principais nós da rede mundial de cidades (fonte. GaWC)

Batten (1995) ensina que as cidades em rede se desenvolvem a partir de um padrão urbano de proximidade, onde é possível se beneficiar da sinergia alcançada pela reciprocidade, intercâmbio de informações e inovação. Isso é possível devido a “economia global”¹⁷, que integra as cidades pelo mundo no sistema de redes. A integração das cidades em rede, acarreta um processo de homogeneidade comportamental nos habitantes destas cidades, devido ao processo de globalização a cidade passa a ser objeto de consumo, com uma polarização socioeconômica, onde um conjunto de agentes na busca de prestígio, e com condições de acumular bens, passam a consumir a cidade e do

Praga; QU Quito; RJ Rio de Janeiro; RM Roma; RT Roterdão; RY Riade; SA Santiago; SD San Diego; SE Seattle; SF San Francisco; SG Cingapura; SH Xangai; SK Estocolmo; SL St Louis; SO Sofia; SP São Paulo; ST Stuttgart; SU Seoul; SY Sydney; TA Tel Aviv; TP Taipei; TR Toronto; VI Viena; VN Vancouver; WC Washington DC; WL Wellington; WS Varsóvia; ZG Zagreb; Zúrique

¹⁶ Ressaltaremos aqui que a rede urbana, definida pelo conjunto de centros urbanos articulados entre si. Considerada como uma síntese, se não de todas, de muitas e muitas redes geográficas cujos nós e fluxos específicos iniciam-se, finalizam ou passam pelas cidades – redes ferroviárias, de uma bacia leiteira, das dioceses, dos bancos, dos partidos políticos, dos órgãos públicos e das grandes corporações – a rede urbana pode, assim, ser vista como a rede-síntese das demais redes geográficas, sendo ela própria uma rede geográfica. (CORREA, 2012, p. 204)

¹⁷ Sassen (2008) defende que é economia global com hierarquias definidas e sem fronteira não existe, na verdade o que ocorre é a formação de vasto conjunto de circuitos globais interligados, onde as cidades se conectam baseado em suas especificidades.

outro lado, o aumento do subemprego, com aumento do trabalho informal, e desigualdade social (SASSEN, 2008, 2004, 1998)

Portanto, Sassen, quando fala da globalização e das cidades globais, em suas análises demonstra os mesmos efeitos observados por Smith (2006) ao analisar a gentrificação em Nova York:

A gentrificação produz agora paisagens urbanas que as classes médias altas pode “consumir” – uma vez que os sem-teto foram rapidamente evacuados – e que contribuem para a formação de identidade de classe através de um espectro de classe significativo, ainda que de maneira muito diferenciada (SMITH 2006, p73).

O consumo das paisagens pela classe média alta nos apresenta a segunda dimensão envolvida na compreensão do processo de gentrificação e sua nova dinâmica, visualizados junto a teoria da sociedade em rede de Castells (2005), agora as cidades se tornam um produto.

No mundo competitivo, no qual o capital das grandes empresas e de seus executivos são fundamentais, o setor público passou a investir nas políticas de *City Marketing*, com o intuito de vender a cidade para vencer a concorrência junto as cidades semelhantes. Segundo Cooke (1990), o papel do *City Marketing* é fazer as cidades serem visitadas para turismo ou negócios, cabendo ao poder público garantir toda a infraestrutura necessária para isso¹⁸, portanto este tipo de ferramenta é mais do que propaganda, envolve a gestão, e a comercialização de serviços públicos, na busca de atender as necessidades do consumidor, seja este empresário, turista ou o próprio cidadão. Cabe ressaltar que Harvey (1989, p. 4) já observava o início deste processo:

Nos últimos anos, em particular, parece haver um consenso geral emergindo em todo o mundo capitalista avançado de que os benefícios positivos devem ser alcançados pelas cidades que adotam uma postura empreendedora em relação ao desenvolvimento econômico. O que é notável é que esse consenso parece atravessar fronteiras nacionais e até mesmo através de partidos políticos e ideologias.¹⁹

¹⁸ Cooke cita como exemplo de infraestrutura a construção de centros de convenções, hotéis, museus e centros culturais (1990, p. 340)

¹⁹ Tradução própria de: “In recent years in particular, there seems to be a general consensus emerging throughout the advanced capitalist world that positive benefits are to be had by cities taking an entrepreneurial stance to economic development. What is remarkable, is that this consensus seems to hold across national boundaries and even across political parties and ideologies.”

Ribeiro (2011) afirma que a cidade como produto é construída sobre três bases; um *marketing* preparado para atrair os consumidores; uma competição entre cidades na busca de consumidores e investimentos; e no consumo dos lugares.

No caso do processo de gentrificação, o que se trabalha é o produto cidade, o que Arantes (2002) denomina de “culturalismo de mercado”, na qual a cidade se vincula a uma dimensão cultural, podendo ser vendida sobre a máscara de vários conceitos²⁰, como cidade verde, tecnologia, saudável, dentre outros.

Vainer (2002, p.79)²¹ justifica que o produto cidade vai variar em razão de qual comprador se pretende alcançar, pois os agentes econômicos transformam os locais da cidade para atrair e atender ao público consumidor específico do produto cidade. Neste momento a gentrificação passa a interagir, no processo de criação do produto cidade, a especulação imobiliária surge como desdobramento do consumo de um determinado espaço que tem sua imagem trabalhada para sua valorização, acarretando a especulação imobiliária, e possível substituição da população local, ou circunvizinha.

O valor simbólico adquirido pelos espaços urbanos através das atividades de representação influencia avaliações que são veiculadas pela mídia, tornando tal local cada vez mais valorizado. É o ciclo criado e intencional do planejamento estratégico, que provoca a especulação imobiliária. Estas áreas, conforme são organizadas, produzem fronteiras invisíveis que legitimam as desigualdades sociais no e através do espaço, sendo essas as consequências do tão bem-sucedido planejamento urbano, tendo como principal produto espaços capazes de reiterar a fragmentação social (TEOBALDO, 2017, p141).

²⁰ Vainer (2002, p.79) justifica que o produto cidade vai variar em razão de qual comprador se pretende alcançar, conforme sejam as características dos compradores, pois “idosos podem querer calma e grande número de serviços médicos, religiosos podem preferir grande concentração de lugares de retiro e prece, jovens podem estar buscando certos tipos de entretenimento e lazer etc.”

²¹ Sánchez (1999, p. 125) traz o caso de Curitiba que sempre trabalhou a imagem da cidade: “nos anos 70, Curitiba era a “Cidade Modelo”, a “Capital Humana”; para fins dos anos 80 passa a ser a “Capital da qualidade de vida”; a princípio dos 90 começa a afirmar-se como a “Capital Ecológica”. Já agora, rumo ao fim dos anos 90, com a chegada das novas empresas automotoras e com a requalificação tecnológica da cidade voltada para os serviços e indústrias de software e tecnologia de ponta, já é possível identificar uma nova relocação do discurso e das imagens: haveria agora uma certa relativização do discurso ambiental com uma correlata passagem da “Capital Ecológica” para a “Capital Tecnológica”.

A cidade como produto, com suas particularidades e similitudes, ao serem integradas na rede global de cidades, traz à tona um novo universo de processos de gentrificação, o que amplia o debate em torno da amplitude do conceito, posto que os estudos atuais trazem uma série de processos variados, qualificados sobre a égide de um “conceito amplo” de gentrificação.

Loretta Lees (2003) com o advento das cidades redes observou um novo processo de gentrificação original, ao qual ela denominou de "super-gentrificação" que está ocorrendo no bairro de Brooklyn Heights em Nova York, e em algumas áreas selecionadas de outras cidades globais como Londres. No caso, o investimento intenso e largo consumo de uma nova geração de financiadores super-ricos, alimentados pelas fortunas do setor financeiro global e corporativo, está, gentrificando bairros gentrificados, expulsando os gentrificadores anteriores. Smith (2006, p.71) relata que na terceira onda os primeiros gentrificadores (artistas, professores, dentre outros) foram expulsos pelos novos agentes, os ricos, conforme Lees, na "super-gentrificação" são estes ricos que estão sendo expulsos em benefício dos super-ricos.

Outro novo processo identificado é o da gentrificação rural à medida em que as atividades tradicionais do campo perdem intensidade, algumas zonas vão se convertendo em sedes de novas atividades econômicas (JEMUCE, 2016), lazer, recreação e entretenimento (GALVÃO, 2018), expulsando os moradores originários (RIBEIRO, 2013).

Já a gentrificação turística, tem sido observada na literatura em virtude de alterações socioespaciais que visam aumentar a atividade turística, segundo Gant (2015 p. 4-5) enquanto em alguns casos a proliferação de espaços gentrificados se torna destino turístico, em outros casos as estratégias de promoção urbana orientadas para o turismo produzem um novo ambiente construído que, por sua vez, atrai novos moradores com maiores rendas e, portanto, incentiva processos de gentrificação.

Os novos estudos da gentrificação buscam caminhos diferentes para entender o conceito, haja vista que a gentrificação desenvolve uma simbiose com outros processos urbanos que podem tanto a esconder, quanto lhe sobressair.

Lagendijk (2014) propõe uma nova forma de analisar o conceito de gentrificação, partindo da ideia de que a gentrificação é um “conceito aberto”, opondo-se à inclinação de partir de certas preposições “universais” sobre o papel do setor imobiliário, de certos grupos sociais e de certos mecanismos dados (ex. relação de deslocamento), passando a analisar sobre a ótica de que o mesmo é um conjunto de processos em andamento simultâneos. Para isso, propõe utilizar métodos interdisciplinares para entender como os diferentes processos sociais, econômicos e espaciais se fundem na modelagem de bairros nas cidades²². Para esse fim, utiliza uma estrutura metodológica multifacetada, se apropriando das “métricas”, “interpretações” e “práticas”, de modo a buscar alcançar a resposta de como “a gentrificação pode ser vista como um “processo de mudança em um processo de mudança?””²³.

Sans et al (2015) defende que as definições dos conceitos e processos da gentrificação devem partir dos próprios agentes e das questões de interesse em que estes possam estar envolvidos, que não se deve adotar os conceitos baseados em categorias preestabelecidas, em que os agentes e as possibilidades do litígio são compreendidos dentro de dadas condições de possibilidades.

Em geral, o novo urbanismo considera a gentrificação como o resultado de uma série de fatores inter-relacionados, onde novas formas metodológicas devem ser utilizadas para o aprofundamento dos estudos, tendo em vista que uma análise em função dos dualismos tradicionais²⁴ (VILARINO, 2016,) restringe o universo de possibilidades do estudo para “mais do mesmo”

O que se observa é que a gentrificação, iniciada como um processo de retomada do centro da cidade de Londres por uma classe mais abastada, ocasionando a expulsão dos antigos moradores, cinco décadas depois, deixou

²² A proposta do estudo de Lagendijk (2014) é estudar quatro cidades europeias: Viena (Áustria), Arnhem (Holanda), Istanbul (Turquia) e Zurich (Suíça)

²³ Lagendijk (2014, p. 364) diz que “Nossa pesquisa, em outras palavras, visa detalhar a geografia da gentrificação articulada, ao fazer isso, procuramos identificar as possibilidades de outras rotas de atualização, capturando outras potencialidades no nível de fluxos e práticas através de diferentes tipos de interpretações e métricas. Tradução livre:” Our research, in other words, aims at detailing the geography of articulating gentrification. In doing so, we seek to identify the possibilities for other routes of actualisation, capturing other potentialities at the level of flows and practices through different kinds of interpretations and metrics”

²⁴ natureza/sociedade, sujeito/objeto, micro/macro, humano/não humano, local/global

de ser um processo local, com um conceito restrito, ocorrido em uma cidade anglo-saxônica, para se tornar um processo global, no qual suas definições, causas e consequências mudaram ao longo do tempo, passando a possuir um conceito aberto, com novos paradigmas e debates, não somente conceituais, mas metodológicos e epistemológicos.

2.5. GENTRIFICAÇÃO NO CONTEXTO LATINO-AMERICANO

Bidou-Zachariassen (2006, p. 29) defende que o processo de gentrificação não se resume às cidades anglo-saxônicas, mas que na verdade era um fenômeno pouco abordado nas outras cidades²⁵. Diferente das experiências anglo-saxônicas e de países desenvolvidos, a gentrificação latino-americana não está relacionada a um processo de reversão da suburbanização (SIQUEIRA, 2014), mas a diversos outros fatores, dentre eles à expansão do urbanismo neoliberal e/ou intervenção estatal nos centros históricos.

As cidades latino-americanas, têm como um dos elementos mais característicos das suas existências, uma polarização e desigualdade dentro de suas estruturas sociais, criando cidades fortemente segregadas (SABATINE et al., 2009). Conforme Janoschka (2002), as novas formas urbanas têm um caráter marcadamente insular, e se tornaram os fatores dominantes do crescimento e da construção urbana.

A nova cidade latino-americana apresenta em seu espaço metropolitano uma nova formação onde, condomínios fechados de grande porte para as classes médias são desenvolvidos próximos aos eixos centrais de transporte motorizado, especialmente autoestradas e vias principais, independente de se localizarem no centro ou subúrbio²⁶; ocorre a distribuição de hipermercados, shoppings e centros urbanos de entretenimento em todo o espaço urbano, criando uma nova divisão espacial de cultura e consumo, descentralizando as

²⁵ Bidou-Zachariassen cita o caso francês, no qual alguns trabalhos empíricos toparam com o processo de gentrificação, mas que nem sempre o denominaram como tal.

²⁶ No passado recente, o subúrbio era geralmente ocupado pelas classes mais baixas, porém, com o investimento estatal em infraestrutura, principalmente de transporte (viadutos, autopistas, metrô) a classe média e alta passou a ocupar estes espaços através de conjuntos habitacionais protegidos.

funções urbanas; assim como, instalação de escolas privadas e universidades nas proximidades das novas áreas residenciais privadas²⁷ (JANOSCHKA, 2002).

Estas transformações acarretam grandes mudanças no processo de gentrificação anglo-saxônica, primeiro fator que deve ser observado é que não existe mais a necessidade de um movimento de agentes para o centro da cidade, aqui os agentes gentrificadores ocupam toda a cidade (SABATINE, et al, 2009; FURTADO;2011), e segundo, devido a própria dispersão dos gentrificadores em ilhas, pode-se identificar uma gentrificação sem expulsão (SABATINE, et al, 2009)²⁸.

As características dos processos de gentrificação da América Latina se diferem e extrapolam os do mundo anglo-saxão, pois nas cidades latino americanas um dos fatores para ocorrer a gentrificação “inclui investimento econômico, movimentos populacionais e transformações da imagem urbana” não no contexto somente de centro urbano, mas de todo o território urbano.

Diversos autores apresentam estudos sobre gentrificação nas periferias em cidades como: Santiago do Chile (SABATINE, et al, 2009), La Plata (FREDIANI et al. 2018), Assunção (PEREIRA, 2018), Rio de Janeiro (CALDAS, 2017), Brasília (PACHECO, 2015), dentre outros, da mesma forma já existe estudo de gentrificação em cidades de médio porte como Neuquén na Patagônia (PERREN, CABEZAS, 2018)²⁹, que traz uma gentrificação fora dos grandes centros urbanos e demonstra o quanto o conceito se expandiu.

Apesar de existir uma gentrificação periférica, isso não exclui os centros das cidades dos efeitos da gentrificação, os centros das grandes metrópoles

²⁷ Como exemplo, temos em Salvador o caso do Horto Bela Vista, um projeto construído em um terreno de 330.000 m² composto por um complexo residencial com 19 torres residenciais com apartamentos de 60 a 280m², 3 torres comerciais, um hotel, um shopping center, e um colégio.

²⁸ Sabatine, Robles e Vásques entendem que devido ao fato de não haver uma gentrificação com expulsão, a gentrificação passa a exibir efeitos sociais e urbanos claramente positivos, como a integração social

²⁹ No caso de Neuquén Perren e Cabezas (2018) concluíram que as mudanças ocorridas no centro da cidade entre 2001 e 2010 foram oriundas da mudança da política monetária e flexibilização regulatória do gabarito do centro pela autoridade municipal, incentivando a construção de edifícios; tendo o processo ocorrido com a demolição dos imóveis antigos e construção de novos empreendimentos, o que os autores denominaram de “gentrificação de novas plantas”; sendo que o capital deste processo foi oriundo dos benefícios derivado da exploração de hidrocarbonetos; e houve o aumento acentuado do valor da terra, que somado ao aumento substancial da rendas, acarretaram uma elitização e deslocamento dos antigos moradores

latino-americanas são caracterizadas por uma ocupação de seu espaço público por uma população de baixa renda, o que para as autoridades locais, é o foco principal dos problemas de imagem urbana (ARREORTUA, 2013). Tendo no mundo contemporâneo a concorrência entre cidades, e a cidade como produto (HARVEY, 1989), resta evidente a necessidade de intervenção do poder público, pois conforme afirma Santos:

“Num mundo globalizado, regiões e cidades são chamadas a competir e, diante das regras atuais da produção e dos imperativos atuais do consumo, a competitividade se torna também uma regra da convivência entre as pessoas. A necessidade de competir é, aliás, legitimada por uma ideologia largamente aceita e difundida, na medida em que a desobediência às suas regras implica perder posições e, até mesmo, desaparecer do cenário econômico.” (SANTOS, 2001, p. 57)

Portanto, a partir da década de noventa do século passado, o poder público passou a criar programas de "reestruturação" para os centros das cidades³⁰ e centros históricos, buscando atrair o investimento do capital privado para a cidade³¹.

Segundo Soja, o termo reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite uma ideia de "freada", de ruptura, de mudança em relação a uma determinada ordem e configuração da vida social, econômica e política. "Evoca, pois uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstruções, de desconstrução e tentativas de reconstituição, provenientes de algumas tendências ou perturbações nos sistemas de ação e de pensamento aceitos" (Soja, 1993, p. 193, apud SANTOS, J. 2008)

As reestruturações urbanas, conforme menciona Ribeiro (2011, p.93), devem ser observadas com cautela, pois a um conceito a ser diferenciado, posto que "reestruturações urbanas sempre ocorreram e provavelmente continuarão existindo", o que se diferencia é a incorporação da globalização nessa reestruturação, que se manifesta como gentrificação.

³⁰ Puerto Madero em Buenos Aires, passou por um amplo processo de recuperação nas últimas duas décadas, sendo considerado por diversos autores (VIEIRA, 2011, p. 251; Levy, 2014) um programa bem-sucedido para o seu tempo.

³¹ De acordo com Baltrusis (2010, p. 236), a cidade, agora na sua forma mercadoria e com o rótulo de mundial, se adapta as necessidades emergentes do capital através de projetos estratégicos, com a finalidade de atender às novas demandas por espaço, com a elaboração de projetos urbanos redesenhando as cidades. Partes esquecidas das cidades, habitadas por uma população sobrando de baixa renda, tal como a área central de Salvador, o Pelourinho, vivenciam um processo de reestruturação sócio-espacial cujo objetivo é criar uma competição via mercado, quase nunca favorável aos mais pobres.

A busca do poder público pelo capital global, ocasiona fortes investimentos públicos nos processos de reestruturação, porém, essas reestruturações, em grande parte das vezes, são acompanhadas de uma higienização social e embelezamento da cidade, portanto não sendo uma simples reestruturação.

Diversas cidades latino-americanas apresentam centros históricos antigos, estando estes, em muitos casos, inscritos na lista de Patrimônio Mundial pela UNESCO. Conforme a Recomendação de Nairóbi (1976)³² o poder público é recomendado a atuar na salvaguarda desse patrimônio, devendo a sua restauração ocorrer, baseada em princípios científicos, e de modo a integrar o seu uso com a vida contemporânea. Porém o que se observa é o investimento público, visando, especialmente, o incremento da atividade turística.

As revitalizações, devem ser observadas como um processo dinâmico, de múltiplas camadas, envolvendo diferentes agentes sociais, devendo ser analisadas caso a caso, pois quando o revitalização está focada na valorização do turismo e do patrimônio cultural, a união do poder público e privado é marcada pela atração de novos tipos de atividades para o local, mudanças significativas de imagem e higienização social com a substituição dos moradores. (MOURAD, 2011; RIBEIRO, 2011)

Nesta perspectiva, os centros históricos, têm sofrido os efeitos da gentrificação, pois ao se tornarem um produto, passam por um processo de elitização e muitas vezes de esvaziamento do seu núcleo populacional.³³

O estudo do processo de gentrificação no Brasil apresenta três grandes eixos de estudo: gentrificação de centros históricos, gentrificação periférica e gentrificação por operações urbanas consorciadas, não se diferenciando em seu todo do restante da América-latina.

A gentrificação de centros históricos brasileiros é oriunda de uma política pública destinada a reabilitação devido a degradação ocorrido nestes espaços.

³² UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (1976), *19ª Sessão, Recomendação de Nairóbi*. Nairobi, 26 de novembro

³³ O processo de gentrificação do Centro Histórico de Salvador apresenta diversos estudos, e o consenso em todos é que O Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador causou um esvaziamento da população do Pelourinho (MOURAD, 2011; RIBEIRO 2011)

O processo de expansão das cidades para a periferia, a industrialização, a criação de novas vias e surgimento de *shopping centers*, são fatores comuns nas cidades brasileiras para justificar a derrocada dos centros históricos, tornando-se um problema para o poder público.

A partir da década de 70 do século passado, houve uma série de tombamentos dos centros das cidades pelos Estados, Municípios, União e UNESCO. A busca por uma solução para a degradação em andamento dos centros históricos, criou a necessidade de uma política pública nacional que permitisse aos municípios, com apoio estadual e federal preservar seus centros, essa política nacional passou a defender uma preservação com o desenvolvimento econômico. Esse desenvolvimento veio representado pelo Turismo, conforme Bonduki:

Nos anos 1970, surgiram iniciativas paralelas à atuação tradicional do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan), como o Programa das Cidades Históricas (PCH) e o Centro Nacional de Referência Cultural (CNRC), que introduziram novas perspectivas na política de preservação, objetivando envolver e responsabilizar o conjunto dos entes federativos (União, estados e municípios), incorporar outras formas de manifestações culturais, como o patrimônio imaterial e o saber popular, ao patrimônio cultural brasileiro a ser protegido, até então restrito à vertente luso-brasileira, e articular a reabilitação dos bens protegidos com o desenvolvimento econômico, em particular o turismo (2010. p.23)

Visando resolver o problema da degradação dos centros históricos diversas cidades a partir dos anos 80 passaram a trabalhar o binômio turismo/lazer como forma de recuperação dos seus centros históricos, muitas vezes esquecendo da população que frequentavam e habitavam esses centros, ocasionando a expulsão destas, como ocorreu no centro histórico de Salvador (MOURAD 2011; RIBEIRO 2011), São Paulo (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; D'ARC, 2006; SILVA, 2017; NITO, SCIFONI, 2017), Rio de Janeiro (MAGALHÃES, 2001), Recife (LEITE, 2005; LIMA, 2016), Cuiabá (RODRIGUES; ROMANCINI, 2010), Fortaleza (BARREIRA et al, 2013), Belém (TRINDADE JR. 2018). Nestes processos o poder público sempre foi o agente principal da gentrificação, investindo na “reabilitação” do centro histórico, porém, muitas vezes com o apoio do capital privado.

O processo de expansão das cidades brasileiras para a periferia criou novas centralidades, que devido ao investimento do poder público em novos equipamentos urbanos propiciou ondas de gentrificação em áreas não centrais, diferente do processo anglo-saxônico, conforme expõe Maricato e Ferreira:

A construção de novas centralidades urbanas, segregadas e marcadas por signos de distinção, em direção a áreas pouco ocupadas é uma forte realidade em toda grande cidade brasileira. Elas contribuem para esvaziar os esforços de recuperação dos centros históricos já que são prioridade para o investimento público e mais vantajosas para o capital privado. Isso pode ser verificado em São Luis, Fortaleza, Recife, Salvador, São Paulo, Rio de Janeiro, etc. Os lobbies de proprietários e promotores imobiliários influem fortemente nos investimentos públicos que acabam por dar prioridade às sempre presentes “avenidas imobiliárias”, no dizer do urbanista Cândido Malta. (2002, p. 11)

Este processo de gentrificação passou a ser observado a partir da década de 90 do século passado, sendo muito comum a modificação do uso do solo, em áreas de população pobre, na qual o investimento público em infraestrutura atrai o capital privado que investe em condomínios fechados, shopping centers e outros equipamentos, valorizando a região investida, possibilitando a invasão de comércio e serviços de maior valor agregado, o que aumenta o custo de moradia e acaba por remover a população local, gerando uma mudança da composição social. Portanto, nestes casos, se observa um processo de (re)estruturação urbana com a alteração socioespacial da área ocasionando a expulsão dos antigos moradores em um processo de gentrificação.

O processo de gentrificação periférica pode ser observado nas principais cidades do Brasil, como: Brasília (PACHECO, 2015), Florianópolis (BARRETO; 2013), Natal (MEDEIROS, 2017), Porto Alegre (FURTADO, 2014), São Luís (BARBOSA, 2017) e Salvador (NUNES,2019). Este processo, apesar da alteração socioespacial, e de seus efeitos na população local, acaba por ser pontual, com uma expulsão silenciosa, muitas vezes levando anos para ver seus efeitos sobre a região, pois não existe um sincronismo entre o investimento do poder público e o interesse do capital privado, diferente das Operações Urbanas Consorciadas, que apresenta investimentos públicos e privados de maior valor, bem como áreas maiores e um planejamento antecipado das mudanças que devem ocorrer na poligonal definida.

A gentrificação em decorrência das Operações Urbanas Consorciadas para Siqueira (2014) seriam os melhores exemplos para estudar a gentrificação. Este tipo de operação tem seu maior expoente a cidade de São Paulo (YAZIGI, 2006; PESSOA, BÓGUS, 2008; OLBERTZ, 2011; SIQUEIRA, 2014; ROLNIK, 2015), apesar de estar presente em outras cidades do Brasil como: Curitiba (NETO, MOREIRA, 2013); Fortaleza (ALBUQUERQUE, 2015) e Rio de Janeiro (GALIZA, 2015; CALDAS, 2017)

A lei federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seus art. 32 §1 define operação urbana consorciada como:

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.

Apesar da lei ser de 2001, o instrumento não é novo, aparecendo no plano diretor de diversas cidades brasileiras (MARICATO, FERREIRA, 2002, p. 1), a própria cidade de São Paulo se utiliza do instrumento desde 1991 com o lançamento da Operação Urbana Anhangabaú, seguida de outras como a Operação Urbana Faria Lima, que foi considerada um grande sucesso tendo atraído a participação de diversos incorporadores, e servindo de inspiração para o próprio Estatuto da Cidade (ROLNIK, 2015, p.266).

Apesar da Operação Urbana Faria Lima ser considerada um exemplo de sucesso, ela desconsiderou a sua função social, principalmente em referência a Habitações de Interesse Social, deixando ao mercado a tomada de grandes decisões sem o devido debate público, permitindo uma segregação espacial e social, que por consequência acarretou a gentrificação.

Quando implantada em 2004 a Operação Urbana Faria Lima estimava a utilização de 10% dos recursos arrecadados com a implantação de habitações de interesse social, entretanto até 2015 nada foi feito neste sentido. Devido ao Plano Diretor Estratégico de 2014 da Cidade de São Paulo³⁴, o prefeito a época, Fernando Haddad, no Decreto nº 56.301, de 31 de julho de 2015, destinou 25% dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas Consorciadas para utilização em Habitações de Interesse Social, sendo até o presente momento

³⁴ Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014

sem efeito prático, não havendo qualquer habitação de interesse social na região.

O processo de gentrificação processado pela via das operações consorciadas é claro, o ente público delimita uma área, realiza os investimentos em infraestrutura, inicia a higienização social desapropriando imóveis e aguarda que o mercado realize seus investimentos gerando a especulação imobiliária. Este processo está direcionado para o processo de gentrificação, conforme demonstra Siqueira:

Os elementos básicos de funcionamento do instrumento expõem, nesse sentido, as dimensões fundamentais da gentrificação: a delimitação de um perímetro através da identificação de uma área que necessitaria de investimentos públicos e privados (produção do espaço gentrificável); a definição de usos e usuários a serem incentivados e estímulo à valorização imobiliária (elitização socioeconômica e possibilidade de expulsão de grupos vulneráveis), e canalização de investimentos público e privados através da venda de Cepacs, com mudança de parâmetros urbanísticos e utilização desses recursos em obras e projetos contidos no perímetro da operação urbana (transformação da paisagem construída) (SIQUEIRA, 2014, p. 409 e 410)

As operações urbanas consorciadas não deveriam acarretar gentrificação e a dissipação da população local, porém o investimento maior em infraestrutura na poligonal é o aquecimento do mercado imobiliário são determinante para a expulsão das pessoas mais pobres da área envolvida na operação para periferias marginalizadas. Em alguns casos o próprio empreendedor realiza o reassentamento da população com o seu consentimento em local diverso, com uma melhor infraestrutura do que havia no local anterior, porém Maricato e Ferreira observam que não deixa de ser uma forma de expulsão de uma população de “uma “área nobre” da cidade, para um terreno mais periférico, dando continuidade ao eterno processo de transferência das populações pobres para as franjas urbanas” (2000, p.12).

Um dos fatores para esta expulsão ocorre devido ao distanciamento do poder público da população local, não dando espaço para a participação popular no projeto das operações urbanas de forma adequada, pois na verdade este tipo de operação está defendendo uma fórmula de requalificação urbana onde se sobressai os interesses privados do mercado.

Ao se falar de interesses privados, deve ser observado os megaeventos que passaram a ocorrer no país nos últimos anos, principalmente no Rio de Janeiro. A Copa do Mundo FIFA de 2014 gerou para as cidades sede diversas obrigações de melhorias, não só em estádios, mas no sistema de transporte dentre outros. A instalação das novas infraestruturas urbanas necessárias para esses tipos de eventos acarretaram uma grande quantidade de desapropriações (CALDAS, 2017), bem como atraiu investimentos imobiliários para o entorno das infraestruturas criadas (MORAES, 2017), que por sua vez vêm conduzindo ao aprofundamento das desigualdades sociais e espaciais.

A cidade do Rio de Janeiro é o maior exemplo dos efeitos da associação das políticas públicas com o capital imobiliário para o “preparo” da cidade para grandes eventos, pois além da copa, a cidade foi sede dos Jogos Olímpicos de Verão de 2016, se utilizando inclusive das operações urbanas consorciadas para a implantação das infraestruturas necessárias (GALIZA, 2015).

Os megaeventos além de levar para a cidade sede uma quantidade de turistas fazendo movimentar o mercado turístico, leva para o mundo uma imagem que agrega valor como cidade global, ampliando a oportunidade de novos negócios, fazendo com que as cidades se planejem com foco em grandes projetos que atraiam os megaeventos, permitindo o retorno financeiro para a cidade.

A busca do retorno financeiro pelas cidades é uma distorção, já que deveria estar objetivando o bem-estar da sua população, principalmente a carente, contudo o que se tem visto é o oposto, conforme observa Bovier:

Desta maneira, quando o assunto é ao planejamento, tendo em vista os grandes eventos, as questões sociais e de identidade da cidade são relegadas ao segundo plano, deixando o primeiro lugar a lógica mercantil. As remoções de favelas engendradas por projetos como o BRT Transoeste, a Vila Autódromo ou o Porto Maravilha sem realocação apropriada do seus moradores, são alguns exemplos que evidenciam as prioridades levadas junto ao Plano Estratégico e a questão da governança urbana. Grandes áreas de interesse especulativos são assim liberadas, e em paralelo, diversos programas de habitação sociais são propondo como o Minha Casa Minha Vida, disponibilizando conjuntos habitacionais em áreas periféricas sinônimas de precariedade em equipamento e serviços públicos. Os reassentamentos feitos perto do local de origem são uma exceção e juntamente a este fenômeno de remoção (re) surgem

associações de moradores, comitês e movimento populares tentando resistir e afirmar seus direitos a cidade (2014, p.6-7).

O que se observa na preparação das cidades para grandes eventos é um processo de gentrificação baseado na desconstrução de direitos fundamentais, onde a população luta pelo direito de permanência no local e de moradia digna, enquanto que o poder público desenvolve junto com a iniciativa privada parceiras em operações urbanas que descartam qualquer indivíduo que possa colocar em risco o lucro da operação, chegando a realizar a realocação compulsória e ofertando indenizações ínfimas, impossibilitando a aquisição de uma nova propriedade sequer em área periférica e sem estrutura pública, deixando essa população marginalizada (CALDAS, 2017), tudo em benefício do mercado imobiliário.

A gentrificação no Brasil, está relacionada ao entrelace do poder público com a iniciativa privada, as formas e ferramentas dos seus processos acabam por ser muitas vezes diferenciadas, contudo, o resultado sempre é semelhante, seja na gentrificação do centro histórico, na criação de novas centralidades, ou por meio de operações urbanas consorciadas, o que tem-se observado é o forte investimento do poder público permitindo o reinvestimento da iniciativa privada em determinadas áreas, acarretando a remoção de sua população nativa.

A análise da literatura permite verificar que o processo de gentrificação é dinâmico, apresentando diversas agentes e características que podem se replicar ou não nos ambientes analisados, portando, a gentrificação ao passar dos anos e com o avanço do número de estudos, demonstra tem tido seu conceito aprimorado, trazendo novas visões sobre o processo.

3. METODOLOGIA

Para Barros e Lehfeld (2003, p. 32):

Ao tratarmos das ciências sociais não podemos adotar o mesmo modelo de investigação das ciências naturais, pois o seu objeto é histórico e possui uma consciência histórico-social. Isto significa que tanto o pesquisador como os sujeitos participantes dos grupos sociais e da sociedade darão significados e intencionalidade às ações e às suas construções.

O método de investigação selecionado foi o quantitativo e qualitativo, tendo como objetivo geral quantificar o número de edificações e unidades imobiliárias na área de estudo, e analisar as relações de propriedade com a modificação do uso, bem como identificar e analisar a ocorrência de um processo de gentrificação.

Se por um lado os métodos quantitativos se fundamentam no pensamento positivista, os métodos qualitativos têm uma orientação antipositivista, ou seja, são norteados pelo paradigma interpretativo. Dessa forma, a racionalidade cede espaço à subjetividade. A visão reducionista se amplia para a tentativa de entendimento aprofundado do objeto em estudo.

O processo de gentrificação não deve ser estudado e compreendido somente sob o prisma das mudanças físicas de vizinhança baseado em um processo quantitativo. As interpretações dos significados da mudança física do ambiente e sua interação com outras dimensões são necessárias, pois a dinâmica de vizinhança e suas particularidades de renovação podem caracterizar ou até descaracterizar o processo de gentrificação. Assim, a proposta de estudo usa uma abordagem orientada para a propriedade fundiária, que procura examinar a relação entre mudanças na propriedade e ocupação e seus efeitos sobre a poligonal estudada.

Para atingir este objetivo, a pesquisa incorpora uma análise qualitativa aprofundada dos dados que refletem vários aspectos da atividade de renovação na escala das propriedades individuais e sua interação com a venda de propriedades e o perfil dos novos proprietários.

3.1. METODOLOGIA DE PROCEDIMENTO

A pesquisa foi realizada, em um primeiro momento, com um aprofundado estudo bibliográfico, usando impressos (livros, revistas, jornais, folhetos, guias

etc.) e artigos científicos sobre o tema e assuntos correlatos, que teve por objetivo estabelecer algumas definições e observar questões acerca da estrutura territorial e territorialidade da área delimitada e adjacências.

Entretanto, a pesquisa documental foi importante no estudo proposto, pois apresentou informações esclarecedoras sobre projetos implementados no Centro Histórico, como Projeto Rememorar³⁵ e Projeto Santo Antônio Além do Carmo³⁶, e, principalmente, sobre novos proprietários e seus perfis, sendo uma pesquisa realizada durante todo o desenvolvimento do processo de coleta de dados.

Efetuada a pesquisa bibliográfica o processo passou a ter etapas concomitantes, até a finalização do banco de dados (figura 2). Para a elaboração do banco de dados foi realizada uma pesquisa de campo, identificando todos os imóveis, e, os relacionando com a base georreferenciada CONDER/SICAR. Neste primeiro momento foi possível observar as mudanças que ocorreram nas edificações e comparar com a base SICAR atualizando-a, tendo em vista que suas edificações apresentavam distorções devido ao tempo de sua elaboração.

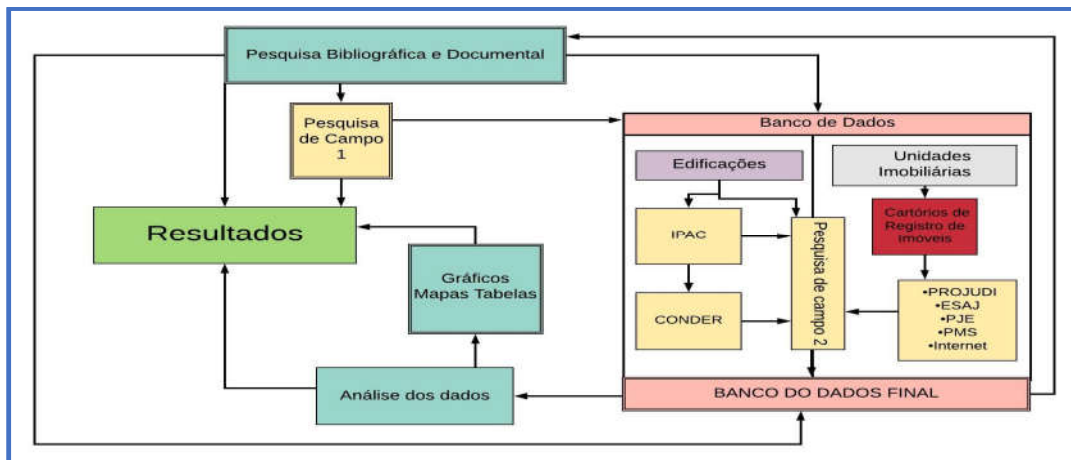


Figura 2 - Etapas da pesquisa científica. Elaboração própria

³⁵ O projeto rememorar foi um programa do Governo do Estado com o objetivo de realizar o restauro de imóveis abandonados no CAS, com a finalidade de fornecer habitação social, os casarões foram transformados em apartamentos residenciais, posteriormente colocados sobre a condição de arrendamento pelo Programa de Arredamento Residencial (PAR).

³⁶ O Projeto Santo Antônio Além do Carmo, foi idealizado pelo grupo econômico LGR, tendo como objetivo a aquisição de 50 casarões na Rua Direita de Santo Antônio e Ladeira do Boqueirão para a implantação de um “shopping de luxo” a céu aberto, bem como de residências e escritórios de alto padrão

3.2. A BASE DE DADOS

A base de dados da pesquisa foi elaborada com as informações contidas no estudo bibliográfico e documental colhidas em uma primeira fase, sendo dividida em dois blocos identificados como “edificações”³⁷ e “unidades imobiliárias”³⁸.

O primeiro bloco apresenta as informações pertinentes as edificações e uso do solo, para a mesma, foi realizada pesquisa de campo, identificando as edificações no espaço físico e cadastrado, e, ainda, seu uso (residência, comércio, serviço, residência e comércio, residência e serviço, residência comércio e serviço, ruínas, terrenos baldios, institucional, fechados e obras), bem como observações pertinentes sobre o uso do imóvel. Por fim, foram adicionadas as informações de uso do solo dos estudos do IPAC (1988,1998) e identificada as edificações na base CONDER/SICAR.

O segundo bloco identificado como “unidades imobiliárias” buscou localizar todas as unidades imobiliárias contidas em cada edificação do Carmo e Santo Antônio, bem como os dados de seu proprietário e uso do imóvel. Foram recolhidos os seguintes dados: endereço completo com número atual e antigo; quantidade de vezes que houve a transferência de propriedade do imóvel; uso do imóvel³⁹; observações sobre o imóvel, inscrição municipal; nome do proprietário; CPF/MF ou CNPJ; profissão; idade; origem; endereço de residência; número dos processos nos quais foram localizados dados; observações sobre o proprietário; e uso que o proprietário faz do imóvel⁴⁰

Para ambos os blocos foi realizada uma segunda pesquisa de campo com a finalidade de colher todas as informações disponíveis em campo, como condição atual do imóvel e confirmação do uso destinado pelo proprietário.

3.3. AS FONTES DA BASE DE DADOS

37 Entende-se por edificação qualquer estrutura física construída pelo homem implantada em um terreno.

38 Entende-se por unidade imobiliária todo e qualquer imóvel ou parte dele, que atenda as normas municipais e detenha uma Inscrição Municipal, ou matrícula no Registro de Imóveis”.

39Tipos de uso: residência, comércio, serviço, residência e comércio, residência e serviço, residência comércio e serviço, ruínas, terrenos baldios, institucional, fechados e obras

40 Foram localizados diversos usos, sendo eles: residência própria; segunda residência; aluguel; aluguel de temporada; empreendimento privado; empreendimento privado no ramo turístico ou cultural; institucional, obras e sem uso.

3.3.1. Os estudos do IPAC 1988/1998

Os estudos do IPAC (1988 e 1998) dividiram o CHS em cinco subáreas, A1, A2, B3, C4 e C5. Sendo a C4 e C5 referentes ao Carmo e Santo Antônio. Neste levantamento foram colhidas as seguintes informações sobre o uso dos imóveis: residência, comércio, serviço, residência e comércio, residência e serviço, residência comércio e serviço, ruínas, “semi-ruínas”, terrenos baldios, instituições públicas e industriais.

A base de dados para a pesquisa seguiu o mesmo padrão de informações coletadas nas pesquisas do IPAC, com três distinções no uso dos imóveis: primeiro, “ruínas” e “semi-ruínas” passaram a ser um único item, “ruínas”; segundo, o IPAC não contabilizou de forma direta os imóveis desocupados, porém nas fichas cadastrais utilizadas a época, o responsável pela coleta do dado marcava um dos tipos de uso do solo, e na coluna denominada “classificação das casas comerciais, de serviços e industriais” apresentava observações sobre a identificação do imóvel, dentre elas, “imóvel fechado”, portanto, por entender que imóvel fechado não tem uso específico, foi desconsiderado o uso determinado pelo IPAC quando o mesmo apresenta a informação fechado, e foi qualificado como desocupado; terceiro, os imóveis religiosos como as igrejas, foram contabilizados como serviço, neste caso consideramos como institucional, contabilizando todas as igrejas como institucional.

Nos últimos 30 anos, existiram mudanças, havendo algumas divergências nas pesquisas do IPAC e na atual pesquisa de campo, assim como foram identificadas diversas divergências nos dados das pesquisas 1988 e 1998, o que fez necessário realizar ajustes ao lançar os dados na base de dados.

3.3.2. A CONDER e sua base de dados.

A CONDER é uma empresa pública estadual do Governo da Bahia, sendo a responsável pelo DIRCAS e encarregada da “recuperação” do CHS nos anos 1990, tendo um amplo volume de informação sobre a área pesquisada. Foram solicitados diversos documentos e informações sobre o CHS, porém sem lograr qualquer êxito, deve-se dar especial atenção a relação de imóveis de propriedade do estado, informação que seria de fácil acesso, tendo em vista que

a própria DIRCAS está responsável pela criação de um fundo imobiliário com os imóveis do CAS, e tem o levantamento de todos os imóveis⁴¹.

Porém a CONDER é responsável pela estruturação, manutenção e disseminação de uma base de dados geográficos de uso compartilhado por todos os agentes públicos e privados, tendo disponibilizado para o estudo a sua base SICAR do CHS, que foi de grande valia para a elaboração dos mapas do presente trabalho.

3.3.3. Cartório de Registro de Imóveis

A proposta inicial da pesquisa era identificar os antigos e novos proprietários de imóveis do Carmo e Santo Antônio junto ao 2° e 5° cartórios de registro de imóveis de Salvador. A Lei dos Registros Públicos⁴², determina que todos os cartórios de registro civil devem conter cinco livros para registro de imóveis, cada um com uma finalidade. Para a pesquisa era necessário obter as Certidões Vintenárias dos imóveis estudados, como as informações registradas nos cartórios são de interesse público, foram requisitadas as certidões com base no livro chamado nº 4, ou identificador real.

O 2° Cartório de Registro de Imóveis informou que era impossível realizar a busca por indicador real tendo em vista que este livro somente foi implantado após a privatização dos cartórios pelo Tribunal de Justiça em 2016⁴³. O 5° Cartório de Registro de Imóveis informou que realizava a busca, tendo sido enviado o endereço de 100 imóveis para pesquisa, porém sem sucesso, pois apesar de existência do livro 4, este estava desatualizado, e como a região do CHS, ao passar dos anos, sofreu modificações nos nomes das ruas e na numeração das casas não houve como identificar os imóveis pelos endereços atuais. Portanto, o próprio Tribunal de Justiça de Bahia, tendo em vista que era o responsável pela administração dos cartórios, descumpria uma lei fundamental para a conservação do direito de propriedade, causando insegurança jurídica a todos os cidadãos.

⁴¹ Foi solicitada a relação de imóveis junto ao DIRCAS, porém nunca retornaram resposta as solicitações.

⁴² Lei Federal Número 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

⁴³ Os cartórios baianos até 2012 eram todos públicos, nos últimos seis anos passaram por um processo de privatização

Com a impossibilidade de obtenção das certidões vintenárias, a solução adotada para continuidade dos estudos foi a localização dos imóveis pela inscrição imobiliária junto a prefeitura de Salvador.

3.3.4. Prefeitura de Salvador, Inscrições Imobiliárias.

A propriedade do imóvel se afere pelo registro imobiliário, porém o cadastro imobiliário municipal tem a finalidade de identificar o proprietário do imóvel para posterior cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Na pesquisa foram identificadas 1.012 edificações, contendo 1.621 unidades imobiliárias, das quais foram localizadas as inscrições municipais de 1.044 unidade imobiliárias. Os dados da inscrição imobiliária permitiram identificar o proprietário, bem como o tamanho da propriedade.

A própria prefeitura disponibiliza pela internet a declaração do Imposto sobre a Transmissão de Intervivos - ITIV, que incide sobre operações de transmissão de bens imóveis entre vivos de forma onerosa. Portanto, como o número da inscrição do imóvel foi possível localizar a data e valor do recolhimento do ITIV, permitindo saber quais unidades imobiliárias foram vendidas durante o período analisado pela pesquisa, quem comprou e qual CPF ou CNPJ

3.3.5. O PROJUDI, PJE, ESAJ

Adotou-se as bases de dados do judiciário pelo fato dos dados coletados serem confiáveis, posto que a declaração falsa é considerada má-fé, respondendo a parte que o fez por isso. O PROJUDI⁴⁴, PJE⁴⁵ e E-SAJ⁴⁶, são sistemas do judiciário que implementaram o processo digital, eles permitem a busca por nome ou CPF/CNPJ, o que possibilitou a localização de diversos proprietários de imóveis.

O processo judicial para sua abertura requer uma série de informações sobre as partes envolvidas na ação (autor, réu, testemunhas...), essas

⁴⁴ PROJUDI ou Processo Judicial Digital é um software de processo eletrônico mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) utilizado em diversos estados brasileiros para substituir o processo físico nos Juizados Especiais.

⁴⁵ PJE ou O PJe, Processo Judicial Eletrônico, é um sistema de tramitação de processos judiciais cujo objetivo é substituir o processo físico na 1º e 2º instancias do judiciário.

⁴⁶ E-SAJ ou Sistema de Automação da Justiça, é um software de processo eletrônico mantido pelo Tribunal de Justiça da Bahia para os processos digitais em tramitação na 1º instância

informações vão desde a qualificação das partes, com seus nomes completos, endereço e número de documentos como outros tipos de informação a depender do tipo de ação intentada no judiciário, o que permitiu qualificar os adquirentes de imóveis no Carmo e Santo Antônio.

Resta esclarecer que, nesta fase, devido a ocorrência de homônimos, só foram consideradas aptas a serem qualificadas mediante dados processuais as partes que continham o CPF/MF cadastrado, ou informações dentro do processo que certificasse que se tratava da pessoa pesquisada, em caso de dúvida a informação foi descartada.

3.4. DO PROCESSAMENTO DOS DADOS E SUA ANÁLISE.

Os dados coletados permitiram classificar as unidades imobiliárias e seus proprietários de diversos modos, identificando grupos específicos e padrões que ajudaram a classificar o perfil dos proprietários como gentrificadores, não gentrificadores ou possíveis gentrificadores. Para isso foi desenvolvido um sistema de pontuação baseado em uma análise qualitativa de três variáveis indispensáveis: origem do comprador do imóvel; uso que faz do Imóvel; e qual a sua classe profissional.

A integração dessas três variáveis permite uma discussão dos motivos por trás da aquisição da unidade imobiliária e, de forma agregada, sugere a força de mudanças no nível da vizinhança. Outras variáveis como quantidades de unidades adquiridas enriquecem a análise, sendo pontuadas em separado em um segundo momento.

A abordagem apresentada acima baseia-se na hipótese de que a gentrificação pode se manifestar de forma quantitativa e qualitativamente diferente. É preciso estar atento a essas variações para chegar a conclusões confiáveis sobre a natureza das mudanças em um bairro. Cabe ressaltar, que esse mecanismo de pontuação não demonstra com exatidão todos os perfis gentrificadores, porém facilita na observação de tendências devido as diversas variáveis formadas, podendo ter seus mecanismos aperfeiçoados, para no futuro ser uma nova ferramenta confiável de identificação de gentrificadores.

A maior dificuldade encontrada na base de dados foi a qualificação dos proprietários, pois o que se percebeu ao utilizar a base do judiciário e a pesquisa

documental foi uma facilidade de localizar alguns tipos de perfis em detrimento de outros, grupos como funcionários públicos, membros do Poder Judiciário e empresários tiveram maior êxito na busca dos bancos de dados do Poder Judiciário do que os outros perfis, bem como o fator idade, no sistema PROJUDI percebeu-se que o perfil não era por qualificação profissional, mas por idade, foi identificado um número superior de perfis na faixa de 25 a 40 anos e acima de 60 anos.

Entretanto, alguns grupos tiveram maior sucesso na fase de coleta de dados pela pesquisa documental, principalmente os do meio artístico, turístico e novamente empresarial. O meio artístico vive de sua imagem, por isso as informações na imprensa são de fácil acesso e localização, assim como, diversos dados estão disponíveis nos Diários Oficiais devido a solicitações de financiamento público por esses agentes. O meio turístico vive de uma imagem, sendo muito vinculada na internet, o que permite o cruzamento de dados em diversos sítios eletrônicos, permitindo a coleta de dados neste meio, por fim, o meio empresarial tem seu nome vinculado ao CNPJ de empresas, sendo fácil localizar e cruzar suas informações com os bancos de dados do Poder Judiciário.

O grupo que foi identificado como “não localizado” nos traz uma informação importante, pela ausência de informação de fácil localização, a maior parcela destas pessoas não está vinculada com o meio artístico, empresarial ou turístico, bem como, na sua maioria não são funcionários públicos, sendo estes quatro grupos de agentes os principais gentrificadores, portanto fica evidente que a maior parcela do grupo “não localizado” são de não gentrificadores.

O processamento dos dados colhidos permitiu a elaboração de gráficos, mapas, tabelas, bem como possibilitou a identificação de novos grupos e territorialidades se formando, conforme será exposto nos capítulos seguintes.

4. UM ESPAÇO EM TRANSFORMAÇÃO

4.1. SURGIMENTO E EVOLUÇÃO

A cidade de Salvador, durante cinco séculos, passou por constantes mudanças. Os atuais bairros do Carmo e Santo Antônio estão incluídos nestas transformações, ainda que não façam parte da planta inicial da cidade, compõem a história soteropolitana desde a sua fundação.



Figura 3 - Planta da Cidade do Salvador - 1605 de João Teixeira Albernaz. Fonte: Guia Geográfico

O bairro do Carmo surgiu adjacente as portas do norte da cidade, retratadas pela letra G da figura 3⁴⁷. No período de fundação da cidade, na atual localização do Carmo, se situava a aldeia do Calvário, primeira aldeia na qual os jesuítas atuaram, e da qual, na própria administração de Thomé de Souza, foi destruída em virtude de uma grande revolta devido a não aceitação da presença portuguesa pelos índios (SANTOS, 2004, p. 63).

Ao término do século XVI, a família D'Alto, proprietária de sesmarias em Água de Meninos e na Cidade Alta, realizou duas importantes doações para a formação dos bairros atuais, no ano de 1580, foi doado aos carmelitas o terreno para a construção do Convento do Carmo⁴⁸, obra iniciada pela Ordem Primeira

⁴⁷ “Esta planta da Cidade do Salvador foi publicada no início do século 17, no “livro que dá rezaõ do estado do Brasil” (grafia original) e republicado em 1968 pelo MEC. O autor do mapa é João Teixeira Albernaz. O original foi perdido e a cópia mais antiga conhecida está na Biblioteca Municipal do Porto, confeccionada por volta de 1616.”. Disponível em <<http://www.cidade-salvador.com/seculo17/inicio-seculo17.htm>> acessado em 23.04.2019

⁴⁸ Pedras (2000) apresenta a transcrição da doação, vejamos: “Cópia de Petição e certidão de escritura de doação que fez, em 24/03/1592, Christovão de Aguiar Dalto (almoxarife do armazém de mantimentos) e sua mulher Izabel de Figueira, “que por muita devoção a ordem do Carmo” doava toda a terra que ele tinha “do sítio da casa que lhes foi dada por Antônio Pires

dos Freis Carmelitas em 1586, e em 1595 a própria família D'Alto fundou a capela de Santo Antônio Além do Carmo (VASCONCELOS, 2016, p. 57)

O século XVII foi marcado pelas invasões holandesas, conforme relato de Pyrard de Laval, extraído da obra de Araujo (2000). A invasão holandesa de Salvador em 1624 se deu em decorrência da cidade no período ser bem edificada, com uma economia pujante, na qual exportava açúcar e era bem abastecida em carnes e vegetais oriundos do seu recôncavo, tornando-a alvo prioritário das invasões holandesas.

O domínio holandês sobre Salvador foi curto, menos de um ano, havendo a reconquista da cidade pelos portugueses com ajuda espanhola. O Convento do Carmo teve papel fundamental na retomada da cidade conforme detalha Maria Helena Ochi Flexor:

De fato, conta a tradição que, em 1624, o convento transformou-se no quartel-general de D. Fradique de Toledo Osório, comandante em chefe das forças espanholas, e que ali os holandeses assinaram sua capitulação. Em alusão a essa passagem, foi colocada na fachada do convento uma lápide com a seguinte inscrição: “De maio de 1624 a abril de 1625, foi aqui o quartel-general do Norte das forças contra os holandeses. Aos 30 de abril de 1625, neste convento, assinaram os holandeses a sua rendição – 1938 – IGHB”. (FLEXOR, 2010, p. 92)

Na busca de garantir a segurança de Salvador, o Governo Geral passou a investir no reforço e construção de diversas fortificações na defesa da cidade, conforme pode ser observado no mapa da figura 4⁴⁹. No mapa se observa a evolução da cidade extramuros, apresentando diversas edificações e ruas após o portão norte da cidade, indo em direção ao Forte de Santo Antônio Além do Carmo, sendo possível identificar as atuais ruas do Passo, do Carmo e Direita de Santo Antônio, e a edificação do guindaste do Convento do Carmo (1626), que no século XIX foi transformado em plano inclinado, e por ligar originalmente

Calafate até a Cruz e casa do Padre Pantalião Gonçalves, partindo pelo caminho que vai para água de meninos, [...] as terras irão até a Lagoa do Lamadouro que ele doador tem por carta de sesmaria para fazer um Engenho e assim mais lhe dão e ora Larga a Igreja de invocação de N. Sra. Da Piedade em que ora os ditos padres dizem missa"... Em troca, os padres ficavam obrigados a, para sempre, lhe mandarem dizer, cada semana, ao Sábado, uma missa pela intenção do casal; e mais lhe dirão, no oitavário do dia de todos os santos, um ofício de três lições com missa cantada de requiem com seus resposos pelo qual o doador lhes ofertará uma arroba de açúcar. Segue-se a outorga de Izabel de Figueira (fls.138vº a 140vº)"

⁴⁹ Imagem sem edição no anexo 1

o convento ao portinho do Pilar, é conhecido como Plano Inclinado do Pilar (ANDRADE JR. 2012, p. 6; AZEVEDO, 2007, p.9)

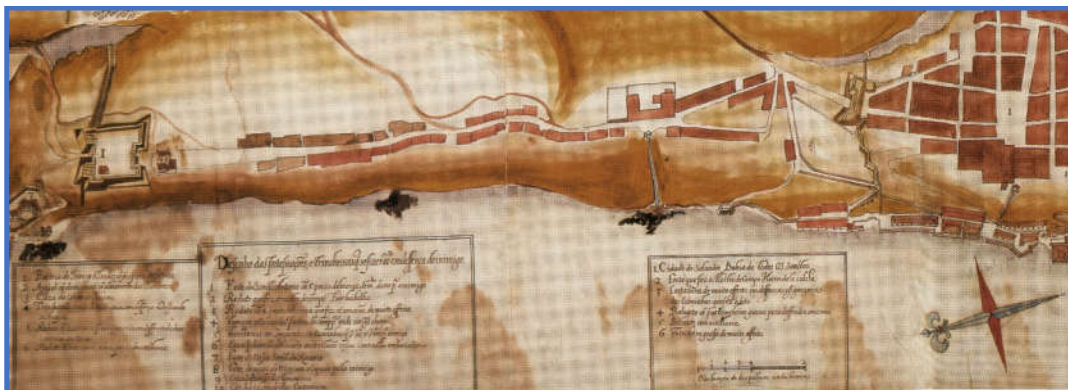


Figura 4 - Desenho das fortificações que se fizeram em defesa do inimigo 1638

Conforme relata Vasconcelos (1997, p. 71 e 73;2016, p. 35, 39), neste período foi: iniciada as trincheiras do Forte do Santo Antônio Além do Carmo (1626); arrematada a calçada da porta da cidade para o Carmo (1632); construído o Forte do Santo Antônio Além do Carmo (até 1638); a Ordem Terceira do Carmo foi fundada (1636); o arcebispado construiu a igreja matriz de Santo Antônio Além do Carmo (1648) e no mesmo ano foi criada a freguesia do Santo Antônio, bem como iniciada a construção da igreja da Ordem Terceira do Carmo (1660).

No século XVIII, a comercialização do açúcar, ouro e pedras preciosas, torna Salvador um entreposto de abastecimento de toda a região. O desenvolvimento econômico da cidade faz com que o Pelourinho se torne a área mais nobre, onde morava a classe mais rica e importante da cidade (PORTELA, 2009, p.68).

No ano de 1726 a Irmandade de Nossa Senhora da Conceição dos Homens Pardos solicitou licença ao Vice-Rei para construir sua capela. Tendo iniciado a edificação no ano seguinte onde estava localizada as trincheiras existentes entre o convento do Carmo e o Forte do Santo Antônio Além do Carmo, surgindo mais uma importante edificação a capela da Nossa Senhora do Boqueirão (IPHAN, 1980).

Em 1801 Vilhena⁵⁰ elabora o Prospecto da Cidade da Bahia, no qual é possível identificar o início do processo de verticalização dos casarões entre o Convento do Carmo e o Forte Santo Antônio Além do Carmo. Neste período a freguesia de Santo Antônio, apesar da sua urbanização, apresentava ainda características rurais acentuadas, contudo, a região onde hoje se delimita o Carmo e Santo Antônio, de antemão apresentava uma maior urbanização no triângulo definido pelos seus limites com a freguesia do Passo, pela Soledade e pelo Campo do Barbalho (GOMES, 1990, p.12).

Neste período o Santo Antônio apresenta casarões mais abastados (figura 5)⁵¹, compartilhando os espaços com pequenas casas térreas de propriedade de pessoas de menor renda, sobretudo brancos pobres, a população de cor livre e liberta, e alguns escravos. (OLIVEIRA 1995/1996. p. 190). Fica evidente o crescimento de sobrados voltados para a Baía de Todos os Santos entre o Convento do Carmo e Forte de Santo Antônio além do Carmo, demonstrando o crescimento urbano e econômico da área.



Figura 5 - Prospecto da Cidade da Bahia

Conforme o mapa topográfico da cidade de S. Salvador de 1851 (figura 6)⁵², o traçado urbano do Carmo e Santo Antônio encontra-se prontamente consolidado, exibindo o mesmo formato do tempo presente, o que demonstra que as transformações urbanas da região estão se solidificando e restando poucas áreas para crescimento.

50 "Luís dos Santos Vilhena nasceu na vila de São Tiago de Cassino, em Portugal. Chegou em Salvador, em fins de 1787, como professor de grego. Foi autor de importantes trabalhos sobre a Bahia e o Brasil." Disponível em < <http://www.historia-bahia.com/bibliografia/vilhena.htm> > acessado em nov. 2017

51 Imagem sem edição no anexo 2

52 Imagem sem edição no anexo 3



Figura 6 - Mapa topográfico da cidade de S. Salvador e seus subúrbios.

Até o início do século XIX, as famílias de maior renda da cidade moravam nos grandes sobrados das freguesias centrais, principalmente na Sé e no Pilar, (GOMES, 1990; OLIVEIRA 1995/1996). Ocorre que devido as construções datarem dos sec. XVII a XVIII, os sobrados na sua maioria, apesar de

opulentos, para um novo conceito de morar, estavam ultrapassados diante da falta de uma estrutura sanitária adequada⁵³. A abertura dos portos, acarretou a expansão urbana para o sul da cidade, principalmente na Freguesia da Vitória, local preferido por comerciantes estrangeiros para se instalarem.

A elite soteropolitana, observando a elevação de epidemias que atingiam os bairros mais antigos, preocupada com a saúde e em busca de ambientes mais salubres, seguiram o movimento implementado pelos comerciantes estrangeiros e abandonaram o centro de Salvador, indo morar em locais onde construíram amplas residências cercadas de jardins e quintais⁵⁴.

Os antigos sobrados do centro da cidade foram pouco a pouco transformando-se em habitações plurifamiliares, cada uma delas possuindo freqüentemente seus agregados, além de escravos (60). Cada unidade familiar constituía um “fogo”, pelo qual respondia o “dono(a) da casa”. No mesmo prédio, no andar térreo, nos porões e lojas ou nas “vilas de aluguel” construídas no quintal, viviam libertos, às vezes também com suas famílias e agregados, entre estes alguns escravos “ao ganho” que habitavam fora do domicílio senhorial. (OLIVEIRA, 1995/1996, p.190)⁵⁵

⁵³ Deixaram de ser modelo de habitação os sobrados do Pelourinho dando lugar a amplas casas rodeadas de jardins com influência, inglesa. (BAHIA, 1991. Pg.25)

⁵⁴ o " esvaziamento da área do Centro Histórico considerada nobre, data de fins do século XIX, levado pelo crescimento da cidade para as bandas do sul" (BAHIA, 1991. Pg.26)

⁵⁵ Oliveira (1995) ainda relata que: As moradias coletivas correspondiam, em alguns quarteirões das freguesias da Sé e do Pilar, em meados do século XIX, a 40% dos imóveis da área. No Mapa dos “Fogos” da Freguesia de São Pedro, datado de 1835, existiam 41 africanos libertos e 75 africanas libertas respondendo como “chefes de fogos”, ao lado dos 62 africanos escravos que

A degradação urbana do centro, que iniciou no século XIX, de forma indireta afetou o Carmo e Santo Antônio, uma vez que são vizinhos da Freguesia da Sé e Pilar, que acabaram abandonadas pelo poder público, conforme relata Vasconcelos (2016, p. 362) “ a direção norte, que corresponde aos atuais subdistritos de Passo, Santo Antônio e São Caetano, não sofreu reformas urbanas e já não tinham a mesma importância da direção sul, a que mais se desenvolvia na cidade.”

A degradação do centro de Salvador na metade do séc. XX foi descrita por Milton Santos de forma esclarecedora:

É frequente ver vários rapazes ou moças morando num mesmo quarto. Casas que outrora abrigavam apenas uma família, com seus escravos ou domésticos, sofreram um processo de subdivisão cada vez mais avançado; salas e quartos demasiadamente pequenos, verdadeiras células, são separados por paredes de madeira. Nesses cubículos não há luz, nem ar e inexistente higiene. A vida nesses cortiços é um verdadeiro inferno e as diversas famílias que ocupam um mesmo andar se veem obrigadas a servirem-se de um único banheiro e uma só latrina. Escadas estragadas, soalhos furados, paredes sujas, tetos com goteiras formam um quadro comum a toda essa zona de degradação (2008, p. 171)

Este quadro de degradação nas décadas seguintes se amplificou devido a investimentos na Região Metropolitana de Salvador, dando destaque para o crescimento do setor industrial, sobretudo a partir da implantação do Polo Petroquímico, assim como desenvolvimento da cidade sobre novos eixos de expansão urbana como as avenidas de vale, Avenida Paralela, Avenida Suburbana, e Via Parafuso. (SILVA, 1988, p.40-41)

Carvalho (1988, p. 65) identifica que uma parcela menor das camadas proletárias da população, com a expansão da cidade, acabaram sendo desalojadas de suas casas, buscando as periferias para habitar, entretanto, um pequeno contingente dirigiu-se diretamente ao centro histórico “mais precisamente para o conjunto de ruas que formam a Sé, o Terreiro de Jesus, o Maciel, o Pelourinho e o Taboão”

se distribuíam entre 36 proprietários(as) africanos, coabitavam ainda 31 libertos africanos que viviam na condição de agregados em 24 “fogos” de outros libertos, 16 de africanas e 8 de africanos. Além destes agregados, quase sempre “ganhadores” e “ganhadeiras”, os africanos recebiam também em suas casas agregados de outras “qualidades”: quatro crioulas e um crioulo, dois cabras, um pardo e uma parda, e até mesmo uma mulher branca, Ana Maria, de 50 anos, viúva (62). p.190



Figura 7 - Pelourinho de Vito Diniz

O cineasta Vito Diniz em seu filme Pelourinho⁵⁶ traz a realidade do Centro Histórico nos anos 70, no qual é observada a degradação urbana, onde edifícios deteriorados transformados em cortiços e barracões de madeira precários convivem em uma mesma cena. Neste ambiente reside uma população abandonada a própria sorte, sobrevivendo em um espaço desumano, em que crianças desnutridas, descalças e sem roupas utilizam ruas entulhadas de lixo como seu “ambiente de lazer”, ao tempo que dividem o espaço com cortejos fúnebres (figura 7).

Apesar do abandono dos entes públicos do centro antigo, o Carmo e Santo Antônio foram exceções, neste caso, apesar de apresentarem imóveis degradados, a maior parte das residências foram, essencialmente, ocupadas por antigas famílias de classe média e baixa, que mantiveram os imóveis em melhor estado de conservação e de uso mais estabilizado, uma vez que mantiveram suas posses retidas no seio das mesmas famílias através de gerações sucessivas (CARVALHO, 1988, p. 65).

4.2. UM OLHAR DO ESTADO

No ano de 1988 o IPAC realizou o Estudo do uso do solo em imóveis localizados no centro histórico de Salvador, contemplando o Carmo e Santo Antônio (tabela 1). Neste período, restou evidente, que o Santo Antônio era um bairro de predomínio residencial, enquanto o Carmo apresentava uma redução em seu uso residencial, demonstrando uma modificação do uso do solo desta área em comparação com o Santo Antônio (gráfico 1).

Dois itens chamam a atenção no levantamento do IPAC: o número de ruínas, que somados com os terrenos representam 13,44% dos imóveis do Carmo, o que corresponde a um percentual três vezes maior que a dos imóveis nesta mesma condição pertencentes ao Santo Antônio e a quase inexistência de

⁵⁶Imagem retirada do Filme Pelourinho de Vito Diniz, disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=a4OCD-w5xsQ>>

imóveis fechados no estudo, foi localizado somente o imóvel de porta nº 25 da Rua do Carmo.

Rua \ Uso do Solo	C	CS	F	I	O	R	RC	RCS	RS	RU	S	T	Total
Carmo													
Ladeira do Carmo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,53%	0,69%	0,69%	0,23%	0,92%	0,00%	0,00%	5,07%
Rua das Flores	0,58%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,23%	0,58%	2,30%
Rua do Carmo	0,58%	0,23%	0,12%	0,46%	0,00%	3,23%	0,92%	0,23%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	5,88%
Rua do Passo	0,12%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	3,80%	0,46%	0,00%	0,58%	1,04%	0,35%	0,00%	6,45%
Santo Antônio													
Ladeira do Baluarte	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,49%	0,00%	0,00%	0,12%	0,12%	0,23%	0,00%	4,95%
Ladeira do Boqueirão	0,00%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,92%
Ladeira Ramos de Queiroz	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,12%	4,95%
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	1,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,84%
Largo Quitandinha do Capim	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	0,69%
Praça dos Quinze Mistérios	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%	0,35%	0,12%	0,23%	0,00%	2,07%
Rua Direita de Santo Antonio	0,23%	0,23%	0,00%	0,23%	0,00%	16,71%	1,04%	0,35%	0,81%	0,81%	0,81%	0,00%	21,20%
Rua dos Adobes	0,46%	0,35%	0,00%	0,12%	0,00%	4,61%	0,23%	0,00%	0,46%	0,69%	0,23%	0,23%	7,37%
Rua dos Carvões	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,12%	8,87%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	9,56%
Rua dos Marchantes	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,11%	0,12%	0,00%	0,23%	0,46%	0,12%	0,00%	7,03%
Rua dos Ossos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	7,37%	0,12%	0,00%	0,00%	0,23%	0,12%	0,23%	8,29%
Rua dos Perdões	0,00%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	7,03%	0,12%	0,00%	0,00%	0,23%	0,12%	0,00%	7,72%
Travessa dos Perdões	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	1,96%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,19%
Travessa José Bahia	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	1,50%
Total Geral	2,19%	1,27%	0,12%	1,73%	0,35%	76,04%	4,38%	1,38%	3,23%	4,72%	3,23%	1,38%	100,00%

Legenda

C = Comércio	I = Institucional	RC = Residência e Comércio	RU = Ruína
CS = Comércio e Serviço	O = Obra	RCS = Residência, Comércio e Serviço	S = Serviço
F = Fechado	R = Residência	RS = Residência e Serviço	T = Terreno

Fonte: Ipac 1988. Elaboração Própria

Tabela 1 - Uso do solo 1988

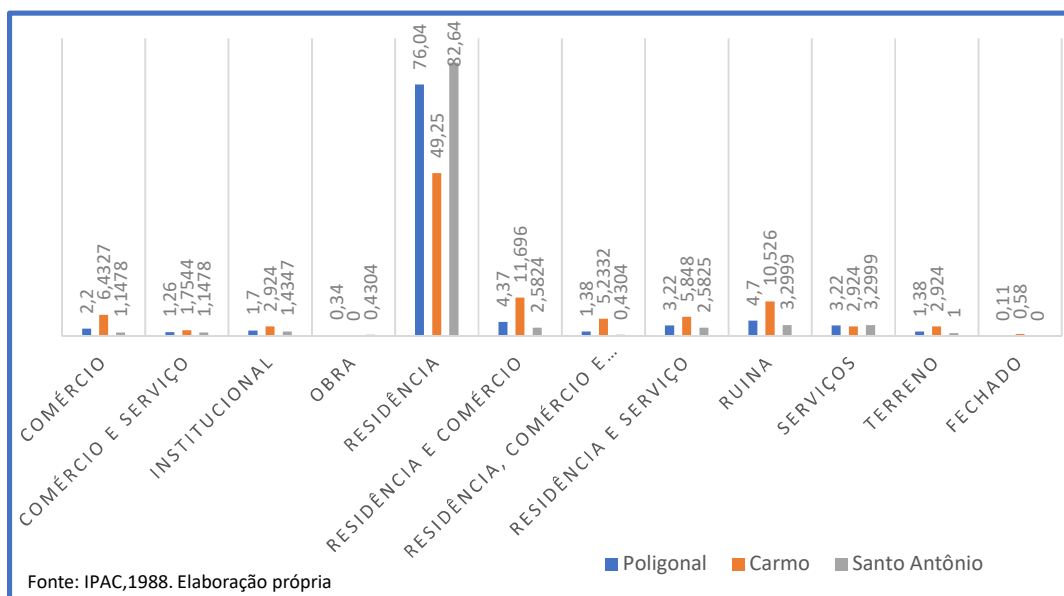


Gráfico 1 - Uso do Solo 1988

O mapa de uso do solo de 1988 (mapa 3) demonstra que existe uma diferença de perfil do uso do solo entre o Carmo e o Santo Antônio, no qual o

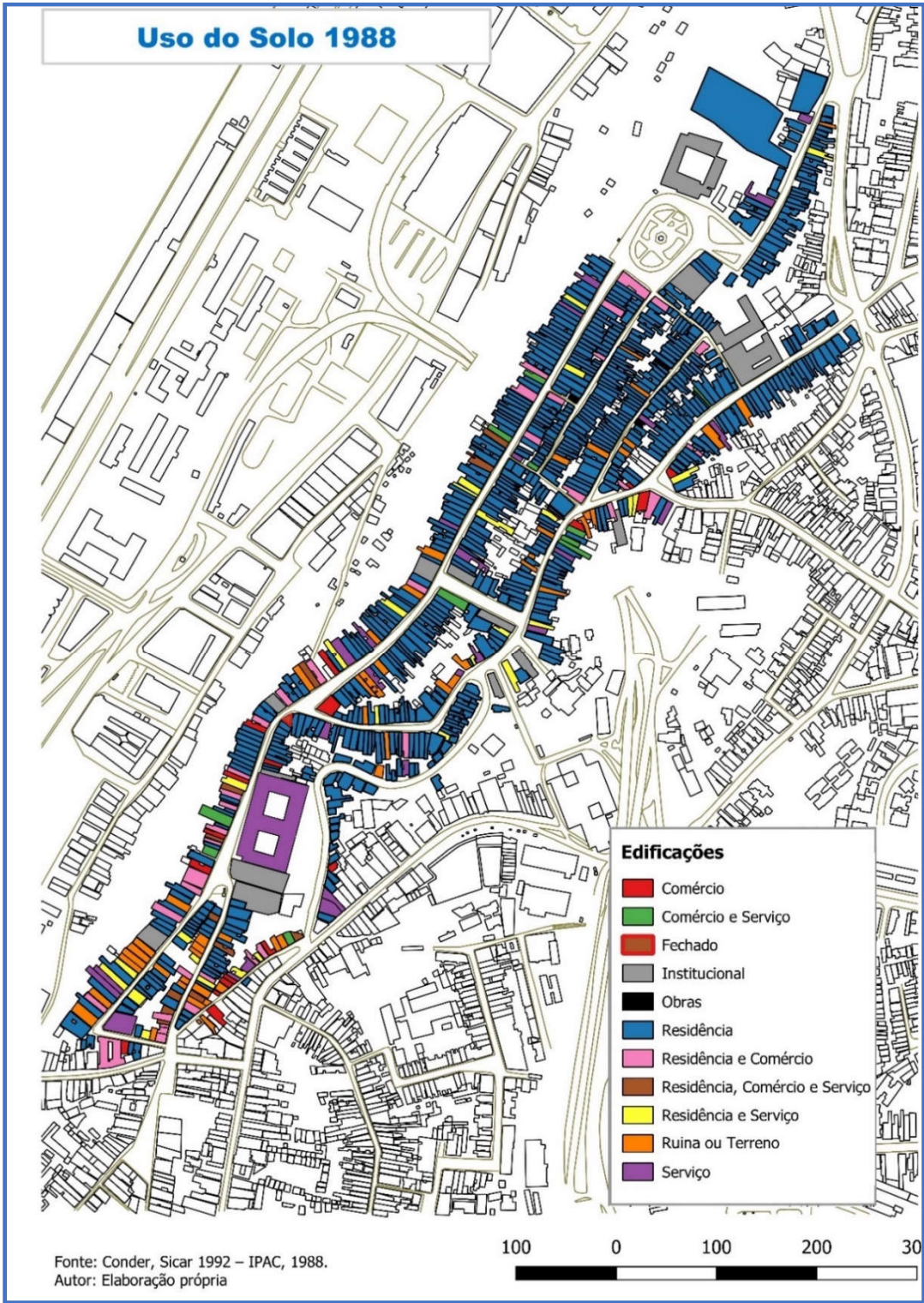
Carmo apresenta um comércio superior, 6,43%, ante 1,14% do Santo Antônio. Este resultado é esperado, pois a Ladeira do Carmo, Rua do Passo e Rua das Flores convergem para a Rua do Tabuão, Largo do Pelourinho, e Rua Pe. Agostinho Gomes, sendo que, a Rua das Flores e Rua Pe. Agostinho Gomes, são as vias que conectam todo esse conjunto de vias a Av. José Joaquim Seabra, apelidada pelos soteropolitanos de Baixa dos Sapateiros.

Jorge Amado (2002, p. 99-100) com seu olhar traz a descrição da Ladeira do Tabuão:

A ladeira do Tabuão para aqueles que a sobem desde a cidade-baixa, economizando o tostão do elevador, se divide em duas etapas. A primeira vem até o alto do elevador, em meio à ladeira. A segunda parte dali (ou de um pouco antes, onde a ladeira faz um cotovelo) e vem até o sopé da ladeira do Pelourinho. A Ladeira do Tabuão, durante as horas do dia, joga gente na Baixa dos Sapateiros e dela recebe gente em busca da cidade-baixa. São casas altas, cinco e seis andares, sobradões antigos [...] Escadas escuras de onde chega um bafio de bolor, de coisas velhas e sujas [...] em meio a um formigueiro de gente que sobe e desce, vive um comércio pobre [...] artesãos, remendões de sapatos, santeiros

Apesar da descrição de Jorge Amado ser referente ao período do fim dos anos 60, o perfil da ladeira do Tabuão não se modificou ao passar dos anos, trazendo um retrato fidedigno da região e do seu fluxo de pessoas, o que justifica um perfil de comércio maior no Carmo ante o Santo Antônio. Cabe ressaltar que a Rua das Flores, que por estar conectada a Av. J.J. Seabra, devido a um processo de coesão⁵⁷ (CORREA, 1989) sofre influência do forte comércio dela, que por consequência passou a ter seu uso vinculada ao comércio e serviço, em detrimento do uso residencial de 5%, conforme pode ser visto no gráfico 2.

⁵⁷ Correa (1989) define o processo de coesão como o movimento que leva as atividades a se localizarem juntas, podendo ser verificadas em diversas atividades, mesmo não mantendo relação entre si, ou sendo de natureza distintas.



Mapa 3 - Uso do solo 1988

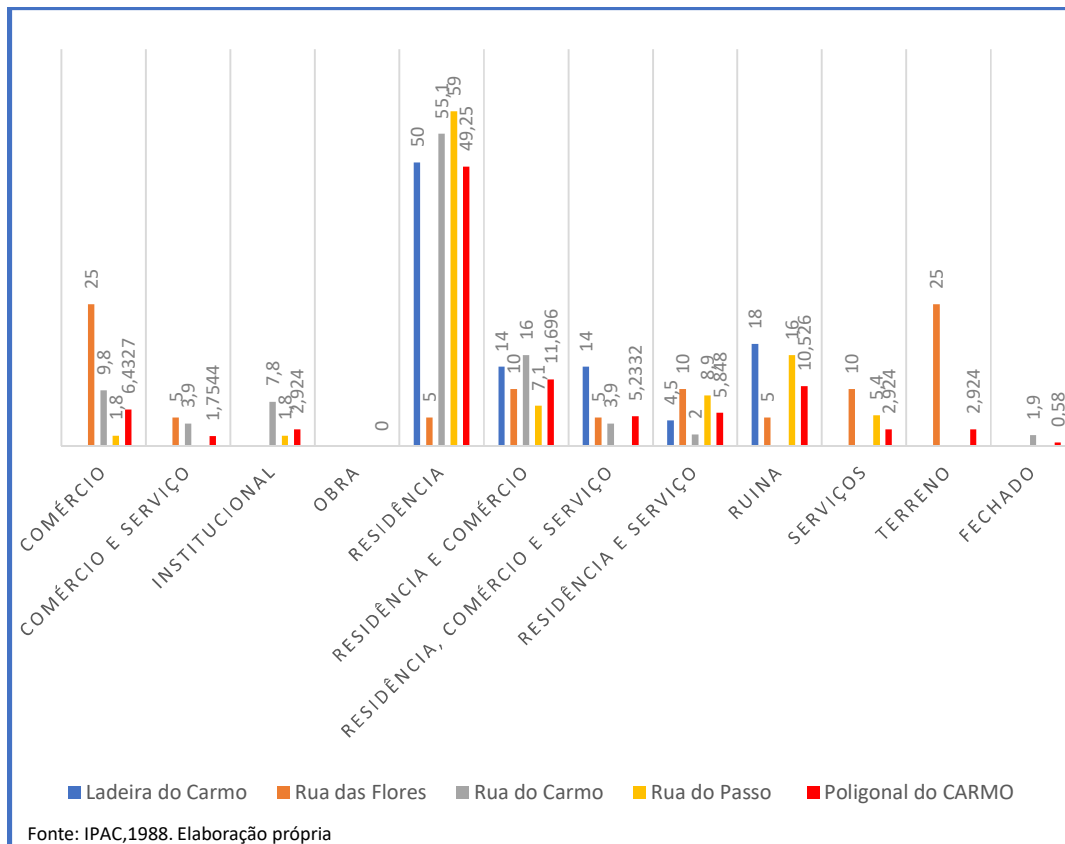


Gráfico 2 - Uso do solo do Carmo 1988.

Em 1988 tanto o Carmo quanto o Santo Antônio tinham um perfil residencial acentuado, com os outros usos distribuídos de modo equitativo, entretanto, o Santo Antônio, demonstrou a época um uso residencial proeminente, enquanto o uso residencial do Carmo era de 49,25%, no Santo Antônio era de 82,64%, tornando outros usos diminutos ou inexistentes em diversas ruas (gráfico 3).

As três áreas que mais distanciaram da média no uso do solo residencial foi a Rua dos Adobes com 63% de uso residencial, Praça dos Quinze Mistérios com 56% e o largo Quitandinha do Capim com 33% (gráfico 4), entretanto, deve se observar que a Praça dos Quinze Mistérios e o Largo Quitandinha são duas conexões viárias importantes do Santo Antônio, sendo interligadas pela Rua do Adobes, o que cria uma tendência maior para a instalação de comércio e

serviços nestes locais devido ao fluxo de pessoas que são obrigadas a transitar para chegar ao seu destino final⁵⁸.

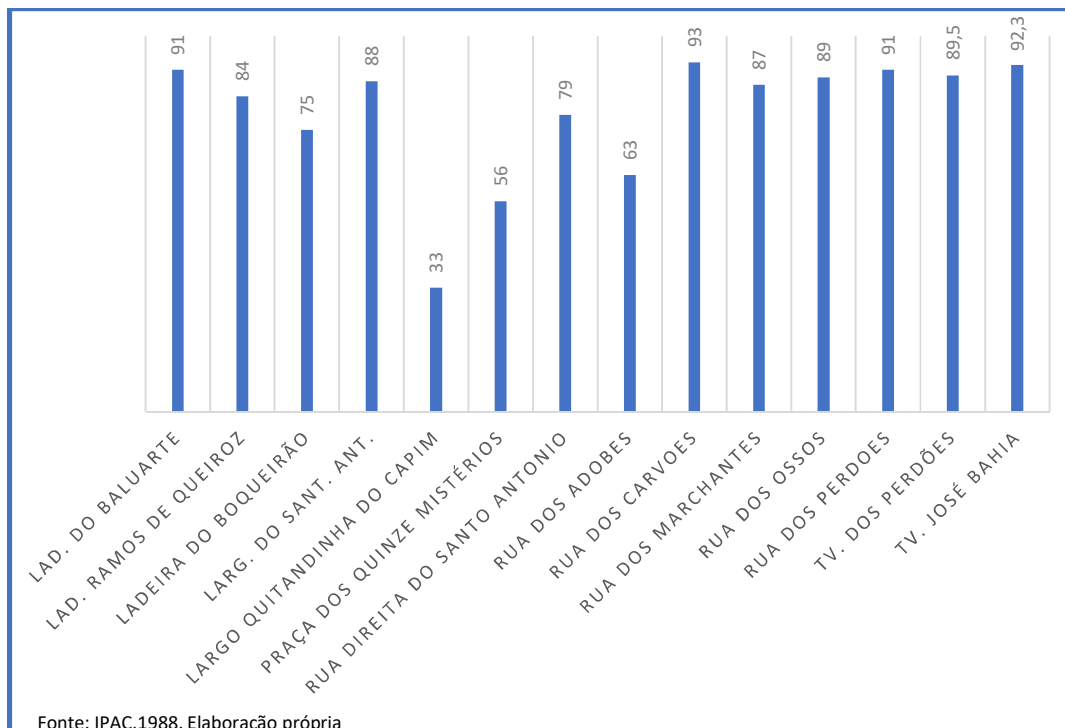


Gráfico 3 - Uso residencial do solo no Santo Antônio 1988.

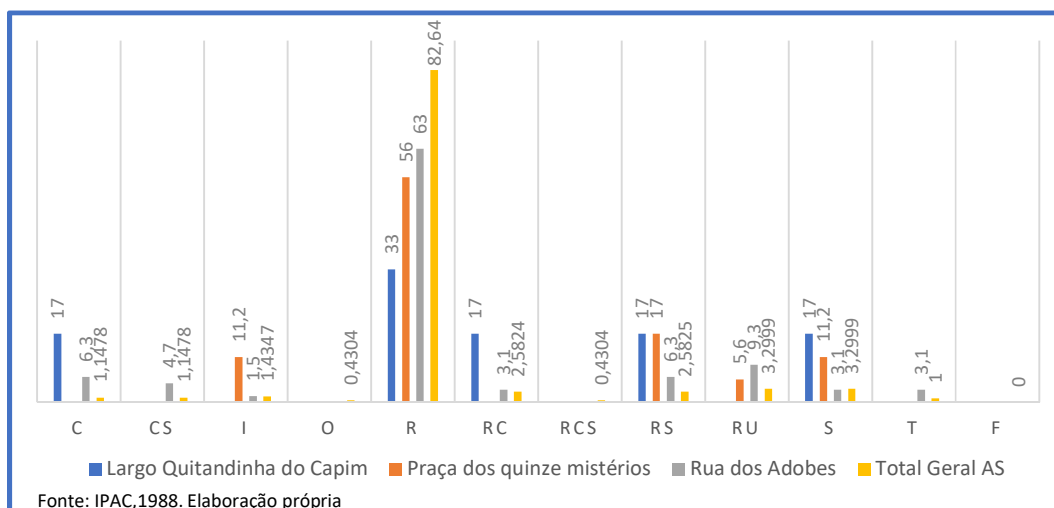


Gráfico 4 - Uso do solo do Santo Antônio em 1988.

⁵⁸ Cabe esclarecer que em 1988 no estudo do IPAC, no Largo Quintandinha do Capim foram localizados somente seis imóveis, portanto, qualquer modificação de perfil no uso do solo de qualquer imóvel afeta a porcentagem de forma superior a qualquer outra área do bairro.

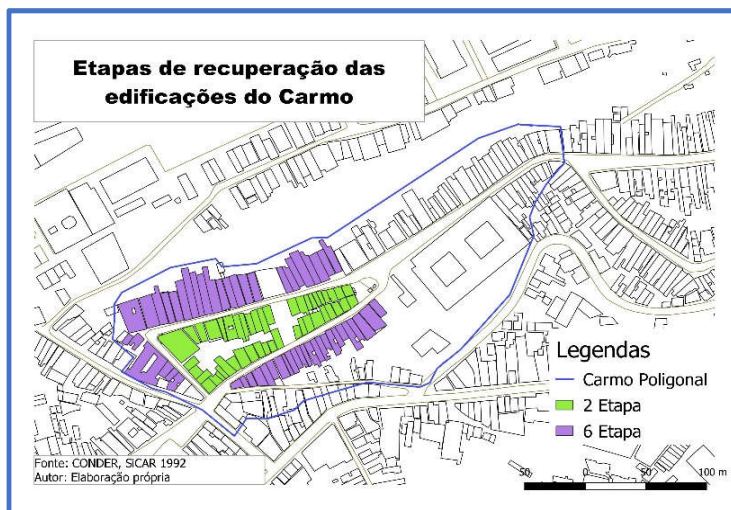
4.2.1. Década de 90 e a intervenção do Estado

A partir da intervenção do Estado, no início da década de 1990, o centro histórico teve o Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador aprovado, ocasionando a execução da recuperação de determinadas áreas. O projeto foi dividido em sete etapas, com a conclusão de seis etapas, e a sétima incompleta até o momento. A área englobou cerca de 12 hectares e teve por meta a criação de uma espécie de shopping center a céu aberto, que buscou atender a um público composto de classes média, alta e turistas, principalmente os estrangeiros, o que permitiria ampliar o desenvolvimento do setor turístico no Estado. (SANT'ANNA, 2003; MOURAD, 2011; RIBEIRO, 2011; MOURAD e REBOUÇAS, 2012;)

Conforme relata Sant'anna (2003, p. 46):

O Programa de Recuperação, executado a partir de 1992, não envolveu toda a área tombada, intervindo, de início, apenas nos quarteirões mais degradados do Maciel, do Passo e do Carmo, nas imediações do Largo do Pelourinho. Estendeu-se depois para os quarteirões em torno do Terreiro de Jesus, São Francisco e Praça da Sé, fechando, por fim, suas 6 etapas na área entre o antigo Maciel e a Baixa dos Sapateiros (ver Mapa 02). Nessas seis etapas, executadas entre 1992 e 1999, cerca de 600 imóveis foram reformados, infraestrutura em rede foi complementada, três estacionamentos foram construídos, nove monumentos tombados foram restaurados e seis praças agenciadas, num investimento de cerca de R\$ 92 milhões - entre obras, indenizações e fiscalização - oriundos quase exclusivamente do Tesouro Estadual.

Com a reforma, o Pelourinho voltou ser frequentado, dando visibilidade



Mapa 4 - Etapas de recuperação das edificações do Carmo

para todo entorno, inclusive Carmo e Santo Antônio. No caso do Carmo (mapa 04), a recuperação se deu em dois momentos, o primeiro na denominada Segunda Etapa de Execução do Programa de Recuperação do Centro

Histórico de Salvador, onde 47 imóveis em dois quarteirões situados entre a Ladeira do Carmo e do Passo foram recuperados, processo que ocorreu entre os anos de 1992 a 1995; e, no segundo momento o programa de recuperação, em sua sexta etapa, contemplou 83 imóveis dispersos em diversos quarteirões, dentre eles na Ladeira do Carmo e Rua do Passo (SANT'ANNA, 2008; MOURAD, 2011), todavia, até o presente momento não houve a recuperação de todos os imóveis selecionados.

No ano de 1998 o IPAC realizou um novo estudo do uso do solo na região (tabela 2), trazendo relativas mudanças nos tipos de uso, conforme pode ser observado pelo mapa 5.

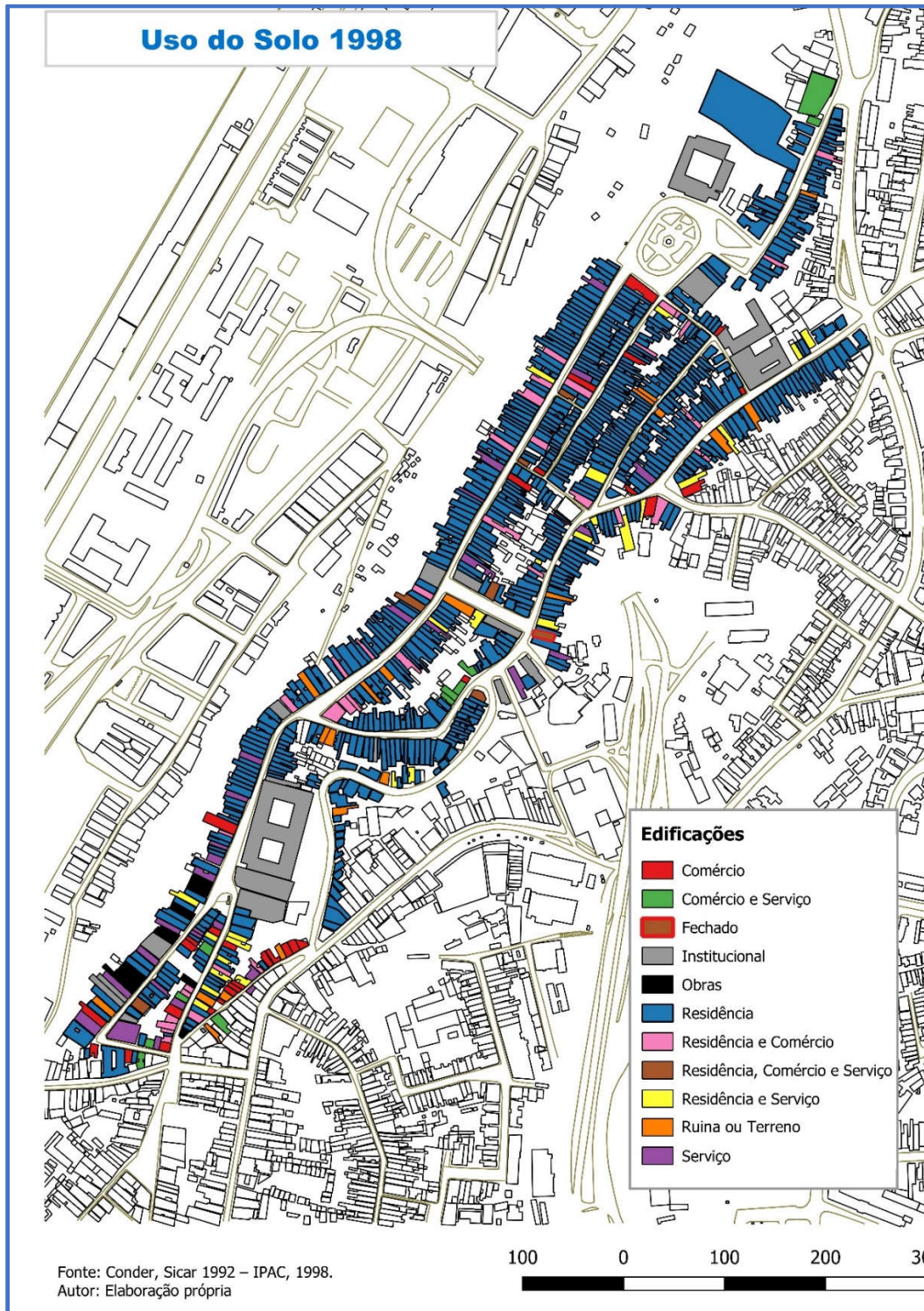
Rua \ Uso do Solo	C	CS	F	I	O	R	RC	RCS	RS	RU	S	T	Total		
Carmo															
Ladeira do Carmo	0,35%	0,23%	0,00%	0,00%	0,23%	2,19%	0,92%	0,00%	0,81%	0,12%	0,23%	0,00%	5,08%		
Rua das Flores	1,15%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	0,12%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	0,35%	0,35%	2,42%		
Rua do Carmo	0,12%	0,00%	0,00%	0,46%	0,12%	4,50%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	5,89%		
Rua do Passo	0,69%	0,23%	0,00%	0,46%	0,69%	3,00%	0,00%	0,12%	0,12%	0,12%	1,04%	0,00%	6,47%		
Santo Antônio															
Ladeira do Baluarte	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	4,50%	0,12%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	4,97%		
Ladeira do Boqueirão	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,46%	0,00%	0,12%	0,12%	0,12%	0,00%	0,00%	0,92%		
Ladeira Ramos de Queiroz	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,27%	0,00%	0,00%	0,23%	0,12%	0,00%	0,12%	4,73%		
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	1,50%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,85%		
Largo Quitandinha do Capim	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,69%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	0,12%	0,00%	1,15%		
Praça dos Quinze Mistérios	0,12%	0,12%	0,00%	0,23%	0,00%	1,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	2,08%		
Rua Direita de Santo Antonio	0,35%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	17,32%	1,73%	0,23%	0,23%	0,35%	0,81%	0,00%	21,25%		
Rua dos Adobes	0,35%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	5,66%	0,23%	0,00%	0,69%	0,00%	0,12%	0,12%	7,27%		
Rua dos Carvões	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,01%	0,23%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	9,58%		
Rua dos Marchantes	0,00%	0,35%	0,00%	0,12%	0,00%	6,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	6,81%		
Rua dos Ossos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,74%	0,12%	0,00%	0,12%	0,35%	0,00%	0,00%	8,31%		
Rua dos Perdões	0,12%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	6,70%	0,23%	0,00%	0,35%	0,23%	0,00%	0,00%	7,74%		
Travessa dos Perdões	0,12%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	1,73%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,19%		
Travessa José Bahia	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,15%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,27%		
Total Geral	3,70%	1,27%	0,12%	2,19%	1,04%	77,94%	4,27%	0,69%	3,00%	1,73%	3,46%	0,58%	100,00%		
Legenda															
C = Comércio				I = Institucional				RC = Residência e Comércio				RU = Ruína			
CS = Comércio e Serviço				O = Obra				RCS = Residência, Comércio e Serviço				S = Serviço			
F = Fechado				R = Residência				RS = Residência e Serviço				T = Terreno			

Fonte: Ipac 1998. Elaboração Própria

Tabela 2 - Uso do solo 1998

É possível perceber os efeitos da recuperação dos imóveis no Carmo, os imóveis em ruína caíram de 10,52% para 1,17%, bem como os imóveis em obras tiveram um aumento para 5,23% devido a 6ª fase da recuperação do CHS. O uso residencial manteve-se estável, porém, com a adição de novas unidades que estavam em ruínas, ocorreu um acréscimo significativo no comércio, que saiu de 6,43% para 11,7% e nos serviços, que saiu de 2,92% para 10,52%. Deve ser ressaltado que este acréscimo se deu mesmo com o avanço significativo do uso residencial na Rua do Carmo que saiu de 55,1% para 76%, com uma redução

do comércio de 9,8% para 2%, residência e comércio de 16% para 2% e a erradicação dos usos de “comércio-serviço”, “residência- comércio-serviço”, e “residência-serviço”.



Mapa 5 - Uso do solo 1998

Enquanto o Carmo passou por transformações em seu uso do solo, o Santo Antônio manteve estável o seu uso, com uma leve tendência de aumento das residências de 82,64% para 85% (gráfico 5) demonstrando que atividade residencial permaneceu mais significativa em relação aos outros tipos de ocupações dos imóveis.

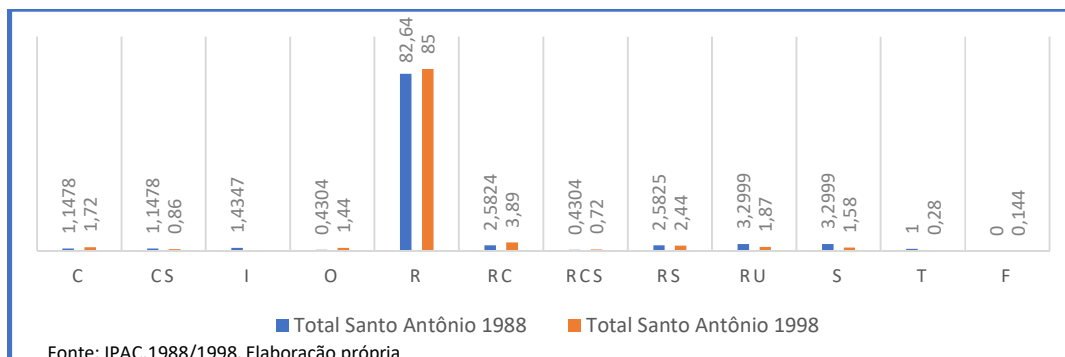


Gráfico 5 - Uso do solo do Santo Antônio nos anos de 1988/1998

4.2.2. O uso do solo em 2018

Trinta anos se passaram desde o estudo do uso do solo em imóveis localizados no CAS de 1988 do IPAC, tendo o Carmo e Santo Antônio sofrido diversas influências no uso do solo conforme pesquisa de campo 2018 (tabela 3).

Rua \ Uso do Solo	C	CS	F	I	O	R	RC	RCS	RS	RU	S	T	Total
Carmo													
Ladeira do Carmo	0,46%	0,46%	1,03%	0,23%	0,11%	0,69%	0,69%	0,00%	0,46%	0,57%	0,34%	0,00%	5,03%
Rua das Flores	0,69%	0,11%	0,46%	0,11%	0,23%	0,23%	0,11%	0,00%	0,11%	0,11%	0,23%	0,11%	2,52%
Rua do Carmo	0,80%	0,00%	1,14%	0,46%	0,11%	1,60%	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%	1,03%	0,00%	5,84%
Rua do Passo	0,57%	0,00%	1,49%	1,14%	0,11%	2,06%	0,11%	0,00%	0,11%	0,11%	0,69%	0,00%	6,41%
Santo Antônio													
Ladeira do Baluarte	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%	0,00%	4,92%
Ladeira do Boqueirão	0,11%	0,00%	0,11%	0,34%	0,11%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,92%
Ladeira Ramos de Queiroz	0,23%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	3,66%	0,11%	0,00%	0,34%	0,00%	0,11%	0,00%	4,58%
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	1,83%
Largo Quitandinha do Capim	0,34%	0,00%	0,11%	0,11%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	1,14%
Praça dos Quinze Mistérios	0,00%	0,00%	0,23%	0,23%	0,00%	1,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,11%	0,00%	2,06%
Rua Direita de Santo Antonio	0,69%	0,34%	3,78%	0,46%	0,34%	10,53%	0,80%	0,00%	0,80%	0,69%	2,63%	0,00%	21,05%
Rua dos Adobes	0,46%	0,00%	0,80%	0,11%	0,23%	4,35%	0,34%	0,00%	0,46%	0,34%	0,23%	0,00%	7,32%
Rua dos Carvões	0,00%	0,00%	0,34%	0,11%	0,00%	8,47%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,34%	0,00%	9,50%
Rua dos Marchantes	0,23%	0,00%	0,46%	0,00%	0,11%	5,15%	0,11%	0,00%	0,23%	0,11%	0,57%	0,00%	6,98%
Rua dos Ossos	0,11%	0,00%	0,46%	0,00%	0,23%	6,86%	0,23%	0,00%	0,11%	0,00%	0,23%	0,23%	8,47%
Rua dos Perdões	0,00%	0,00%	0,57%	0,23%	0,11%	5,49%	0,00%	0,00%	0,34%	0,11%	0,69%	0,11%	7,67%
Travessa dos Perdões	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	1,72%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,11%	0,00%	2,17%
Travessa José Bahia	0,11%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	1,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	1,60%
Total Geral	4,92%	0,92%	11,44%	3,78%	1,72%	59,50%	3,55%	0,00%	3,32%	2,40%	8,01%	0,46%	100,00%

Legenda

C = Comércio	I = Institucional	RC = Residência e Comércio	RU = Ruína
CS = Comércio e Serviço	O = Obra	RCS = Residência, Comércio e Serviço	S = Serviço
F = Fechado	R = Residência	RS = Residência e Serviço	T = Terreno

Fonte: Pesquisa de campo . Elaboração Própria

Tabela 3 - Uso do solo 2018

A análise do gráfico 6 revela que apesar do uso residencial em 1998 ter apresentado um crescimento, a tendência não permaneceu, ocorrendo uma queda significativa no mesmo, a poligonal perdeu 18,45 pontos percentuais do uso residencial. Em contrapartida ocorreu o crescimento dos serviços, de 3,46% passou para 8,01% e de imóveis fechados, de 0,12% passou para 11,44%.

A redução de 18,45 pontos percentuais no uso residencial não é distribuída de forma homogênea nos outros usos, o que ocorreu foi a mudança de uso residencial para fechados e serviço. O direcionamento do poder público para o turismo durante nas últimas décadas no Carmo, culminou com o crescimento do uso das edificações para serviço, principalmente turísticos, ao tempo que houve a redução de uso residencial e aumento dos imóveis fechados; serviço e imóveis fechados cresceram 15,87 pontos percentuais, valor próximo da perda residencial, porém não é somente as porcentagens próximas que demonstram essa transferência de uso, pois a análise dos proprietários⁵⁹ confirmou que a maior parte dos imóveis fechados está em propriedade de empresários turísticos e investidores, o que comprova que as residências foram adquiridas para outros fins, diferentes do residencial.

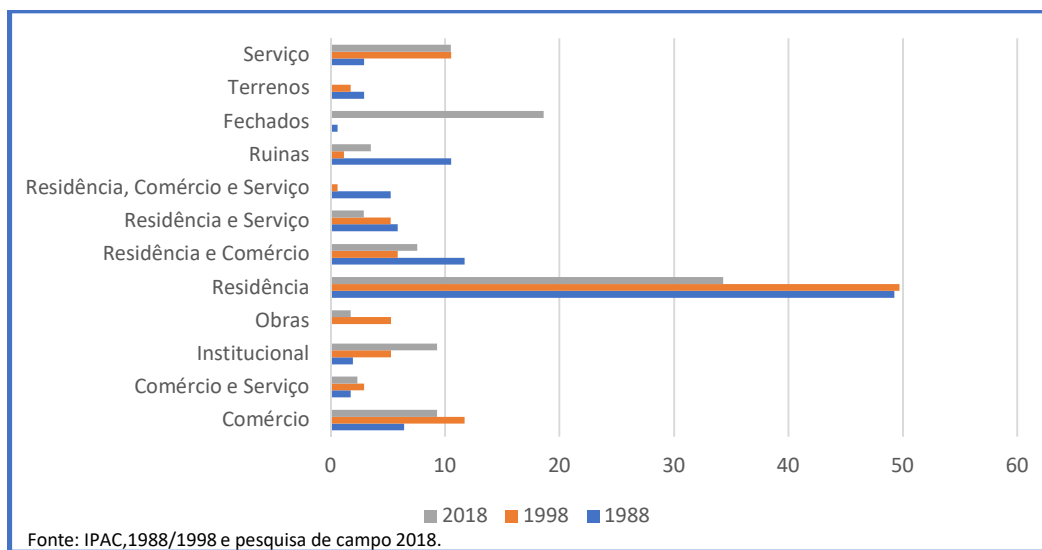


Gráfico 6 - Uso do solo no Carmo nos anos de 1988/1998/2018

⁵⁹ A análise da unidade imobiliária, que será apresentada em outro capítulo, permitiu mapear o que ocorria com cada edificação e seu uso, o que permitiu identificar cada imóvel e sua mudança de uso no espaço físico.

Ao analisar o Carmo e Santo Antônio separados, fica evidente no Carmo a queda substancial no uso residencial, de 49,42% em 1998, para 23,12% em 2018, e o expressivo surgimento de imóveis fechados, 20,81%. Entretanto, os serviços permaneceram estáveis e ocorreu um acréscimo nas edificações em ruínas, passando de 1,16% para 4,5%, o que é uma alta considerável, visto que o Carmo passou por uma ampla reforma de grande parte de seus casarões entre 1992 e 1995.

O Santo Antônio (gráfico 7) apresentou menor queda no uso residencial, de 85,01% em 1998 para 68,47% em 2018; porem exibiu um crescimento de 1,59% em 1998 para 7,13% em 2018 em serviço, e o aumento dos imóveis fechados de 0,14% em 1998 para 9% em 2018. Os gráficos demonstram que o Carmo e Santo Antônio não estão estáticos durante o passar dos anos, todavia, não expressam com exatidão o que está ocorrendo na poligonal, pois números somente mostram que está havendo modificações no uso do espaço físico, não tendo a capacidade de localizar as modificações, contudo, quando analisado os gráficos em conjunto com os mapas, fica evidente alguma concentrações nas modificações do uso do solo.

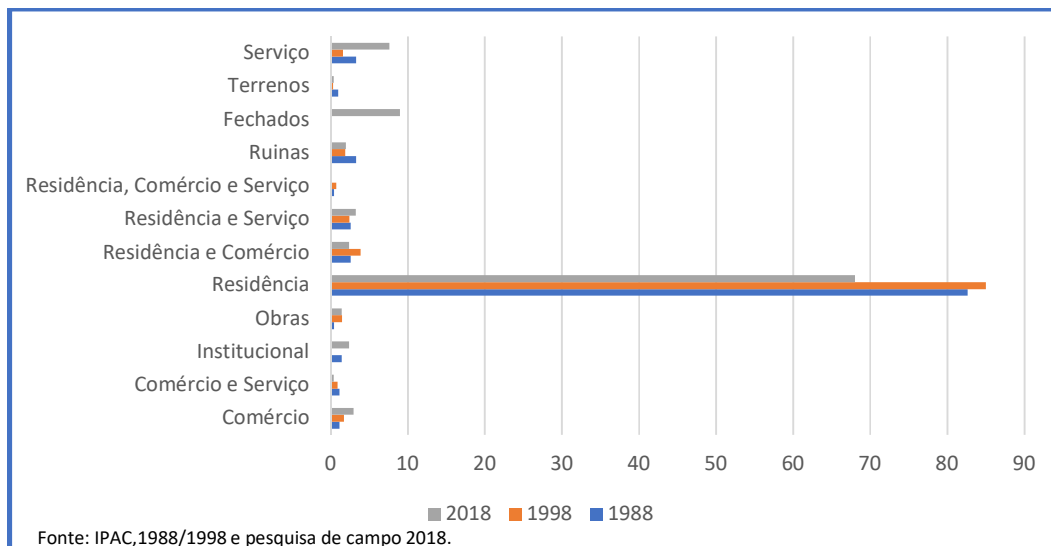
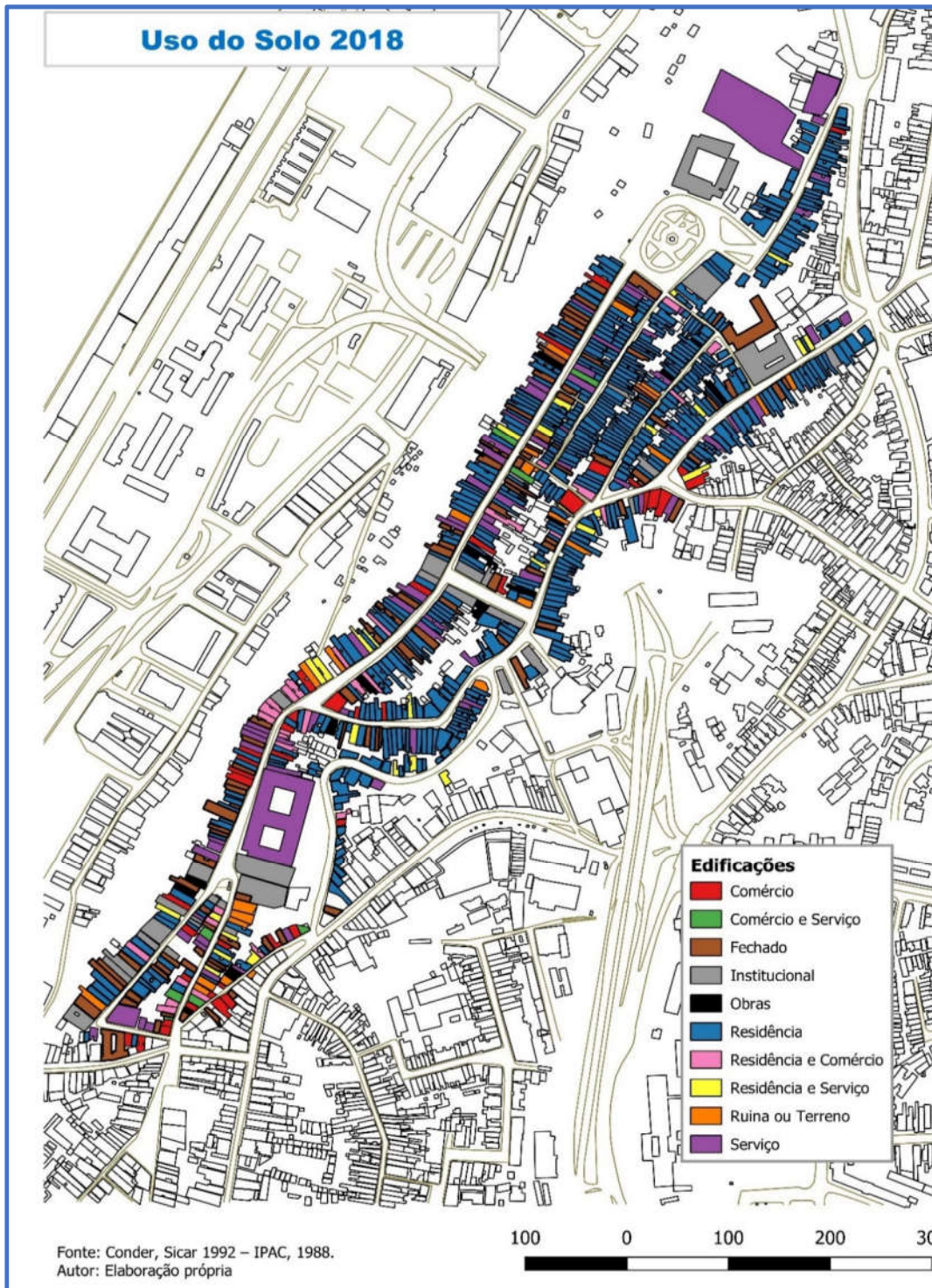


Gráfico 7 - Uso do solo no Santo Antônio nos anos de 1988/1998/2018

Conforme Corrêa (1989) a diferenciação que ocorre no uso do solo urbano, não é um processo aleatório, mas, reflexo e condição dos processos sociais ocorrido no local (CORRÊA, 1989). Quando analisamos o mapa de uso do solo de 1988 (p. 66) e 1998 (p. 71) e comparamos com o mapa de uso do

solo de 2018 (mapa 6), fica evidente que o solo urbano passa, através do tempo, por inúmeras transformações em sua função, demonstrando toda a dinâmica que pode ocorrer em uma determinada área em determinado lapso de tempo.



Mapa 6 - Uso do Solo 2018

O uso do solo de 1988 e 1998, demonstra o Carmo e Santo Antônio com um perfil mais residencial, quando se observa o mapa de 2018 é notório a perda do perfil residencial do Carmo, bem como a invasão da Rua Direita de Santo Antônio por serviço e imóveis fechados. Assim o que os mapas acrescentam aos gráficos é justamente a concentração de modificações do uso do solo direcionadas na Rua do Carmo e Direita de Santo Antônio.

As modificações apresentadas, em uma análise mais superficial podem causar prejulgamentos, pois o ritmo de modificações na poligonal estudada é substancial. A título de exemplo, no momento no Carmo estão fechados 36 imóveis, cinco em obras, sete em ruínas e um terreno, o que representa 28,37% do imóveis do Carmo, portanto o bairro ainda pode vir a sofrer mais mudanças significativas em seu uso do solo, seja pelo retorno de unidades habitacionais como no projeto Rememorar, seja pela iniciativa privada, o fato é que no presente momento é essencial identificar quem são os proprietários dessas edificações, para assim poder traçar o perfil atual do bairro e qual futuro pode o mesmo esperar.

Rua do Carmo	1988	1998	2018
Comércio	5	1	7
Comércio e Serviço	2	0	0
Fechados	1	0	10
Institucional	4	4	4
Obras	0	1	1
Residência	28	39	14
Residência e Comércio	8	1	6
Residência, Comércio e	2	0	0
Serviço	1	5	9
Fonte: IPAC 1988;1998, Pesquisa de campo			

Tabela 4 - Rua do Carmo 1988/1998/2018

Ao ser analisada a Rua do Carmo (tabela 4), temos um exemplo emblemático de como o micro pode modificar o macro. Em 1988 a Rua do Carmo detinha 28 edificações com uso residencial, já no ano de 1998 ocorreu um crescimento no uso residencial, a rua passou a ter 39 edificações com uso residencial,

contudo em 2018 o uso residencial caiu para meras 14 edificações, ou seja, metade do que havia em 1988.

Quando comparado os três mapas se observa que em 1988 no Convento do Carmo, localizado na Rua do Carmo, funcionava a Pousada do Carmo, e neste período existiam 18 empreendimentos na mesma rua. No meio da década de 90 a Pousada do Carmo encerrou as atividades, que fica demonstrado no mapa de 1998, assim como, 18 empreendimentos, no mesmo período, 10 saíram da Rua do Carmo. Dos dez empreendimentos, cinco eram no ramo de bares e

restaurantes, dois de lembranças da Bahia, uma joalheria, uma contabilidade e um atelier, portanto a maior parte dos que saíram tinham foco no atendimento ao público e turismo. Resta salientar que os empreendimentos que permaneceram funcionando, na sua quase totalidade, se localizavam no início da Rua do Carmo, próximo a ladeira do Carmo, local de maior fluxo turístico, e tinham o foco no turismo, pois três eram voltados ao trabalho com joias, um artesanato e dois ateliês.

No ano de 2005 o convento foi reinaugurado como hotel de luxo do grupo Pestana, e após sua inauguração, o fluxo do capital retornou à Rua do Carmo, restando hoje somente quatorze edificações com uso residencial, tendo como maiores investidores na rua, durante os últimos anos, os serviços de hotelaria e turismo, que investiram em diversos empreendimentos na rua.

A perda do uso residencial para serviço fica evidente quando observado os mapas de 1998 e 2018, pois no mapa de 2018 fica evidente que a rua passou a ter, em sua maior parte, empreendimentos focados no turismo e cultura, somando cinco pousadas e hotéis, três ateliers, seis bares e restaurantes, e dois antiquários. O que demonstra que a abertura de um hotel de luxo gera visibilidade para uma rua e traz novos agentes para investir, mudando todo o perfil dela.

Este tipo de mudança de perfil, devido a implantação de empreendimentos que trazem visibilidade ao bairro, está acontecendo em outras ruas do Carmo⁶⁰ e Santo Antônio⁶¹, onde um único movimento permite a revalorização de todo um conjunto imobiliários, trazendo novos usos as propriedades.

4.2.3. Os novos limites e influências.

Conforme comentado na introdução, o Santo Antônio cresceu ao seu território uma parcela do bairro do Barbalho. Esta área não havia sido analisada, em decorrência de não haver estudos comparativos com ela. Entretanto, os

⁶⁰ A Casa de Castro Alves no nº 52 da Rua do Passo, após inauguração, passou a gerar uma série de reportagens sobre o local, chamando atenção para o Carmo

⁶¹ A casa 81 da rua dos Marchantes está sendo convertida em uma casa de show com pista de Skate, empreendimento do promotor “Dudu Barros”, proprietário de outros empreendimentos no mesmo estilo e que atraem um público classe média alta e alta.

dados apresentados a partir deste momento estão em consonância com a nova delimitação adotada pelo Município de Salvador a partir de 2017, contemplando as novas ruas do Santo Antônio.

Com a nova demarcação dos bairros de Salvador, o Santo Antônio incorporou cinco novas ruas ao seu território: Boulevard das Flores, Rua Frederico Hart, Rua Professor Palma, Rua Seal e Rua Siqueira Campos, o que cresceu em 156 edificações e 237 unidades imobiliárias localizadas no bairro.

As ruas agregadas ao Santo Antônio ampliaram 20,56% das edificações do bairro, sendo em sua maioria residencial (gráfico 8). O Bairro do Barbalho tem em comum com o Santo Antônio de ser um bairro com perfil residencial, contendo uma restrita presença de comércio e serviço, das cinco novas ruas do Santo Antônio, somente a Rua Siqueira Campos apresenta uma variedade de uso do solo, as demais apresentam 100% de uso residencial, com exceção da Rua Professor Palma que detém 92% de uso residencial, 5% de fechado e 3% de comércio (gráfico 9).

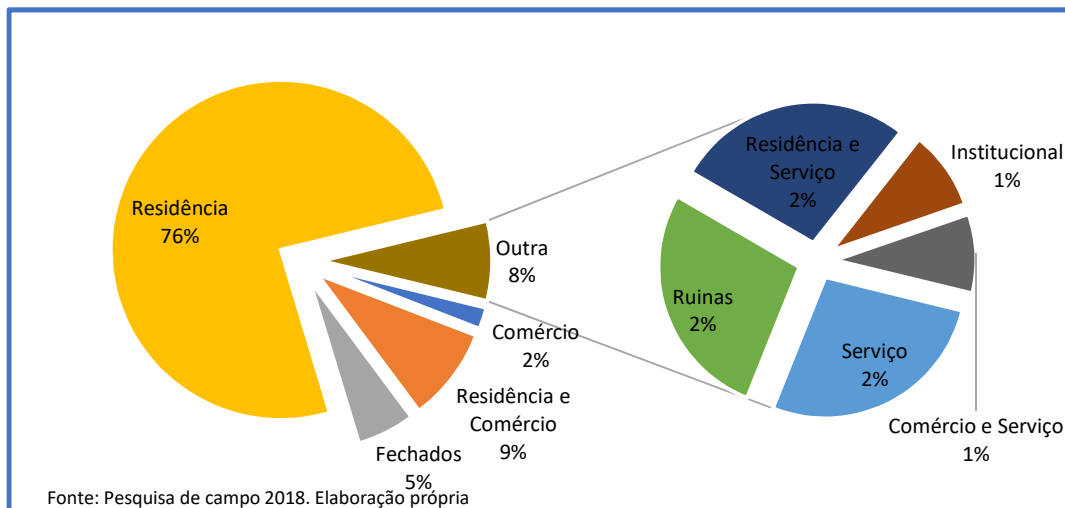


Gráfico 8- Total de uso do solo por edificação das novas ruas do Santo Antônio

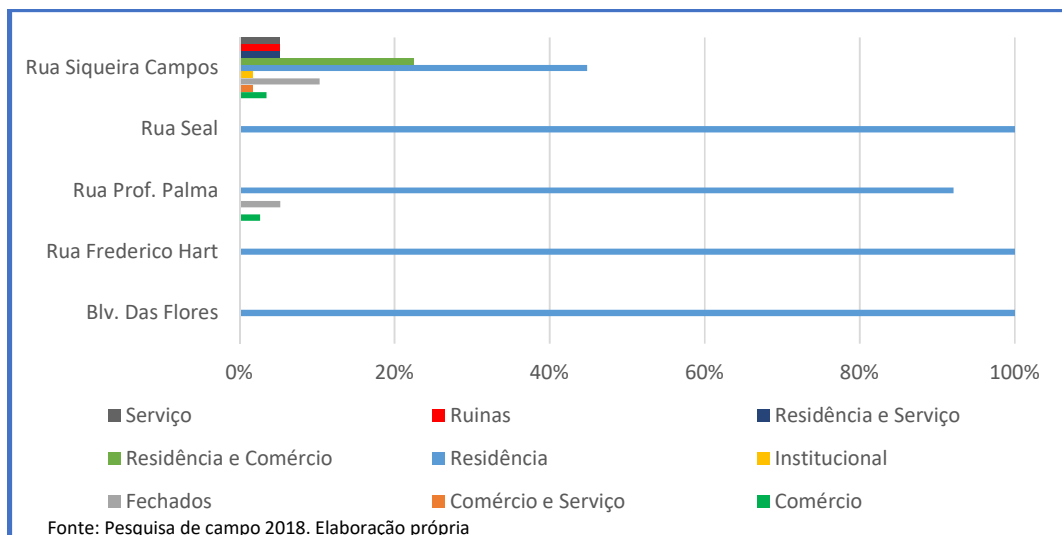


Gráfico 9 - Uso do solo nas novas ruas incorporadas ao Santo Antônio.

A Rua Siqueira Campos apresenta 45% de residências; 22% de residências e comércios; 10% de imóveis fechados; 5% de serviços; 5% de ruínas; 5% de residências e serviços; 3% de comércio; 2% institucional e 2% comércio e serviço. A rua apresenta um comércio de conveniência para atender a população local, tendo como característica, diferente das outras ruas, a quantidade de edificações com lojas no térreo e residência nos pavimentos superiores.

O uso do solo residencial no Santo Antônio correspondia 68% antes da nova delimitação dos bairros soteropolitanos, com os novos limites o bairro cresceu ao seu uso do solo residencial 1,33 pontos percentuais, passando para 69,33%, este acréscimo adicionou 201 novas residências as 783 residências já existentes, representando um acréscimo de 25,67% no estoque habitacional do bairro, já o uso “residência e comércio” saiu de 2,41% para 3,53%,

O acréscimo das novas ruas não criou habitações, somente removeu unidades residenciais do estoque de habitações do Barbalho e transferiu para o Santo Antônio, porém é importante demonstrar o acréscimo, pois em análises com outros estudos, passados ou futuros, passa-se a ter a possibilidade de comparações com ambos os períodos.

A adição das ruas do Barbalho ao Santo Antônio modificou o percentual do uso do solo no bairro, porém sem grandes variações, assim, ao ser analisado o uso do solo das ruas do Carmo e Santo Antônio antes (tabela 3, p. 77) e depois

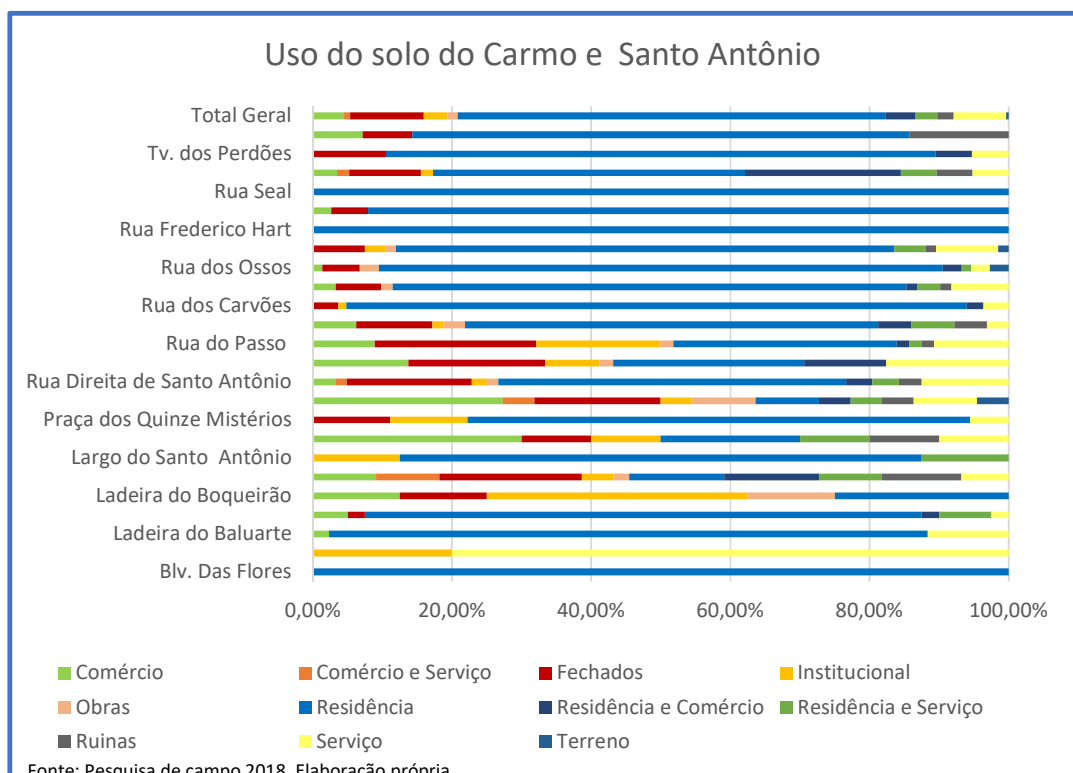
da adição das ruas (tabela 5), permanece evidente o uso residencial predominante, entretanto, comparando o uso entre as ruas, não existe um padrão de uso, apresentando um uso heterogêneo entre as mesmas (gráfico 10).

Rua \ Uso do Solo	C	CS	F	I	O	R	RC	RCS	RS	RU	S	T	Total
Carmo													
Ladeira do Carmo	0,39%	0,39%	0,88%	0,20%	0,10%	0,59%	0,59%	0,00%	0,39%	0,49%	0,29%	0,00%	4,30%
Rua das Flores	0,59%	0,10%	0,39%	0,10%	0,20%	0,20%	0,10%	0,00%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	2,15%
Rua do Carmo	0,68%	0,00%	0,98%	0,39%	0,10%	1,37%	0,59%	0,00%	0,00%	0,00%	0,88%	0,00%	4,98%
Rua do Passo	0,49%	0,00%	1,27%	0,98%	0,10%	1,76%	0,10%	0,00%	0,10%	0,10%	0,59%	0,00%	5,47%
Bulevard das Flôres	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,05%
Ladeira do Aquidabã	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	0,49%
Ladeira do Baluarte	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,00%	4,20%
Ladeira do Boqueirão	0,10%	0,00%	0,10%	0,29%	0,10%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,78%
Ladeira Ramos de Queiroz	0,20%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%	3,13%	0,10%	0,00%	0,29%	0,00%	0,10%	0,00%	3,91%
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	1,17%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	1,56%
Largo Quitandinha do Capim	0,29%	0,00%	0,10%	0,10%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,00%	0,98%
Praça dos Quinze Mistérios	0,00%	0,00%	0,20%	0,20%	0,00%	1,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	1,76%
Rua Direita de Santo Antonio	0,59%	0,29%	3,22%	0,39%	0,29%	8,98%	0,68%	0,00%	0,68%	0,59%	2,25%	0,00%	17,97%
Rua dos Adobes	0,39%	0,00%	0,68%	0,10%	0,20%	3,71%	0,29%	0,00%	0,39%	0,29%	0,20%	0,00%	6,25%
Rua dos Carvões	0,00%	0,00%	0,29%	0,10%	0,00%	7,23%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	8,11%
Rua dos Marchantes	0,20%	0,00%	0,39%	0,00%	0,10%	4,39%	0,10%	0,00%	0,20%	0,10%	0,49%	0,00%	5,96%
Rua dos Ossos	0,10%	0,00%	0,39%	0,00%	0,20%	5,86%	0,20%	0,00%	0,10%	0,00%	0,20%	0,20%	7,23%
Rua dos Perdões	0,00%	0,00%	0,49%	0,20%	0,10%	4,69%	0,00%	0,00%	0,29%	0,10%	0,59%	0,10%	6,54%
Rua Frederico Hart	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,37%
Rua Prof. Palma	0,10%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%	3,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,71%
Rua Seal	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,37%
Rua Siqueira Campos	0,20%	0,10%	0,59%	0,10%	0,00%	2,54%	1,27%	0,00%	0,29%	0,29%	0,29%	0,00%	5,66%
Travessa dos Perdões	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%	1,46%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	1,86%
Travessa José Bahia	0,10%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%	0,98%	0,00%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%	1,37%
Total Geral	4,49%	0,88%	10,55%	3,42%	1,46%	61,52%	4,30%	0,00%	3,13%	2,34%	7,52%	0,39%	100,00%

Legenda			
C = Comércio	I = Institucional	RC = Residência e Comércio	RU = Ruína
CS = Comércio e Serviço	O = Obra	RCS = Residência, Comércio e Serviço	S = Serviço
F = Fechado	R = Residência	RS = Residência e Serviço	T = Terreno

Fonte: Pesquisa de campo 2018. Elaboração Própria

Tabela 5 - Uso do solo 2018 Carmo e Santo Antônio



Fonte: Pesquisa de campo 2018. Elaboração própria

Gráfico 10 - Uso do solo do Carmo e Santo Antônio

As políticas do poder público de revitalização do centro histórico aplicadas nas últimas décadas têm afetado o Carmo e Santo Antônio. Ao ser adotado o Largo do Pelourinho como referência, quanto mais próxima as ruas estudadas deste ponto de referência, mais diversificado o uso do solo se apresentou (tabela 5), com uma significativa perda de uso residencial.

O que pode ser observado no atual uso do solo no Carmo e Santo Antônio é um momento de indefinição, com o fortalecimento do uso para serviço e uma redução do uso residencial. A quantidade de imóveis fechados nos direciona para uma possível especulação imobiliária, na qual os proprietários aguardam ofertas originárias do capital estrangeiro, fato que será apreciado adiante.

4.3. UNIDADE IMOBILIÁRIA: UM OUTRO OLHAR

O levantamento do uso do solo é importante para a compreensão dos padrões de organização do espaço, porém, o estudo das unidades imobiliárias possibilita uma análise mais profunda de uma mesma área. Com a verticalização das cidades, e o desenvolvimento dos condomínios, as edificações passaram a abrigar em seu interior diversos tipos de interesses, as vezes conflitantes, outros confluentes, e que afetam toda a vizinhança.

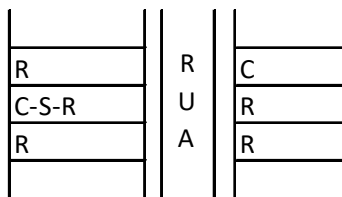


Figura 8 - Exemplo da rua

Quando se determina o uso do solo nas edificações, passa-se a ter uma análise do espaço, contudo esta análise pode se tornar superficial, não apresentando dados mais detalhados. Por exemplo (figura 8), suponha que em seis terrenos de igual

tamanho foram construídos cinco edifícios; quatro de uso residencial com uma unidade imobiliária cada; um com 10 unidades imobiliárias de uso comercial; e um de uso misto, com duas unidades residenciais, seis de serviço e quatro comerciais. Neste universo têm-se seis unidades residências, catorze unidades comerciais e seis unidades de serviço.

Da análise do uso do solo, fica constatado que é uma poligonal de uso majoritário residencial, entretanto sendo realizada a análise das unidades imobiliárias, pode-se descobrir que determinado nicho comercial se instalou na região, e por este fato um grupo de prestadores de serviço que atendem a esse

segmento comercial migrou para o mesmo local, iniciando um processo de coesão, o que tende a ocupar o espaço residencial.

A análise da unidade imobiliária permite identificar diversos movimentos em uma área, e seus possíveis efeitos no local, sendo uma ferramenta útil no estudo de diversos processos dentre eles a gentrificação.

Cabe neste momento estabelecer a definição de unidade imobiliária, pois não existem normas para definição dessa “unidade” e nem será possível criá-las, por total inviabilidade técnica e, até mesmo, prática. Portanto, não há e nem será possível haver uma regra geral, quer técnica ou jurídica, que defina a “unidade imobiliária” de forma a atender todas as atuais necessidades públicas ou privadas, sendo assim, “unidade imobiliária é todo e qualquer imóvel ou parte dele, que atenda as normas municipais e detenha uma Inscrição Municipal, ou matrícula no Registro de Imóveis”.

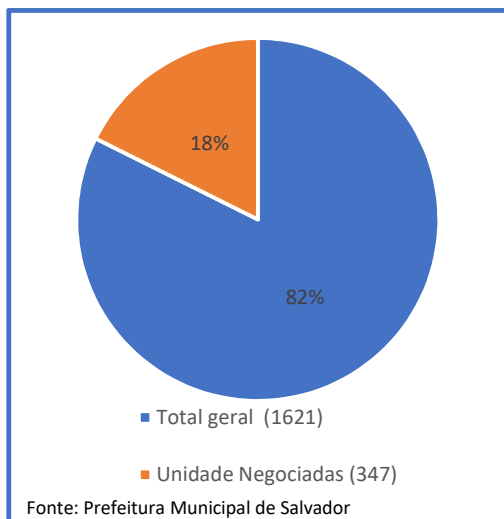


Gráfico 11 - Unidades imobiliárias negociadas entre 2000/2018.

Entre o ano de 2000 a 2018 ocorreram 474 venda e compra de imóveis em 347 unidades imobiliárias no Carmo e Santo Antônio (gráfico 11), o que representou uma mudança de 18% de todas as unidades da poligonal.

Apesar da redução do uso residencial apresentado nos estudos de uso do solo nas últimas décadas, a análise das unidades imobiliárias confirmaram um predomínio na área do uso residencial (68,72%), apresentando

uma maior variação do uso das unidades imobiliárias no Carmo, com uma redução significativa no uso residencial (gráfico 12), quando comparado ao Santo Antônio ou média da área.

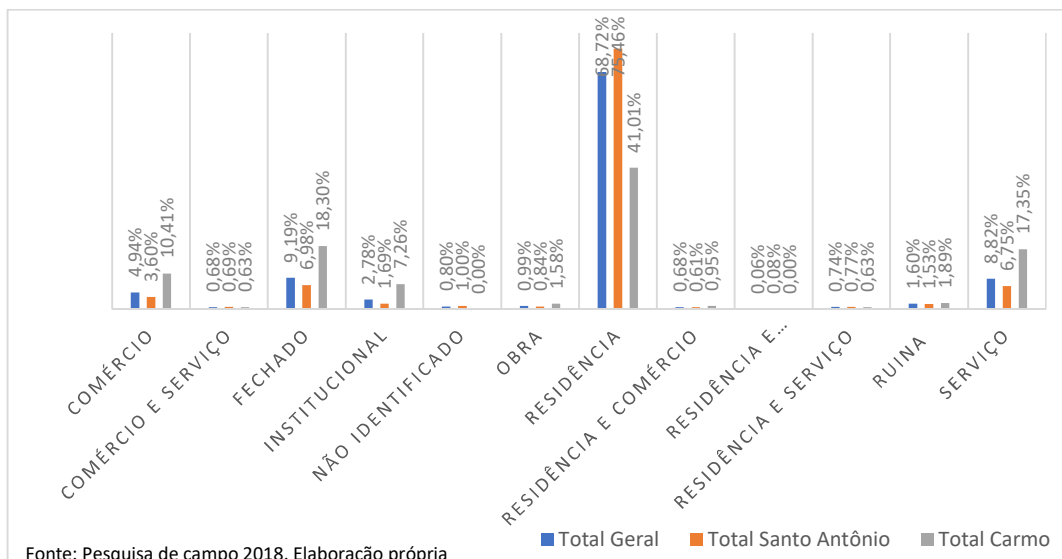


Gráfico 12 - Unidades imobiliárias - uso do Carmo e Santo Antônio.

O Santo Antônio apresenta uso residencial em 75,46% de suas unidades imobiliárias, porem a variação de porcentagem dentro das ruas do bairro é ampla⁶², com atenção voltada a Rua Direita de Santo Antônio com 57,43% de uso residencial, entretanto as ruas do Carmo, apresentam a função residencial (gráfico 13) abaixo da média (68,72%), tendo a Rua das Flores 51,02%, a Rua do Passo 46,59%, a Rua do Carmo 40,23% e a Ladeira do Carmo 31,18%, o que indica uma perda de residências para outros usos devido ao processo de requalificação realizado no Carmo nos anos 1990.

⁶² A ladeira do Aquidabã não apresentou uso residencial, porém é o esperado por se tratar de uma ladeira com seis unidades imobiliárias e que há décadas não apresenta unidades residenciais.

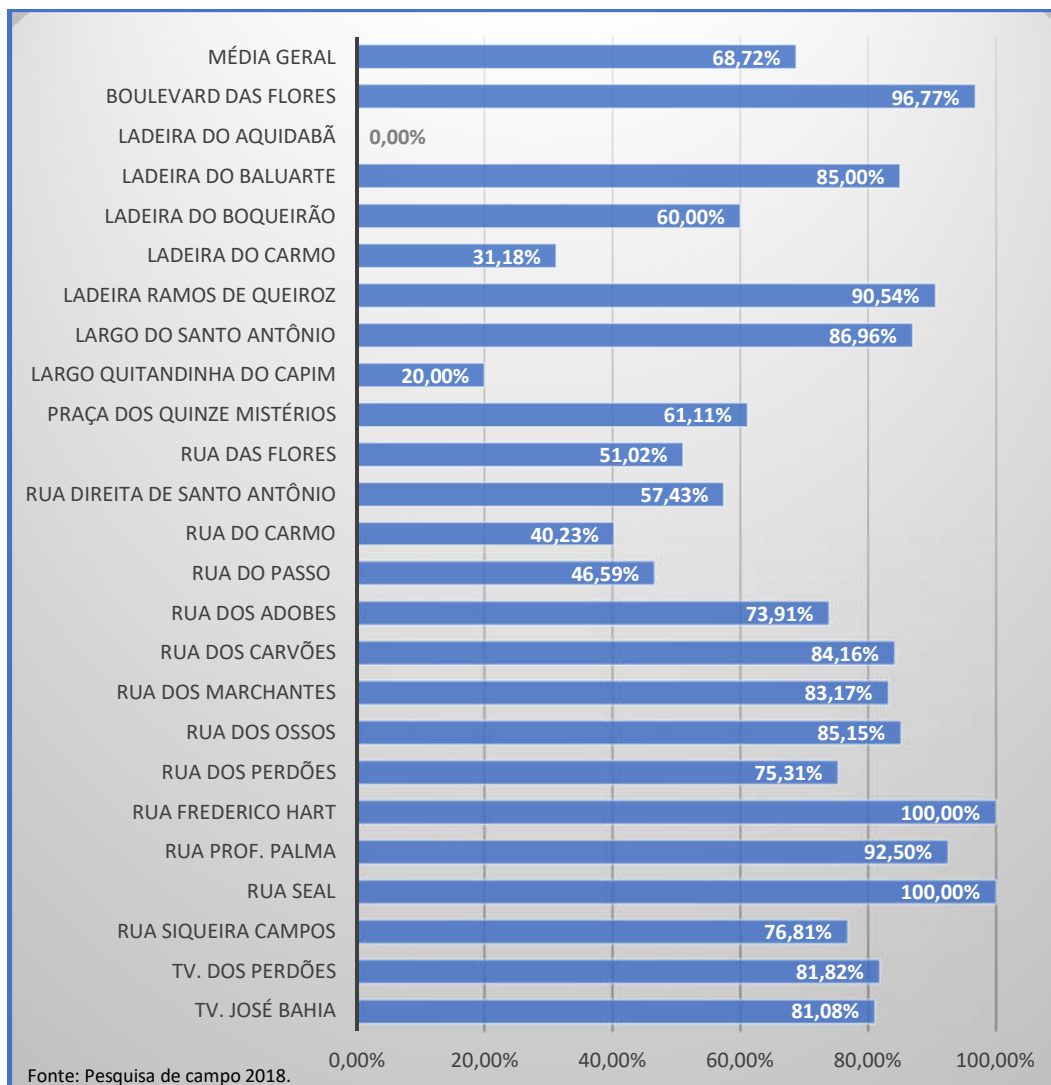


Gráfico 13 - Porcentagem de unidades imobiliárias destinadas a uso residencial por Rua em 2018

Conforme o Censo Socioeconômico realizado pelo IPAC em 1998, o Carmo tinha no uso residencial a parcela mais significativa em relação aos outros tipos de ocupação dos imóveis, principalmente, nas ruas do Carmo, do Passo e na Ladeira do Carmo. As três ruas citadas, são as principais ruas do Carmo sendo ambas analisadas neste estudo, e os resultados da pesquisa de campo, em 2018, demonstraram uma perda substancial de residências (tabela 6) nestas ruas. Conforme menção anterior, na década de 1990, a Rua do Passo e Ladeira do Carmo sofreram a intervenção do Governo do Estado, por meio da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia - CONDER e do IPAC no CHS.

Como apontado pela consultora Ângela Gordilho , essa intervenção, embora tenha convertido “o Pelourinho em uma das atrações turísticas mais conhecidas e visitadas do país, aumentando significativamente o número de visitantes e a ocupação de hotéis, ao criar uma nova condição de cenário, com o seu casario multicolorido e espaços comerciais, para a cidade espetáculo, também promoveu um grande esvaziamento do seu conteúdo de cidade permanente, com a saída da maioria da população moradora dessa área, que passou de 6,7 mil, em 1991, para cerca de 3 mil habitantes, em 2000 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE)”.(BAHIA, 2011, p. 19)

RUA\USO	Com.	Com. e Serviço	Fechado	Institucional	Obra	Res.	Res. e Com.	Res. e Ser.	Ruina	Serviço
Ladeira do Carmo	9,68%	2,15%	20,43%	3,23%	1,08%	31,18%	2,15%	2,15%	5,38%	22,58%
Rua das Flores	14,29%	0,00%	10,20%	2,04%	4,08%	51,02%	0,00%	0,00%	2,04%	16,33%
Rua do Carmo	13,79%	0,00%	18,39%	8,05%	1,15%	40,23%	0,00%	0,00%	0,00%	18,39%
Rua do Passo	5,68%	0,00%	20,45%	13,64%	1,14%	46,59%	1,14%	0,00%	0,00%	11,36%
Total Geral	10,41%	0,63%	18,30%	7,26%	1,58%	41,01%	0,95%	0,63%	1,89%	17,35%

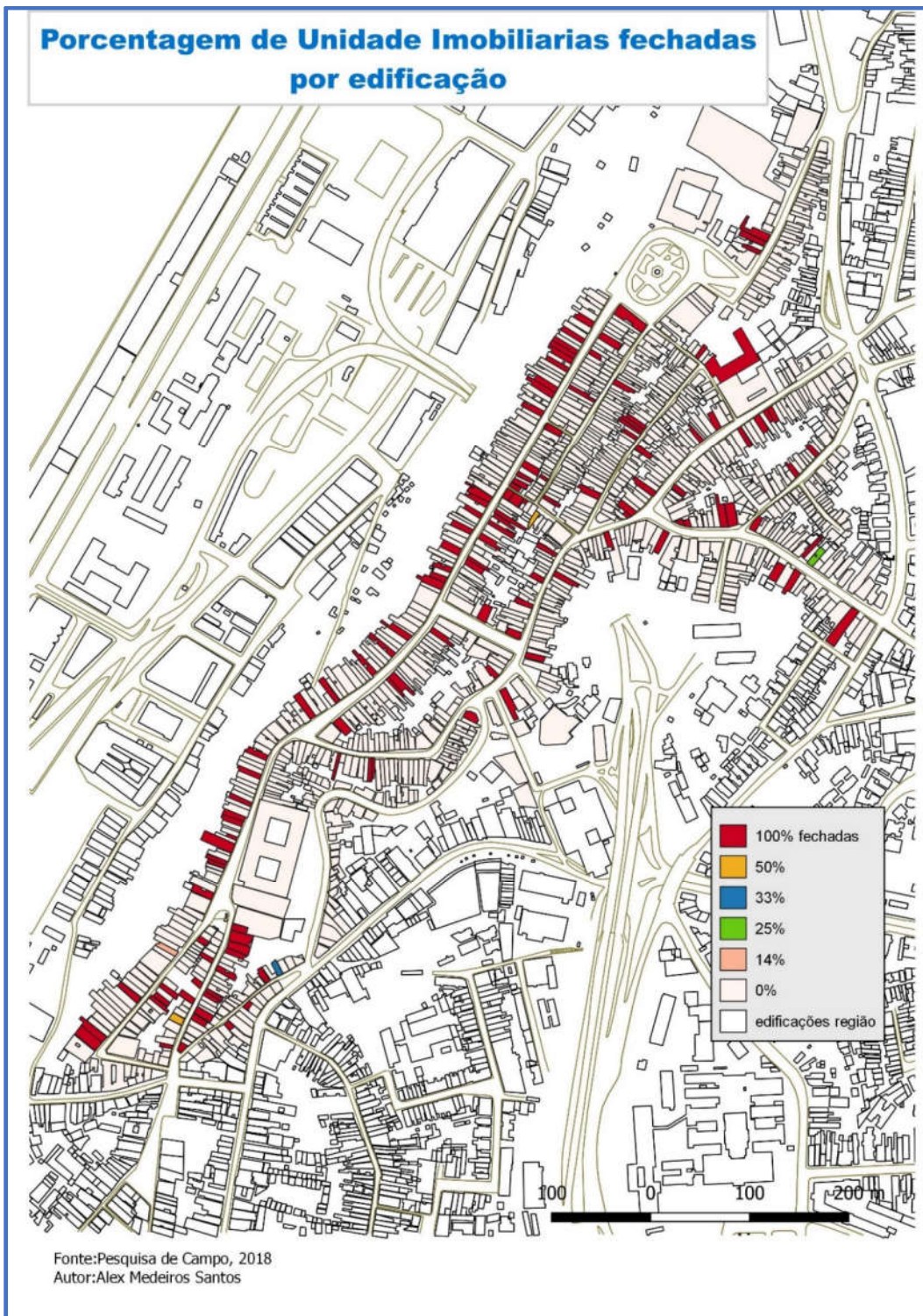
Fonte: Pesquisa de campo 2018. Elaboração Própria

Tabela 6 - Uso das unidades imobiliárias no Carmo

A redução de residências nestas ruas tem como um dos fatores o Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, pois após “requalificar” as edificações das referidas ruas, o Governo do Estado passou a ser proprietário de 25 imóveis somente na Ladeira do Carmo e Rua do Passo, mantendo inclusive imóveis fechados, quando poderiam estar sendo utilizados para habitação.

A Rua do Carmo no estudo de solo do IPAC de 1998, apresentou um crescimento das edificações em comparação com 1988, apresentando um uso residencial de 76,47% das edificações, entretanto vinte anos depois reduziu para 27,45%, o que demonstra uma queda das edificações de 49,02 pontos percentuais, influenciando no estoque habitacional do bairro

A Rua do Carmo é a área que mais sofreu mudanças de uso e propriedade nos últimos anos, o que será aprofundado adiante, entretanto, um dos fatores que chamam atenção, não somente na Rua do Carmo, mas no Carmo em geral e em parte do Santo Antônio, com ênfase para a Rua Direita de Santo Antônio é a quantidade de unidades imobiliárias fechadas. As ruas do Carmo apresentam 18,30% de imóveis sem uso (mapa 7).



Mapa 7 - Porcentagem de unidades imobiliárias fechadas por edificação.

O mapa de porcentagem de unidades imobiliárias fechadas por edificação apresenta uma realidade intrigante, a maior parte das edificações que contém unidades imobiliária fechadas apresentam todas as unidades da edificação

fechadas, portanto, uma grande parcela dos edifícios do Carmo e Santo Antônio estão sem uso, e na maior parte das vezes se degradando com o tempo.

Das 149 unidades que estão fechadas, entre os anos de 2000 e 2018, 64 tiveram mudança de proprietário, o que é incomum, afinal, o que se espera com a aquisição de unidades imobiliárias é que o novo proprietário apresente um uso para a mesma, fato que não ocorreu, avalizando uma possível especulação imobiliária.

Das 347 mudanças de propriedades, 70 imóveis estavam sem uso, sendo 64 fechados e 6 de ruínas, o que representa 20,17% das unidades negociadas; 196 unidades eram residenciais e mantiveram o uso, entretanto, das atuais 49 unidades imobiliárias utilizadas para serviço, 38 eram de uso residencial. Apesar de 196 unidades imobiliárias permanecerem com uso residencial, se faz necessário identificar quem são os novos proprietários e quais as suas influências ou interesses no território.

5. GENTRIFICAÇÃO - UM NOVO CARMO E SANTO ANTÔNIO?

O processo de gentrificação foi debatido e estudado de modo amplo nas cidades anglo-saxônicas e europeias desde a década de setenta do século passado, diferente das cidades latino-americanas, que passaram a observar o processo a partir da década de noventa do mesmo século. Deve-se observar que diferenças culturais, ambientais e políticas afetam a organização espacial das cidades, o que justifica os diferentes processos de gentrificação pelo mundo.

A cidade moderna europeia evoluiu das cidades medievais, conforme descreve Fortuna:

Em traços muito largos podemos dizer que essa evolução deve ser situada na própria cidade medieval. Cercada por muralhas ou fronteiras naturais esta cidade medieval é, no fundo, toda ela um único centro urbano. Aquilo que hoje podemos chamar de Centro Histórico das Cidades (CHC) costumava albergar em si todas as funções urbanas, tornando-se difícil estabelecer com rigor uma divisão clara entre áreas residenciais, de produção, comércio, ou administração, tal era a imbrincada malha que as inter-relacionava (FORTUNA, 1995, p. 1).

Com o processo de industrialização estas cidades cresceram extramuros, surgindo novos centros de comércio, novas áreas residenciais com o deslocamento da classe média e alta para a região periférica da cidade, acarretando perda de função do centro antigo e mudança do seu tecido social, sendo transformado na “área mais velha, mais pobre e mais decadente do conjunto urbano” (FORTUNA, 1995).

O processo de suburbanização relatado teve diversos graus de expansão nas cidades europeias, porém, muitas discussões apresentam a suburbanização como um fenômeno norte-americano, ou de países anglo-saxões. Mieszkowski e Mills (1993. p.141) indicam que as cidades europeias apresentam uma suburbanização, porém as áreas metropolitanas dos EUA são menos densas e mais suburbanas do que áreas metropolitanas em outros países de alta renda, se aproximando deste o Canadá e Reino Unido, entretanto diversas cidades europeias, viram seus centros antigos sofrerem com a suburbanização⁶³.

⁶³ Algumas cidades europeias não apresentaram essa degradação de seu centro, como exemplo tem-se Paris na qual seu centro é composto por bairros de média e alta renda.

O processo de suburbanização também ocorreu em Salvador, e em diversas cidades da América Latina, porém, conforme Ermínia Maricato (1995) denominou, cresceram com uma “urbanização da industrialização com baixos salários”⁶⁴, contrário das cidades europeias e americanas, ou seja, as cidades latinas tiveram uma suburbanização meio às avessas.

As avessas porque estas periferia suburbanas são constituídas de populações pobres, com elevadas taxas de sub emprego, carentes de serviços urbanos, físicos e sociais, enquanto este processo de suburbanização nos países desenvolvidos está associado a uma qualidade de vida muito superior, exatamente nos arredores das grandes cidades, com casas unifamiliares, espaços verdes amplos etc., que caracteriza o padrão de vida de famílias de classe média alta. (FAISSOL; MOREIRA; FERREIRA, 1987)

Ainda assim essa suburbanização pela camada de baixa renda não impediu o abandono de centros históricos, pois conforme já relatado, no caso de Salvador, o deslocamento da população de alta renda do Pelourinho e adjacências para novos bairros da cidade, e o desinvestimento na área acarretou a degradação de grande parte do CHS.

Após o investimento público no CHS, o Carmo e o Santo Antônio passaram a ser foco de diversos projetos públicos e privados, que acarretaram mudanças significativas no perfil da área. Os bairros ganharam uma maior visibilidade devido ao desastroso processo de restauração do Pelourinho e adjacências, que expulsou sua população local, criando um ambiente estéril em termo de uso residencial, para favorecer um projeto turístico.

Em nenhuma outra década, como na de 90, investiu-se tanto e em tão pouco tempo na área central, notadamente em ações de embelezamento, com vistas a tomá-la um ambiente visualmente mais agradável, a preparar a cidade para ocupar um lugar mais importante na preferência dos visitantes que têm o Nordeste como destino e uma posição mais competitiva na atração de investimentos externos.(SANT’ANNA, 2003.p 53)

⁶⁴ Maricato afirma examinando a participação do "salário no produto industrial" de quarenta países (capitalistas centrais ou periféricos, além de socialistas), João Eduardo Furtado (UNESP) revela que o Brasil está situado no último lugar juntamente com o Kuwait. (Citado em SCHILLING 94, p.66). Essa " "industrialização com baixos salários" é predatória com a força de trabalho, incidindo em altas rotatividades, ausência de treinamento e más condições de trabalho. A incorporação crescente de mulheres e crianças ao mercado de trabalho é uma estratégia para fazer frente à crescente queda do poder aquisitivo e aumento da demanda de consumo por produtos industriais modernos, que é produzida pelo modo de vida urbano." (1995, p 19)

Os investimentos descritos por Sant’anna (2003) na intervenção no centro histórico e as obras de requalificação realizadas na área central com caráter de embelezamento contribuíram para revitalizar a antiga centralidade do CHS, especialmente em seus aspectos simbólicos, trazendo um novo público para o local, o que acarretou alguns processos espontâneos de renovação no seu entorno, principalmente no Carmo e Santo Antônio, que devido ao perfil residencial, passaram a atrair o olhar de novos agentes para seus imóveis.

5.1. TERRITÓRIO, NOVOS AGENTES E SUAS TERRITORIALIDADES.

Para se falar de territorialidade, primeiro é necessário entendermos o conceito de território. Conforme Haesbaert (2007) o mesmo possui três vertentes: a primeira vertente, “Jurídico-Política”, na qual o Estado-nação e suas organizações políticas são os agentes principais, sendo seu território designado por fronteiras e limites político-administrativos, no qual o espaço físico é delimitado e controlado pelo próprio poder público que exerce toda sua autoridade sobre o domínio territorial, desconsiderando qualquer outra forma de território dos outros agentes; a segunda vertente, “Cultural”, é representada pelos indivíduos e grupos étnico-culturais, compondo o território formado devido a relações de identificação cultural; a terceira vertente, “Econômica”, em que os principais agentes são a iniciativa privada, os trabalhadores e o Estado como unidade econômica, constituindo o território formado pela divisão territorial do trabalho, por classes sociais e relações de produção.

Haesbaert (2007, p. 49) conclui da seguinte forma:

A construção do território resulta da articulação de duas dimensões principais, uma mais material e ligada à esfera político-econômica, outra mais imaterial ou simbólica, ligada sobretudo à esfera da cultura e do conjunto de símbolos e valores partilhados por um grupo social. Assim, a princípio, há três possibilidades na fundamentação dos territórios, conforme estejam mais ligados a uma ou outra destas três esferas da sociedade. Num sentido mais material-funcionalista, o território pode estar vinculado tanto ao exercício do poder e ao controle da mobilidade via fortalecimento de fronteiras, quanto à funcionalidade econômica que cria circuitos relativamente restritos para a produção, circulação e consumo

A formação de um território nunca é composta somente por uma dessas vertentes, pois o território é integrado por uma correlação de poderes, detendo

diversas territorialidades, e diversos grupos, sendo então, de modo geral, composto por ambas as vertentes.

Resta evidenciar, que a visão de território não se resume a forma física delimitada ou somente ao espaço material, pois “O território é sempre, e concomitantemente, apropriação (num sentido mais simbólico) e domínio (num enfoque mais concreto, político-econômico) de um espaço socialmente partilhado”. No mundo capitalista moderno, o território passa a ser visto como um instrumento de domínio, em que o não reconhecimento de múltiplas territorialidades e da deslegitimação delas por parte do Estado, implica no não reconhecimento de direitos sobre um espaço de vida e trabalho, produzindo o que diversos autores qualificam como processos de desterritorialização (GODOI, 2014).

A verdade é que a visão de território como o espaço sobre o qual se exerce a soberania do Estado defendida por Friedrich Ratzel como o conceito de território entendido pelo poder público é arcaico, devendo ser descartada, pois o território tem que ser observado como múltiplo, onde é exercida a territorialidade por diversos agentes no mesmo espaço e tempo.

... território deve ser compreendido como um resultado de relações sociais e que existe uma complexa dinâmica de conflito entre propostas de territorialização, que alimenta um processo contínuo de territorialização-desterritorialização-reterritorialização. Essa dinâmica de conflitos é alimentada por diversas estratégias de produção de território, que, por vezes, podem ser extremamente agressivas e excludentes entre si (CANTELMO; LOBO; GARCIA. 2015)

Apesar da presença do estado como agente em todo o território, são os agentes da vertente socioeconômica os usuários finais do território, sendo os formadores de territorialidades, pois são suas movimentações sobre o território que proporcionam a construção ou desconstrução do território, quando um grupo abandona o ambiente, permite que novos agentes passem a ocupar este espaço, criando novas territorialidades. Pois conforme Godoi (2014. p.9), a territorialidade é plural, uma vez que se reporta, como propomos, a processos de construção de territórios, isto é, de apropriação, controle, usos e atribuição de significados – não necessariamente nessa ordem - sobre uma parcela do espaço que é transformada em território

Quando um agente em determinado momento demonstra uma vontade de estabelecer uma relação de poder em determinada área, trazendo consigo uma individualidade a ser respeitada, este, está formando uma nova territorialidade, uma nova identidade com o espaço, pois as territorialidades compreendem uma forma de comportamento socioespacial que tem implicações normativas, onde as relações de poder se projetam também simbolicamente. Esse exercício de poder é viabilizado pela criação de fronteiras (inclusive simbólicas) em determinadas áreas, moldando comportamentos, influenciando e controlando os usos dessas territorialidades. (PAES-LUCHIARI, 2010).

O território do Carmo e Santo Antônio é o resultado de um conjunto de múltiplos agentes e suas territorialidades, sendo que um mesmo agente pode agir em diversas vertentes de poder, exercendo distintas territorialidades no mesmo território. O governo Estadual é um dos exemplos, pois não só exerce o poder de estado (Jurídico-Político), mas também é um forte influenciador na determinação do uso do solo devido ao fato de ser proprietário de diversos imóveis (Econômica), principalmente no Carmo.

O Diagrama da figura 9, apresenta uma noção simplificada dos principais agentes de influência e sobre quais outros estabelecem suas influências

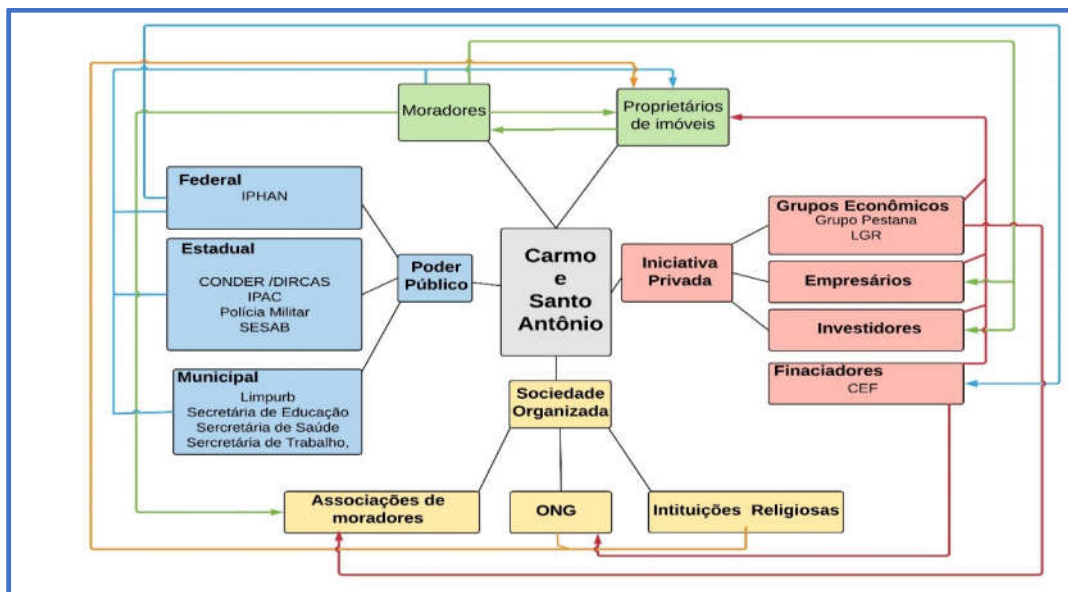


Figura 9 - Agentes e influência no Carmo e Santo Antônio

Foram observados diversos grupos de agentes, os quais se relacionam de diversas maneiras e níveis. Quando observado o poder público, ele é o agente

de maior poder e influência sobre o Carmo e Santo Antônio, pois além da relação de poder “Jurídico-Político, ainda influência de modo econômico, seja na aquisição de propriedades, seja por meio de financiamento pela CEF.

A iniciativa privada tem como objetivo o lucro, sendo um polo heterogêneo, que contém diversos tipos de agentes e vínculos, apresentando grandes grupos econômicos, empresariado local e investidores. Cabe salientar que estes dois últimos, ainda podem fazer parte do grupo de agentes proprietários de imóveis e moradores, criando visões diferenciadas do que seria o “melhor para o Carmo e Santo Antônio”.

O grupo de moradores e proprietários é o mais heterogêneo, vai do artista de rua ao ator “global”; do padre ao grande empresário; do policial ao desembargador, todos convivendo na mesma área, porém nem sempre visando o mesmo caminho. A falta de consenso entre os agentes do bairro causa um efeito interessante, as associações de bairro que existem, “representam os interesses dos bairros” junto ao poder público, porém tem uma legitimidade duvidosa, pois o que se percebeu foi a falta de um quantitativo de moradores nas mesmas.

Foram identificadas três associações: a Associação Comunitária do Barbalho e Santo Antônio (ACOBASA), que não traz qualquer atividade desde 2013; Associação dos Moradores e Amigos do Bairro de Santo Antônio Além do Carmo (AMABASA)⁶⁵, noticiada em algumas matérias jornalísticas na qual moradores denunciam que é uma associação sem representatividade, composta de um morador do Santo Antônio que organizava o lado profano da Trezena de Santo Antônio; e Associação de Amigos do Santo Antônio Além do Carmo (AMACARMO), é a associação mais ativa do bairro junto ao poder público, porém foi fundada e mantida pela LGR.

O que se observa no Carmo e Santo Antônio é que as diferenças de ideias dificultam a manutenção de uma associação formal. Na maioria das vezes em que se tem um problema, o que ocorre é a criação de uma comissão pelos interessados para buscar resolver o problema em questão, assim foi feito com a

⁶⁵ A associação foi motivo de reportagem do Correio “Moradores do Santo Antônio querem redução nos dias de festa”

feira da trezena do Santo Antônio e com a instalação do projeto chamado Ponto de Encontro.

Foram identificadas ONGs e outros tipos de associações na região, como Associação Alzira do Conforto e Associação Criança na Arte Sarajane, que desenvolvem trabalhos na região, porém o agente de maior força na sociedade organizada são as instituições religiosas, que além de grande influência junto aos moradores, principalmente os antigos e católicos, também é detentora de um patrimônio local significativo, o que afeta a relação com moradores e proprietários.

5.1.1. Novos e velhos Agentes

No estudo, foram levantados dados de 1.042 unidades imobiliárias, dentre elas seus proprietários e área da construção, com isso foi possível identificar os maiores proprietários em quantidade de imóveis, bem como em área construída. Quando comparamos os vinte maiores proprietários por área⁶⁶, com os vinte maiores proprietários por quantidade de Unidade Imobiliária, 50% destes proprietários aparecem em ambas as listas. Quando verificamos a tabela 7 passamos a ter ideia de quais são os maiores agentes proprietários.

20 maiores proprietários por M ²	M ²	Und. Imob.	20 maiores proprietários por de Unidades Imobiliárias	M ²	Und. Imob.
PROVINCIA CARMELITANA DE SANTO ELIAS	11163	5	IPAC	8434	28
IPAC	8434	28	COLEGIO DO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS	1347	10
ORDEM TERCEIRA DO CARMO	2197	6	MARCOS CICERO LEITE DE MENDONCA	1056	10
INSTITUIÇÃO ESPÍRITA CASA DE EMMANUEL	2174	1	ABRIGO DO SALVADOR	381	10
NILSON RIBEIRO DE ALMEIDA	1400	4	MAUCIR MATHIAS NASCIMENTO	637	9
COLEGIO DO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS	1347	10	PORFIRIO AMOEDO BARBEITO	754	8
ALÉM DO CARMO EMPREENDIMENTOS LTDA	1324	5	LUDIVINA GONZALEZ PINEIRO	749	7
CHARLES EDWARD BUTLER	1074	2	ROBERTO CARREIRO RODEIRO	652	7
MARCOS CICERO LEITE DE MENDONCA	1056	10	AMELIA DE BARROS SANTANA	365	7
FERNANDA EMMA MARIA CABRINI	1040	3	ORDEM TERCEIRA DO CARMO	2197	6
ABIB ABDALLA DIB	925	6	ABIB ABDALLA DIB	925	6
MIGUEL FRAGA BARBARA	902	1	CLAUDIA REGINA SOUZA RAAEN	498	6
CARLOS LOPES DE AZEVEDO MAIA	860	1	ANTONIO GEOVANI GUIMARAES CORDEIRO	110	6
SOCIEDADE BOLSA DE CARIDADE	850	1	PROVINCIA CARMELITANA DE SANTO ELIAS	11163	5
ARNON RODRIGUES SANDES	771	1	ALÉM DO CARMO EMPREENDIMENTOS LTDA	1324	5
ROSEMEIRE SANTANA GOUGUENHEIM	763	2	LUCIA HELENA TOZZI	433	5
GERSON E CIA LTDA	760	1	CLEIDINALVA DA SILVA SIMOES	411	5
PORFIRIO AMOEDO BARBEITO	754	8	JOSELITA ALMEIDA	382	5
LUDIVINA GONZALEZ PINEIRO	749	7	CARLOS AUGUSTO JUSTO COUTO	203	5
CARLOS ALBERTO DE BRITTO	742	2	NILSON RIBEIRO DE ALMEIDA	1400	4

Tabela 7 - Vinte maiores proprietários por m² e por quantidade de unidades imobiliárias. Fonte: Prefeitura Municipal de Salvador

⁶⁶ Três grandes propriedades não tiveram seu dados localizados, não podendo fazer parte da lista, o primeiro o Espaço Nelson Pires (2.000m²) na ladeira do Aquidaban; o segundo o antigo Colégio Divino Mestre (4.000m²) na Travessa dos Perdões; e a chácara Baluarte (8.500m²) na Ladeira do Baluarte, sendo que os valores em m² apresentados foram estimados utilizando o Google Earth Pro

As entidades religiosas apresentam uma grande influência entre os proprietários, apesar desta influência ser distribuída entre várias instituições, o conjunto imobiliário destes agentes é considerável. Cabe ressaltar que neste cálculo foi desconsiderada as igrejas⁶⁷ dessas instituições, como a igreja do Carmo ou da Ordem Terceira do Carmo, pois para efeito de cálculo somente se considerou os imóveis que possam ser alienados e ter sua mudança de uso.

O IPAC aparece nas duas listas, sendo o segundo maior proprietário de área, bem como o maior em quantidade de imóveis. Dois fatos devem ser observados: primeiro, os imóveis do IPAC estão concentrados, na sua maioria, no Carmo (25 imóveis), tendo outros três identificados no Santo Antônio; e segundo, a maior parte deste imóveis são grandes casarões, e apesar de terem somente uma matrícula, em numerosos casos abrigam diversos locatários, com usos distintos⁶⁸. Portanto sendo um grande influenciador no perfil do bairro, seja pela condição de proprietário seja pela de poder público.

A presença de poucas pessoas jurídicas de direito privado na relação demonstra que a iniciativa privada deixou de focar o bairro de forma direta, inclusive os dois agentes desta relação estão se desfazendo de seu patrimônio na área. A Gerson e Cia Ltda, joalheria que iniciou na Rua do Carmo há mais de 60 anos, fechou sua unidade do Carmo e colocou o edifício a venda há mais de três anos. A LGR, vendeu quase todas as unidades que adquiriu na primeira década deste século, chegou a ter 33 unidades imobiliárias com 5.098m² de área, o que a colocaria no auge das aquisições como terceiro lugar em proprietários por m² e primeiro lugar em unidades imobiliárias.

O poder que a LGR deteve enquanto proprietária, e os efeitos causados por suas aquisições, demonstram o poder concentrado nestes grandes proprietários, basta observar que 26% da área construída do Carmo e Santo Antônio está em posse dos 20 maiores proprietários por m². Deve-se ressaltar que, como não foram localizados todos os proprietários das unidades imobiliárias, alguns agentes estão subdimensionados, como a Ordem Terceira

⁶⁷ Os templos religiosos dos agentes localizados para a pesquisa são considerados institucionais, pois devido a tombamento não podem ter seu uso modificado, tendo em vista terem se tornado, pela tradição, coisa pública, mesmo pertencendo a um ente privado.

⁶⁸ como exemplo o imóvel n° 46 da Rua do Passo que mora diversas famílias oriundas dos desalojados do Programa de Recuperação do Centro Histórico

do Carmo, que no mínimo detêm a propriedade de mais três imóveis, contudo não foi possível realizar o levantamento deles.

A maior presença, entretanto, é a de pessoas físicas como proprietários, porém muitas destas destinam o imóvel para uso empresarial, transformando-os em pousadas, ateliers, restaurantes, dentre outros, ou ainda para aluguel.

Da tabela 7, somente três proprietários são novos adquirentes (Claudia Regina Souza Raaen, Maucir Mathias Nascimento e Miguel Fraga Barbara), dois são empresários turísticos e um é investidor, todavia somente um destinou uso as suas propriedades com a implantação de uma pousada, os outros permanecem com os imóveis fechados.

Quando falamos de antigos proprietários do Carmo e Santo Antônio, em sua maior parte são aposentados, funcionários públicos e comerciantes, entretanto, nas últimas três décadas foi identificada a presença de empresários turísticos e artistas, principalmente na Rua Direita de Santo Antônio e no Carmo.

Os novos proprietários evidenciam a mudança de perfil que passa a ser perceptível. A tabela 8⁶⁹ demonstra o perfil dos novos proprietários

Rua\Qualificação	Aposentado e Pensionista	Comerciante	Empresário Turístico	Empresário	Espólio	Investidor	Meio Artístico	Outros	Servidor Público	Não Identificado	Empresa Privada	Total Geral
Boulevard das Flores	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,88%	0,00%	1,46%
Ladeira do Baluarte	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,58%	0,00%	1,46%
Ladeira do Boqueirão	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,29%	0,29%	0,88%
Ladeira do Carmo	0,29%	0,29%	3,80%	1,17%	0,58%	1,17%	0,00%	0,00%	0,00%	1,17%	0,00%	8,48%
Ladeira Ramos de Queiroz	0,29%	0,29%	0,58%	0,00%	0,58%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	1,17%	0,00%	4,09%
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	1,17%	0,00%	1,46%
Largo Quitandinha do Capim	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%
Praça dos Quinze Mistérios	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,29%	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	1,46%
Rua das Flores	0,29%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,88%
Rua Direita de Santo Antônio	0,88%	0,00%	6,73%	0,29%	0,00%	2,05%	2,63%	2,92%	3,80%	4,68%	1,75%	25,73%
Rua do Carmo	0,00%	0,00%	2,63%	0,58%	0,00%	1,46%	3,22%	0,58%	0,00%	0,58%	0,00%	9,06%
Rua do Passo	0,00%	0,00%	0,88%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,58%	0,58%	2,34%	0,00%	4,68%
Rua dos Adobes	1,46%	0,58%	0,29%	0,29%	0,00%	0,00%	0,29%	0,58%	0,29%	2,05%	0,00%	5,85%
Rua dos Carvões	1,46%	0,00%	0,29%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,88%	0,29%	1,75%	0,00%	4,97%
Rua dos Marchantes	0,58%	0,00%	1,75%	1,17%	0,29%	0,29%	0,58%	0,29%	2,05%	2,34%	0,00%	9,36%
Rua dos Ossos	0,58%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	1,46%	0,00%	2,92%
Rua dos Perdões	0,88%	0,00%	0,58%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	1,17%	0,88%	0,00%	4,39%
Rua Prof. Palma	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,17%	0,00%	1,46%	0,00%	2,92%
Rua Siqueira Campos	0,58%	0,00%	0,29%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	1,17%	1,75%	3,51%	0,00%	7,60%
Tv. José Bahia	0,00%	0,00%	0,88%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,58%	0,00%	2,05%
Total Geral	7,89%	2,05%	19,59%	4,39%	2,34%	5,56%	7,60%	9,94%	11,40%	27,19%	2,05%	100,00%

Fonte: Pesquisa de Campo 2018

Elaboração: Alex Medeiros Santos

Tabela 8 - Unidade imobiliárias vendidas 2000/2018 por rua e qualificação do proprietário

⁶⁹ Foram identificados dez grupos de proprietários de imóveis, sendo que o grupo empresarial foi subdividido entre empresários turísticos e empresários para todo o resto; o meio artístico engloba todos os gêneros de artistas, pintores, escultores, atores, músicos, cineastas..., Outros foi formado pelo grupo de profissões que não alcançaram 2% de presença na planilha tendo diversas profissões.

e qual rua dos imóveis foi adquirida a unidade imobiliária.

O que se observa é que os aposentados e pensionistas, empresários turísticos, meio artístico e servidores públicos são os grupos com maior presença, entretanto os empresários turísticos dominaram as aquisições com 19,59% das propriedades, com ênfase para a Rua Direita de Santo Antônio (6,73%), Ladeira do Carmo (3,80%) e Rua do Carmo (2,63%); apesar de apresentar aquisição em diversas ruas, dos 19,59% de aquisições, 13,16% foram nestas três ruas, os outros 6,43% foram distribuídos entre outras dez ruas, sendo que a Rua dos Marchantes deteve 1,75%, o que demonstra um padrão de investimento direto na Rua Direita de Santo Antônio, Ladeira do Carmo e Rua do Carmo, e investimentos em um raio de ação circunvizinho, com menor influência.

O meio artístico seguiu a tendência de compra dos empresários turísticos, porém com um foco mais restrito, investiu mais na Rua Direita de Santo Antônio (2,63%) e Rua do Carmo (3,22%), ruas com uma maior concentração de empreendimentos culturais e ateliês, o que cria uma zona de coesão, pois a criatividade é considerada como o ingrediente necessário de "inovação" e neste momento o artista é importante no Carmo e Santo Antônio, pois vende a cidade cultural, o território criativo como idealizou o SEBRAE⁷⁰, um novo marketing para as cidade, a do estilo de vida, o da boemia, pois um ambiente artístico, onde se consome a "criatividade" e convive com a boemia é o que o novo turista espera.

O grupo dos servidores públicos permaneceu investindo na Rua Direita de Santo Antônio (3,80%), porem direcionaram as aquisições na Rua dos Marchantes (2,05%) e Rua Siqueira Campos (1,75%), neste caso deve-se ressaltar que o projeto rememorar teve como foco os funcionários públicos, tendo na Rua Direita de Santo Antônio sido entregues 19 unidades, destas, foram identificadas a propriedade de nove unidades para servidores públicos,

⁷⁰ O SEBRAE em 2011 realizou um estudo no Carmo e Santo Antônio intitulado "O Santo Antônio Além do Charme" onde identificou e qualificou empreendimentos criativos dentro dos bairros, esse trabalho foi parte de um projeto maior envolvendo toda a cidade, onde teve o objetivo de fomentar os negócios integrantes dos segmentos criativos no Rio Vermelho, Península de Itapagipe (representada pela Ribeira e Bonfim), Curuzu, Candeal, Comércio e Santo Antônio Além do Carmo, promovendo a competitividade dos pequenos negócios de forma intersetorial e participativa. Em cada território, o Sebrae na Bahia identificou e qualificou empreendimentos da Economia Criativa de Salvador.! " disponível em <
<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/ba/artigos/conheca-os-territorios-criativos-de-salvador,ceb2bfe65637e410VgnVCM1000003b74010aRCRD>>

portanto, dos 3,80%, 2,63% são provenientes do Rememorar, assim como na Rua dos Marchantes dos 2,05%, 1,46% é fruto do Rememorar.

Por fim, os aposentados e pensionistas foi o grupo mais heterogêneo na aquisição de imóveis tendo como foco as ruas dos Adobes e dos Carvões ambas com 1,46% e Rua Direita de Santo Antônio e Rua dos Perdões, ambas com 0,88%.

Outro fato relevante foi a aquisição de nove unidades imobiliárias de propriedade da LGR por quatro empresários, todos donos de pousadas na região de Morro de São Paulo na Bahia. A primeira aquisição ocorreu em 2013, e a unidade permanece em ruínas, ocorreram mais três aquisições em 2017, duas permanecem fechadas, e uma passou a ter uso misto, é residência e pizzaria de um chefe de cozinha, por fim as outras cinco unidades foram vendidas em 2018, uma permanecendo em ruína e as outras quatro fechadas.

O imóvel de nº 2 da Travessa José Bahia e os imóveis nº 99, 101 e 103 da Rua Direita de Santo Antônio fazem parte das últimas aquisições, sendo todos vizinhos, portanto deixando as aquisições mais emblemáticas, afinal, trata-se de um trecho de quatro edificações contíguas, adquiridas por empresários do mesmo ramo, da mesma localidade e do mesmo vendedor. Este tipo de aquisição na melhor das hipóteses é o capital transferindo propriedades sem destinar uso, especulando no mercado imobiliário, ou está ocorrendo aquisições por um grupo de investidores que, de modo separado, estão comprando propriedades, sem gerar alarde, para em um futuro as unificarem em um único projeto. Em qualquer das hipóteses, o que se observa é uma quantidade de unidades imobiliárias em poder do capital, sem uso, se degradando, inflacionando o valor dos imóveis e aluguéis na poligonal.

Quando é analisada a destinação das unidades adquiridas no período de 2000/2018 (tabela 9), e se compara com o uso geral de unidades imobiliárias da área estudada (tabela 10), três mudanças são perceptíveis, não acompanhando as médias gerais apresentadas para a área: primeiro, unidades imobiliárias fechadas, enquanto a média geral de unidades fechadas é de 9,18%, nas unidades adquiridas entre 2000 e 2018 a porcentagem mais que dobra, passa para 18,71%, ou seja, está se comprando imóveis para mantê-los fechados; segundo, uso para serviço, a média geral é de 8,81%, para os adquiridos após

2000 esse valor aumenta para 14,33%, portanto, está ocorrendo um acréscimo no uso para serviço; terceiro, uso residencial, neste caso apresenta redução, o uso residencial sofre uma queda de 68,76% para 55,85%, o que comprova que as habitações estão perdendo seu uso, tornando-se unidade imobiliárias fechadas e de serviço, o que confirma nas novas aquisições um processo de expulsão dos residentes da área.

Rua\Uso	C	F	I	NI	O	R	RC	RS	RU	S	Total Geral
Boulevard das Flores	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,44%
Ladeira do Baluarte	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	1,44%
Ladeira do Boqueirão	0,00%	0,29%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%
Ladeira do Carmo	0,58%	2,59%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	4,90%	8,36%
Ladeira Ramos de Queiroz	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,03%
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,15%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	1,44%
Largo Quitandinha do Capim	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%
Praça dos Quinze Mistérios	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,44%
Rua das Flores	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%
Rua Direita de Santo Antônio	0,29%	6,92%	0,29%	0,29%	0,58%	11,53%	0,00%	0,86%	1,44%	3,17%	25,36%
Rua do Carmo	1,44%	2,88%	0,00%	0,00%	0,29%	2,59%	0,00%	0,00%	0,00%	1,73%	8,93%
Rua do Passo	0,29%	0,86%	0,29%	0,00%	0,29%	1,73%	0,00%	0,00%	0,00%	1,15%	4,61%
Rua dos Adobes	0,29%	0,86%	0,00%	0,00%	0,29%	3,17%	0,00%	0,29%	0,29%	0,58%	5,76%
Rua dos Carvões	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	4,90%
Rua dos Marchantes	0,29%	0,29%	0,00%	0,00%	0,29%	7,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%	9,22%
Rua dos Ossos	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,29%	1,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	2,88%
Rua dos Perdões	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	3,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	4,32%
Rua Prof. Palma	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,88%
Rua Siqueira Campos	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	6,63%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	7,49%
Travessa dos Perdões	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,44%
Travessa José Bahia	0,00%	1,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,02%
Total Geral	3,46%	18,44%	1,15%	0,29%	2,02%	56,48%	0,29%	2,02%	1,73%	14,12%	100,00%

Fonte: Pesquisa de campo 2018 e Prefeitura Municipal de Salvador. Elaboração própria

Legenda	
C = Comércio	I = Institucional
CS = Comércio e Serviço	NI = Não Identificado
F = Fechado	O = Obra
	R = Residência
	RC = Residência e Comércio
	RI = Residência e Institucional
	RS = Residência e Serviço
	RU = Ruína
	S = Serviço

Tabela 9 - Unidades imobiliárias adquiridas entre 2000 e 2018 por rua e uso.

Rua\Uso	C	CS	F	I	NI	O	R	RC	RI	RS	RU	S	Total Geral
Boulevard das Flores	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	1,91%
Ladeira do Aquidabã	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,37%
Ladeira do Baluarte	0,06%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	3,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	3,70%
Ladeira do Boqueirão	0,00%	0,00%	0,06%	0,18%	0,00%	0,06%	0,55%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,92%
Ladeira do Carmo	0,55%	0,12%	1,17%	0,18%	0,00%	0,06%	1,79%	0,12%	0,00%	0,12%	0,31%	1,29%	5,73%
Ladeira Ramos de Queiroz	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	4,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	4,56%
Largo do Santo Antônio	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	1,23%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%	1,42%
Largo Quitandinha do Capim	0,18%	0,00%	0,06%	0,06%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,62%
Praça dos Quinze Mistérios	0,00%	0,00%	0,12%	0,18%	0,06%	0,00%	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	1,11%
Rua das Flores	0,43%	0,00%	0,31%	0,06%	0,00%	0,12%	1,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,49%	3,02%
Rua Direita de Santo Antônio	0,80%	0,49%	2,71%	0,37%	0,25%	0,18%	10,72%	0,06%	0,00%	0,25%	0,43%	2,40%	18,67%
Rua do Carmo	0,74%	0,00%	0,99%	0,43%	0,00%	0,06%	2,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,99%	5,36%
Rua do Passo	0,31%	0,00%	1,11%	0,74%	0,00%	0,06%	2,53%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,62%	5,42%
Rua dos Adobes	0,43%	0,00%	0,49%	0,06%	0,00%	0,18%	5,24%	0,12%	0,00%	0,06%	0,25%	0,25%	7,09%
Rua dos Carvões	0,06%	0,00%	0,18%	0,06%	0,25%	0,00%	5,24%	0,06%	0,06%	0,00%	0,00%	0,31%	6,22%
Rua dos Marchantes	0,12%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,06%	5,18%	0,06%	0,00%	0,00%	0,06%	0,55%	6,22%
Rua dos Ossos	0,18%	0,00%	0,25%	0,00%	0,06%	0,12%	5,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,18%	6,22%
Rua dos Perdões	0,00%	0,00%	0,37%	0,12%	0,00%	0,06%	3,76%	0,00%	0,00%	0,12%	0,12%	0,43%	4,99%
Rua Frederico Hart	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%
Rua Prof. Palma	0,06%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	2,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,46%
Rua Seal	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%
Rua Siqueira Campos	0,80%	0,06%	0,43%	0,06%	0,06%	0,00%	6,53%	0,12%	0,00%	0,06%	0,18%	0,18%	8,50%
Travessa dos Perdões	0,06%	0,00%	0,06%	0,06%	0,00%	0,00%	1,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	1,36%
Travessa José Bahia	0,06%	0,00%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	1,97%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,40%
Total Geral	4,93%	0,68%	9,18%	2,77%	0,80%	0,99%	68,76%	0,68%	0,06%	0,74%	1,60%	8,81%	100,00%

Legenda	
C = Comércio	I = Institucional
CS = Comércio e Serviço	NI = Não Identificado
F = Fechado	O = Obra
	R = Residência
	RC = Residência e Comércio
	RI = Residência e Institucional
	RS = Residência e Serviço
	RU = Ruína
	S = Serviço

Fonte: Pesquisa de campo 2018. Elaboração própria

Tabela 10 - Unidades imobiliárias por rua e uso

5.2. GENTRIFICAÇÃO PELO PODER PÚBLICO

Conforme Smith (1979, 2006, 2012), o investimento público e privado nas áreas periurbanas das cidades e o desinvestimento nos centros, principalmente no século XX, propiciou o reinvestimento em determinadas áreas do centro sobre a forma de gentrificação. Em seu estudo sobre Nova York, foi constatada três ondas de gentrificação, com particularidades distintas, da qual, a fase denominada segunda onda, tem o poder público como um dos agentes principais para a constituição da gentrificação.

Siqueira (2014, p. 400), considera que a gentrificação, como um fenômeno a ser identificado de forma local, deve apresentar três dimensões fundamentais: a produção do espaço gentrificável; uma elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis; e a transformação na paisagem construída, que ocorrem “através dos investimentos em infraestrutura urbana, renovações, novas construções e usos”. A transformação na paisagem se dá como uma estratégia de desenvolvimento econômico envolvendo diversos agentes, dentre eles os agentes públicos.

Nuria Claver (2006, p. 145) afirma que o processo de gentrificação ocorrido em Barcelona é distinto dos estudados nas cidades anglo-saxônicas, pois o mesmo ocorreu em diversas áreas da cidade, principalmente onde houve os investimentos mais importantes para a realização dos jogos olímpicos, e nas zonas contíguas como na *Ciutat Vella* (denominação do centro antigo de Barcelona). Sendo que o centro antigo não foi completamente abandonado pela classe média, que sempre se manteve presente em determinadas regiões dele, fato semelhante ao de Salvador, no qual o CHS apesar de ter entrado em decadência, teve bairros, como o Santo Antônio que manteve a permanência de uma classe média no local.

No caso de Barcelona, a revitalização se deu por meio de políticas públicas, tendo a iniciativa privada somente investido após o investimento público.

A prefeitura baseou sua estratégia na localização das atividades econômicas consideradas “regeneradoras”, assim como nos equipamentos culturais em pontos estratégicos. Dilyis Hill (1994) realizou uma análise das políticas de “regeneração” baseadas no surgimento de espaços de atração cultural e de atividades

econômicas alternativas. Essas medidas foram promovidas pelo governo local e tinham como objeto principal diversificar o espaço público, objetivo este considerado como premissa necessária á qualquer dinâmica “auto-regeneradora” do bairro. (CLAVER, 2006, p.157)

O que se observou em Barcelona foi a presença do poder público como agente condutor do processo, dando amparo para a iniciativa privada continuar a gentrificação. Siqueira (2014, p. 396) defende “que gentrificação pressupõe tanto agentes privados quanto públicos, uma vez que o processo não iria acontecer sem o suporte e o apoio do Estado”, o que o faz um dos principais agentes contemporâneos do processo de gentrificação.

O poder público tem um papel fundamental no processo de gentrificação, entretanto, conforme a própria Siqueira (2014, p.396), o ente público não utiliza o termo “gentrificação”, mas “regeneração, revitalização e reurbanização”, pois os termos têm conotação positiva a vista da população. Quando observado o caso de Nova York (SMITH, 2006, 1979), Barcelona (CLAVER, 2006), Pelourinho em Salvador (MOURAD, 2011, Ribeiro, 2011), Baltimore (MOURAD, 2011), é notório que o poder público é o catalizador do processo de gentrificação. Entretanto, apesar de ser um agente primordial no processo, em alguns casos somente aparece como apoiador⁷¹, agindo como um agente secundário, oferecendo condições para que outros agentes efetivem o processo de gentrificação.

No caso do Carmo e Santo Antônio, o poder público exerce diversas funções, como agente econômico, jurídico e político, tanto em âmbito estadual, quanto municipal, sendo apoiado muitas vezes pelo Governo Federal.

5.2.1. O poder público sua influência no Carmo e Santo Antônio

A ideia de que o Estado representa o bem comum e os interesses gerais da sociedade é defendida por alguns autores, contudo, este pensamento foi rebatido pela teoria marxista, segundo a qual, “o Estado é um instrumento de domínio de uma classe social sobre a outra” (SELL, 2006, p. 111). Para Marx, o Estado surge como uma forma de apropriação da classe dominante, que primeiro conquista o poder político, e através do Estado passa a apresentar seu interesse como sendo aquele geral, da sociedade, pois o mesmo surge a partir de um

⁷¹ Neuquén, na Argentina (PERREN, CABEZAS; 20018)

contrato social, não para garantir o direito de todos, mas o direito daqueles que detém a propriedade privada.

Foucault defendeu que no passado o poder era uma forma de se apoderar da vida para assim extingui-la. Com o classicismo, o poder adquiriu outras funções como controlar, vigiar, organizar a vida, o Estado passa a ter total controle sobre o cidadão. Portanto, “a velha potência da morte em que se simbolizava o poder soberano é agora, cuidadosamente, recoberta pela administração dos corpos e pela gestão calculista da vida” (FOUCAULT, 1999, p. 131).

Na abordagem de Foucault o poder é sempre plural, sendo originário das relações entre as partes. Ao percebermos que as relações tratadas por Foucault são relações de poder, torna perceptível que a visão de Marx é complementar quando diz que o Estado surge como defensor da propriedade privada.

No processo de gentrificação, é incontestável que se trata de quatro agentes principais: o Estado, o Capital, a Classe média/alta, e a classe pobre, porém, nesta balança o Capital, e a Classe média/alta estão oficialmente do mesmo lado da balança em prol de um mercado de consumo. Quando falamos da classe pobre, devemos entendê-la como hipossuficiente, o que pela própria norma constitucional, deveria trazer o Estado para o seu lado em busca de um equilíbrio na balança, fato que não ocorre.

Ao analisar a tese de Foucault sobre a mentalidade de governar, ou seja, a governamentalidade, fica fácil compreender o surgimento dos diversos mecanismos políticos de regulamentação e dominação urbana nos âmbitos estruturais e formais da cidade no que diz respeito ao uso e apropriação (OLIVEIRA, 2010).

Resta claro que o poder público, ao utilizar os diversos mecanismos políticos de regulamentação e dominação urbana, afeta de forma direta a propriedade e seu uso, sendo um forte agente condutor da gentrificação, pois as decisões de investimento e desinvestimento em um determinado local, não se trata de mero movimento orgânico, mas de uma relação de poder, onde diversos agentes influenciam na tomada de decisão do ente público, onde muitas vezes

o interesses de grupos específicos, sobrepõe o interesse da coletividade e ao direito à moradia.

Durante o período de 2000 a 2018 o Estado da Bahia foi governado por quatro governadores diferentes⁷² e a Cidade de Salvador foi administrada por três prefeitos distintos⁷³, fato que influenciou diretamente nos investimentos e desinvestimentos no Carmo e Santo Antônio, posto que durante o período houve a mudança de grupos políticos e ideologias.

Entre o ano de 2000 a 2005⁷⁴, foi executado um projeto piloto de moradia Social no Carmo e Santo Antônio, com a restauração de cinco imóveis degradados, que foram convertidos em 41 apartamentos e uma sala comercial⁷⁵.

Em 2006, o Forte do Santo Antônio Além do Carmo foi reaberto após conclusão das obras de reforma realizadas pelo Governo do Estado, sendo agora denominado Forte da Capoeira, onde passou a funcionar um Centro de Referência, Pesquisa e Memória da Capoeira da Bahia (FONSECA 2013).

Em 2010 a Prefeitura de Salvador e o Governo do Estado da Bahia, apresentaram o projeto Nova Cidade Baixa⁷⁶, de autoria dos escritórios A&P Arquitetura e Urbanismo (Salvador) e Brasil Arquitetura (São Paulo), este projeto previa dentre diversas ações, conforme figura 10, um teleférico implantado cerca de 570 metros a nordeste do Plano Inclinado do Pilar, articulando o Largo de

⁷² César Augusto Rabello Borges, teve mandato de 4 de abril de 1998 até 6 de abril de 2002; Paulo Ganem Souto, teve mandato de 1 de janeiro de 2003 até 1 de janeiro de 2007; Jaques Wagner, teve dois mandatos devido à reeleição, sendo governador de 1 de janeiro de 2007 a 1 de janeiro de 2015; Rui Costa dos Santos, atual governador, iniciou o mandato em 1 de janeiro de 2015

⁷³ Antônio José Imbassahy da Silva, teve dois mandatos devido à reeleição, sendo prefeito de 1º de janeiro de 1997 até 1º de janeiro de 2005; João Henrique de Barradas Carneiro, teve dois mandatos devido à reeleição, sendo prefeito de 1º de janeiro de 2005 a 1 de janeiro de 2013; e Antônio Carlos Peixoto de Magalhães Neto, está no seu segundo mandato devido à reeleição, sendo prefeito desde 1º de janeiro de 2013

⁷⁴ Do ano de 2000 até a posse de João Henrique de Barradas Carneiro em 1º de janeiro de 2005, a Prefeitura Municipal de Salvador e o Governo do Estado estiveram em poder do mesmo grupo político, comandado pelo político Antônio Carlos Peixoto Magalhães, que foi o governador responsável pelo Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador iniciado em 1992. Seu grupo político teve a hegemonia do Governo do Estado e da Prefeitura Municipal de Salvador do ano de 1996 até o ano de 2005.

⁷⁵ Todos os envolvidos no projeto quando falam da restauração ocorrida nos imóveis, somente declaram a entrega de 41 imóveis residenciais, porém o Imóvel nº 11, após reforma contemplou quatro apartamentos e um imóvel comercial, que pertence a ONG Moradia e Cidadania, uma das responsáveis pelo projeto.

⁷⁶ Disponível em <http://brasilarquitetura.com/projetos/nova-cidade-baixa-de-salvador>

Santo Antônio Além do Carmo, na Cidade Alta, com um terminal intermodal que seria construído no terreno atualmente ocupado pelos Fuzileiros Navais (ANDRADE JUNIOR, 2012, p. 14-15).

O Projeto Nova Cidade Baixa não foi encomendado pelo poder público,



Figura 10 - Projeto Nova Cidade Baixa. Fonte: Brasil Arquitetura

foi uma doação da ONG Bahia Viva⁷⁷ para a cidade, porém a doação foi questionada pelo Jornal A tarde, à época, integrantes da Brasil Arquitetura afirmaram ao jornal que o projeto havia sido encaminhado pela Fundação Baía Viva, ligada ao empresário do mercado imobiliário Carlos Seabra Suarez, o fato levantou a suspeita de que por trás da doação estariam interesses econômicos, fazendo o projeto ser suspenso.

No ano de 2010, por questões eleitorais, ocorre o rompimento da parceria entre Governo Estadual e Prefeitura Municipal, o que ocasionou o desenvolvimento e apresentação de projetos semelhantes, mas que não interagem entre si.

No ano de 2011, o Governo do Estado, apresentou o novo Plano de Reabilitação Participativo do Centro Antigo de Salvador, que dentre outras coisas propunha o projeto de um plano inclinado, no mesmo local do teleférico do projeto Nova Cidade.

⁷⁷ A época, João Henrique Carneiro era o prefeito de Salvador e lançou o projeto Salvador Capital Mundial, no qual o projeto Nova Cidade Baixa fazia parte, no dia 27 de fevereiro de 2010 o Jornal A Tarde publicou em uma matéria cobrando do prefeito a identificação do patrocinador do projeto, questionando os interesses da ONG Bahia Viva, posto que o grupo diretor da fundação contava com empresários do mercado imobiliário entre seus membros.



Figura 11 - Novo centro de convenções. Fonte: Álvaro Camiña Arquitetura e Urbanismo

Em 2015, o próprio Governo do Estado apresentou interesse em construir, na área dos Fuzileiros Navais um novo centro de convenções para a cidade (figura 11), estando atualmente em tramitação junto a Marinha negociações para a construção de uma nova sede no porto de Aratu para os fuzileiros navais e posterior liberação da área para construção do Centro de Convenções⁷⁸.

Desde a década de 1960 o Governo Estadual cogita a construção de uma ponte sobre a Baía de Todos os Santos, interligando Salvador a Ilha de Itaparica. Em 2010 o Governo do Estado anunciou um Processo de Manifestação de Interesse para que empresas interessadas realizassem estudos de viabilidade técnica, ambiental, econômico-financeira e jurídica, a fim de estruturar um anteprojeto de construção e concessão da Ponte Salvador–Ilha de Itaparica e todo o sistema viário acessório.

Diversos estudos já foram realizados, dentre eles o de impacto ambiental, urbanístico, as sondagens do fundo da Baía de Todos os Santos, de engenharia e hidráulica marítima. O Governo do Estado acredita que em 2019 poderá ser realizado o leilão para uma parceria público privada para construção e operação da ponte (figura 12). Os investimentos estão estimados em R\$ 5,3 bilhões, no qual se prevê, inicialmente, aporte de R\$ 1,2 bilhão do Governo da Bahia e o restante da iniciativa privada.

⁷⁸ A prefeitura Municipal de Salvador iniciou a construção de um centro de convenções no bairro da Boca do Rio, com inauguração prevista para setembro de 2019, conforme reportagem do Jornal Correio de 06.09.2018. O Governo do Estado, mesmo com a construção iniciada pela prefeitura, informa que o projeto do novo centro de convenções estadual continua em andamento.



Figura 12 - Ponte Salvador-Itaparica. Fonte: Governo do Estado

A construção da ponte tem grande possibilidade de vir a afetar o Carmo e Santo Antônio, tendo em vista que seu acesso pelo lado de Salvador ocorrerá na região denominada Água de Meninos, a entrada da ponte vai ficar a menos de 1,0 km da Ladeira do Baluarte, uma das ruas de acesso do Santo Antônio, o que vai facilitar a locomoção do turista para o sul da Bahia.

A quantidade de projetos apresentados e ações realizadas durante os últimos anos afetou direta e indiretamente o Carmo e Santo Antônio, e em alguns casos, estes projetos, em andamento ou não, causaram efeitos na poligonal estudada devendo alguns serem analisados de modo mais profundo.

5.2.2. Poder público e projetos de influência

O poder público é o responsável fundamental pela determinação do uso do solo, tendo em vista que é o encarregado por prover boa parte dos serviços urbanos, essenciais a toda a sociedade, seja empresas ou moradores. A decisão de investimento ou desinvestimento em uma determinada zona qualquer da cidade de um serviço público, seja o acesso a água encanada, escola pública ou linha de ônibus, irá acarretar uma reorganização do uso do solo, podendo modificar de modo considerável os agentes utilizadores do solo. Quando adicionado um novo serviço, a região passa a ser foco de interesse de novos agentes que estão preparados para pagar pelo uso do solo um preço maior do

que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando está ainda não dispuha do serviço (SINGER,1979, p.34).

O Carmo e o Santo Antônio, a todo momento passam por novas e constantes modificações, muitas delas implementadas pelo poder público, que a todo instante apresenta um novo projeto prevalecendo melhorias para os bairros. Em 2011 o Governo do Estado apresentou o Plano de Reabilitação Participativo para o CAS, e em 2013 apresentou os avanços do plano. O próprio plano em 2011 reconhecia a importância habitacional do Carmo e Santo Antônio, pois “no CHS, à exceção do Carmo e do Santo Antônio Além do Carmo, restam poucas edificações com uso habitacional” (BAHIA, 2010, p.82).

Do ano de 2009 até 2012 foram realizadas diversas consultorias, contratadas com o aval da Unesco, em busca de sugestões para reabilitação do CAS, dentre elas: incentivo ao uso habitacional e institucional; estruturação do turismo cultural; aprimoramento das ações e serviços de atenção à população vulnerável; gerenciamento e implantação do plano de reabilitação. Os escritórios Levisky e Stuchi & Leite foram responsáveis pela elaboração do *Masterplan*:

O Masterplan⁷⁹ Estratégico para o Centro Antigo de Salvador (CAS) foi elaborado a partir de dois principais eixos estruturadores: a mobilidade e o repovoamento habitacional, buscando promover a sustentabilidade econômica, urbana e social deste território, bastante degradado ao longo dos últimos 30 anos. A ideia de “morar e conectar para regenerar”, pensa o CAS para este voltar a ser um território atrativo para se morar e viver, com os diversos usos mistos desejáveis e devidamente conectado com o restante da cidade. (LEITE e LEVISKY, 2014)



⁷⁹ O masterplan do projeto foi elaborado por Levisky e Stuchi & Leite, tendo sido publicado na revista Projeto Design n° 410 de maio de 2014

Figura 13 - Plano inclinado e VLT do Santo Antônio

O plano de reabilitação, considerou imprescindível incentivar a moradia e “conectar o centro antigo a outras áreas da cidade e provê-lo de novas soluções de mobilidade urbana”⁸⁰, dentre elas: a ideia da criação de dois ascensores similares estando um deles posicionado no Largo de Santo Antônio Além do Carmo (figura 13), ligando as extremidades da escarpa; e o resgate do circuito de bonde no centro histórico, mas agora como VLT⁸¹ (figura 14).



Figura 14 - VLT do Santo Antônio, saindo da Rua Direita de Santo Antônio

A adequação dos imóveis tem como meta reverter o processo de esvaziamento no local, para isso das 8.000 novas unidades habitacionais, 5 mil unidades habitacionais se destinariam para as famílias de classe média, bem como instalação de Habitação de Interesse Social⁸².

O que o projeto não demonstra de forma clara é o uso de imóveis para habitação de alta renda e turismo, o *masterplan* no mapa denominado “Bairro e Funções” na figura 15, justamente no Santo Antônio e Rua Chile⁸³ foram

⁸⁰ Matéria retirada do sítio <https://www.arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/levisky-stuchi-leite-reabilitacao-centro-salvador>.

⁸¹ “O resgate do circuito do Bonde dentro do Centro Histórico – proposta original da Arquiteta Lina Bo Bardi, na década de 1990 –, agora transformado em VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), implanta uma nova e moderna forma de mobilidade que possibilita o compartilhamento do leito entre pedestres e veículo, com as vantagens das pequenas dimensões dos carros, com baixo nível de ruído e não poluente, características ideais para o deslocamento pelas ruas históricas do centro da cidade. Deve-se destacar um ponto relevante: o modal atende a duas funções complementares e importantes, transporte público da população local e circuito turístico cultural no Centro Histórico.” (BAHIA, 2013, p. 139)

⁸² O projeto estima 8000 unidades habitacionais, porém não delimita a quantidade de Habitações de Interesse Social, ou de luxo.

⁸³ O empresário Antônio Mazzafera, adquiriu 123 unidades imobiliárias na Região da Rua Chile, dentre estas o Palace Hotel, que terminou de ser restaurado e está em funcionamento. “De

destinados à Habitação de média/alta renda e turismo. No Santo Antônio foi demarcada a Rua Direita de Santo Antônio, Rua dos Ossos, Largo do Santo Antônio e parte da Rua do Carmo, para habitação média/alta renda e turismo, sendo que reserva para o fundo imobiliário desta área contempla possíveis 32 imóveis.⁸⁴

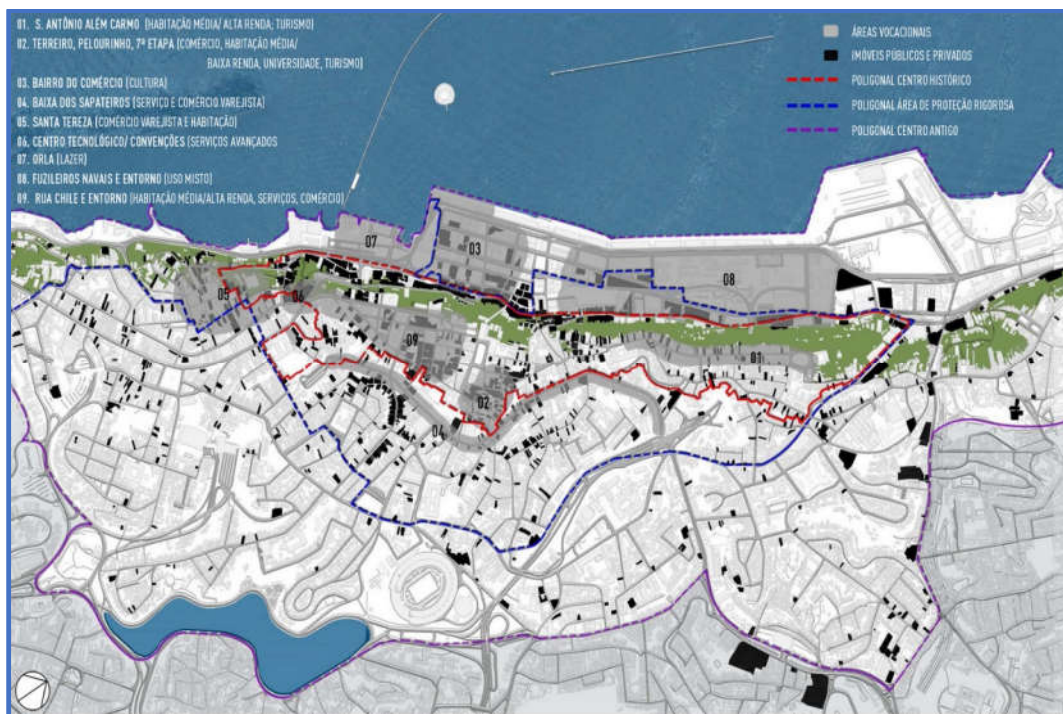


Figura 15 - Bairros e funções

O projeto tem um claro cunho gentrificador, inclusive, Mourad e Rebouças em 2012 denunciaram a falta de clareza sobre o uso dos imóveis:

Esses imóveis foram todos levantados e mapeados, ..., como objeto do Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Esses imóveis deverão ser colocados de volta ao mercado pela iniciativa privada e através do FII, muito embora não se discuta a natureza desse Fundo, sua composição ou como serão tomadas as decisões quanto à destinação desses imóveis. Não há

acordo com o jornal Folha de São Paulo, o plano prevê ao menos três edifícios, um hotel de luxo, seis restaurantes, uma casa noturna, duas galerias de arte e um estacionamento. Até o momento, a compra e o restauro de imóveis já teriam custado R\$ 150 milhões.” Ainda na região, já está em reforma o Palacete do Tira Chapéu, construção do início do século XX, localizada em frente ao Elevador Lacerda e ao lado da Câmara de Vereadores. No local, funcionará um centro gourmet com dez restaurantes de diversas nacionalidades, inclusive a baiana. O espaço que será inaugurado dentro de dois anos tem como inspiração o Mercado de São Miguel, em Madri, e o El Nacional, em Barcelona.”

⁸⁴ No total foram selecionados 72 imóveis no Carmo e Santo Antônio para o Fundo de Investimentos Imobiliários, que estima poder alcançar 1100 imóveis fechados, em ruínas ou terrenos baldios

indicações de que setores da sociedade acessarão esses imóveis, com que recursos ou fontes de financiamento, nem mesmo quais usos estão sendo pensados para os vacantes.

Dois anos após o artigo de Mourad e Rebouças, o *masterplan* apresentado deixou evidente que os imóveis do Santo Antônio têm uso voltado para o mercado econômico, não é mera coincidência que a área escolhida pelo projeto de reabilitação seja semelhante à do projeto da LGR.

Para a realização do processo de reabilitação do CAS, o *masterplan* propôs a implantação de 20 ações, a serem implantadas em três momentos distintos, sendo a primeira a recuperação de imóveis selecionados para participar do FII. Ocorre que a implementação do FII ainda está em andamento, o que acabou por mudar o planejamento do governo.

Dentre as 20 ações, a sexta seria a revitalização da Rua Direita de Santo Antônio que seria composta por:

Implantação de uma nova estrutura subterrânea (vala única), por onde passarão as redes de energia elétrica, telefonia e internet, beneficiando a visão do conjunto arquitetônico local, é parte de um conjunto de ações de melhoria da infraestrutura urbana, que inclui também alargamento das calçadas para melhoria da acessibilidade, remoção do asfalto para colocação de paralelepípedos, sinalização viária, drenagem das ruas e resgate das pedras “pé-de-moleque” nos locais de marcos visuais, como a Cruz do Pascoal e o Boqueirão e instalação de novas luminárias nas principais ruas de acesso ao Centro Histórico de Salvador. (BAHIA, 2013, p.153)

No início de 2018 a Coelba entregou três subestações para poder implantar a estrutura subterrânea da Rua Direita de Santo Antônio, ao tempo que a CONDER vêm reformando a fachada de alguns casarões da rua, e o projeto Pavimentação e Qualificação de Vias Urbanas, no perímetro do CAS selecionou oito vias do Santo Antônio, dentre elas a Rua Direita de Santo Antônio o que demonstra que o Plano de Reabilitação do CAS está em andamento no bairro, e que, ao término da implantação do FII, o Santo Antônio deve vir a sofrer novas modificações em seu perfil devido as novas mudanças fundiárias, pois o FII pode vir a controlar 17,4% das edificações da Rua Direita de Santo Antônio.

Os investimentos realizados e projetos programados desde 2010 pelo Governo do Estado no Carmo e Santo Antônio demonstram um forte caráter gentrificador, onde os atos do poder público moldam a área conforme os

interesses privados. Resta salientar que no Carmo e Santo Antônio no ano de 2010 o Governo do Estado fechou as duas únicas escolas públicas⁸⁵ da área, deixando desamparada toda a população carente que necessitava do serviço.

Conforme reportagem do Jornal A Tarde não havia justificativas para o encerramento das atividades do Colégio Divino Mestre:

“Não entendemos por que fechar a unidade, uma vez que os argumentos dados pela secretaria não se aplicam à Divino Mestre. Nos últimos três anos, aumentamos significativamente o número de estudantes. Além disso, temos infraestrutura adequada, sim: possuímos computadores com tela de LCD conectados à internet, sala de vídeo, auditório e duas quadras – uma foi reformada no final de 2009”, relevou uma funcionária do colégio, que preferiu manter a identidade em sigilo.

Ela contou, ainda, que o único problema da escola era uma marquise, que desabou em março de 2009. “Mas, o Estado preferiu desativar uma escola que formou gerações, ao invés de reformá-la”, indignou-se ela, acrescentando que o Ministério da Educação, no ano passado, fez um repasse para o colégio no valor de R\$ 80 mil e que só teriam sido gastos R\$ 40 mil. “Poderíamos ter reformado a marquise com o dinheiro, mas a secretaria disse que faria o serviço, o que nunca aconteceu”, reclamou a funcionária.

O encerramento das atividades dos únicos colégios estaduais no Santo Antônio é um mecanismo de expulsão indireta da população de baixa renda, pois o acesso à educação se torna no mínimo mais difícil, tendo em vista o deslocamento maior para os colégios mais próximos, o que pode acarretar uma elevação dos custos, afetando a renda familiar, devido a adição de custo com transporte, o que certamente é uma forma velada de desrespeito a direitos sociais, e de restrição do espaço urbano.

As áreas centrais urbanas, de modo geral, têm sido progressivamente marcadas por uma diferenciação sócio-espacial crescente, delimitando territorialidades distintas e reforçando as dinâmicas de acesso desigual à cidade contemporânea. Devido a dinâmica permanente de uso e ocupação do solo dessas áreas, inúmeras formas, passadas e presentes, revelam a diversidade de usos sociais que ganharam ou perderam o seu papel na configuração sócio-espacial das cidades. (PAES-LUCHIARI, 2010, p.8183)

⁸⁵ Foi encerrada as atividades no Colégio Divino Mestre e Marquês de Abrantes. Conforme reportagem do Jornal A Tarde de 13/01/2010 “A notícia de fechamento das unidades pegou os pais dos estudantes de surpresa, quando tentavam renovar as matrículas dos filhos. “Cheguei e fui informada de que o colégio fechou. Como pode? Isso é um absurdo”, bradava Flávia Almeida, mãe do estudante da 5ª série Matheus Melo na Divino Mestre”

O acesso desigual à cidade contemporânea é evidente nos atos do Governo Estadual, que busca um processo de higienização velada quando remove equipamentos públicos de uso específico para o público de baixa renda, processo diferente do realizado no Pelourinho nas décadas passadas, onde a remoção da população foi arbitrária e muitas vezes truculenta. Peter Marcuse demonstra que a higienização social pode ocorrer de forma silenciosa, mas que ainda assim, ocorre.

Quando uma família vê a vizinhança em seu entorno mudando drasticamente, quando seus amigos estão deixando o bairro, quando as antigas lojas fecham e novas são abertas para um novo perfil de clientes, e quando mudanças em instalações públicas, nos padrões de transporte e todos os serviços de apoio estão claramente tornando a área cada vez menos habitável, então a pressão do deslocamento já se demonstra severa, sendo o deslocamento apenas uma questão de tempo. Famílias que vivem nessas circunstâncias, não aguardam a expulsão, em vez de esperar pelo inevitável, se deslocam o mais breve possível (MARCUSE, 1985, p. 207).⁸⁶

Este tipo de desinvestimento na verdade é uma forma de “investimento”, pois o novo público alvo são os habitantes de média/alta renda e os turistas, que habitando ou frequentando o Carmo e Santo Antônio não precisam deste tipo de serviço, pelo contrário, não tem interesse da permanência deste no local, menos ainda dos seus usuários.

5.2.3. Projeto Rememorar

Conforme Smith (2006), o poder público passou a ter um papel primordial na segunda e terceira onda da gentrificação, sendo o agente principal da consolidação da gentrificação na segunda onda, realizando investimentos no urbano, bem como parcerias público privadas para o desenvolvimento econômico local; diferente da terceira onda, onde o investimento urbano deixou de ser o

⁸⁶ Tradução livre de “When a family sees the neighbourhood around it changing dramatically, when their friends are leaving the neighbourhood, when the stores they patronise are liquidating and new stores for other clientele are taking their places, and when changes in public facilities, in transportation patterns, and in support services all clearly are making the area less and less livable, then the pressure of displacement already is severe. Its actuality is only a matter of time. Families living under these circumstances may move as soon as they can, rather than wait for the inevitable; nonetheless they are displaced”

foco, e o poder público passou a atender a demanda do capital globalizado, esperando contrapartidas mais elevadas como arrecadação de impostos.

A gentrificação generalizada acarretou um movimento de oposição que passou a lutar contra o processo, colocando em pauta a questão habitacional e a necessidade de diversidade social, o próprio Smith (2006) observou esses movimentos, porém esclareceu que mesmo com a oposição de movimentos populares o processo não é parado, mas somente mascarado, como o caso de Londres:

Para os políticos, urbanistas e economistas, o equilíbrio sociológico de Brixton, em Londres, significa fazer regressar as classes médias brancas. Os arautos do equilíbrio ecológico raramente são a favor de um reequilíbrio dos bairros brancos pela chegada de africanos, caribenhos ou asiáticos. Não é a população em geral que deve ser 'reconduzida ao centro' – certamente não se trata de mineiros gauleses, de operários agrícolas da Bavária ou de pescadores da Bretanha – este chamado de retorno às áreas centrais é sempre um chamado "interessado" para que as classes médias e médias altas brancas recuperem o controle das políticas econômicas e culturais, assim como do espaço das grandes cidades. A análise do silêncio sintomático daqueles que são convidados a voltar revela os interesses de classe que estão implicados. (SMITH, 2006, p. 83).

O processo de gentrificação observado no Carmo e Santo Antônio não tem suas fases tão bem definidas como no caso de Nova York, porém, pode-se observar um misto das duas fases. Apesar de não haver sido detectada uma oposição firme ao processo de gentrificação no bairro, o Governo Estadual apresentou seu projeto de habitação social para o bairro.

No ano de 2005, o projeto rememorar finalizou o restauro de cinco imóveis no Carmo e Santo Antônio, com a finalidade de fornecer habitação social, os casarões foram transformados em apartamentos residenciais, posteriormente colocados sobre a condição de arrendamento pelo Programa de Arredamento Residencial (PAR).

Por se tratar de área tombada, as obras da primeira etapa do REMEMORAR consistiram na restauração da volumetria dos cinco casarões, com a manutenção das fachadas e telhados com seu traçado original. Três dos imóveis estão localizados na Rua Direta de Santo Antônio, sendo que o de número 11 abriga quatro apartamentos, sendo dois de dois quartos e dois de três quartos. O de número 19 conta com 11 unidades de dois quartos e dois de dois quartos. No número 53 da mesma Rua foram

construídos quatro apartamentos de dois quartos. No imóvel de números 38, 40 e 42 da Rua dos Marchantes, uma antiga unidade pluridomiciliar, foram construídos 15 apartamentos de dois quartos. Já o casarão de número 56 da Rua do Passo abriga seis unidades, sendo quatro de dois quartos e dois de um quarto. (BOSENBECKER, MEDVEDOVSKI, 2007, fl.7).

O Rememorar é baseado no PAR e tem como destino pessoas de renda de três a seis salários mínimos. O arrendamento residencial foi regulamentado em 2001 pela Lei Federal nº 10.188/01, permitindo a criação do PAR, onde um interessado pode arrendar um imóvel do FAR mediante pagamento de taxas mensais, com opção de compra ao término do contrato de quinze anos.

Com o advento da Lei Federal nº 11.474/07 o arrendatário passou a ter a opção de compra do imóvel a partir do quinto ano de contrato, podendo utilizar seu saldo de FGTS; bem como permitiu a CEF a alienação dos imóveis adquiridos no âmbito do programa sem prévio arrendamento.

A modificação de quinze para cinco anos da opção de compra gerou grandes críticas, para Bosenbecker, Medvedovski e Coswing (2007, p.18), pois com a valorização da área, devido à pressão do mercado, os contemplados pelo PAR, a partir do quinto ano não aguentariam a pressão do interesse de estrangeiros e empreendedores com poder aquisitivo e acabariam vendendo seus imóveis.

As unidades imobiliárias do Rememorar foram entregues em 2005, portanto, em 2010 passou a ser possível a aquisição do imóvel arrendado, porem a própria lei impõe que o imóvel só pode ser alienado tendo passado dois anos da aquisição, desta maneira, em 2012 as unidades se tornaram aptas a serem alienadas.

Até agosto de 2018 foi identificado que das 41 unidades, 19 tiveram a transferência de propriedade registrada da CEF para o arrendatário junto a Prefeitura Municipal de Salvador, das quais, duas dessas unidades já foram revendidas, ambas na Rua Direita de Santo Antônio nº 19, ou seja, 4,82% dos imóveis entregues, 18,18% das unidades da edificação.

Resta esclarecer que existe a possibilidade de haver contratos de gaveta⁸⁷ que estão omitindo o verdadeiro proprietário, entretanto, este tipo de contrato é realizado para suplantar um impedimento de venda. Como em 2012 as unidades deixaram de conter quaisquer impedimentos para a venda, não existe justificativa para permanência deste tipo de contrato, portanto, mesmo que exista alguma unidade nesta condição, pela quantidade de compra e venda realizadas até 2018, não há por que acreditar em uma mudança nos dados colhidos e apresentados.

O PAR é um mecanismo que desvirtuado pode acarretar um processo de gentrificação, pois o poder público pode iniciar a higienização social pela escolha do perfil de habilitados para participar do programa, lançando mão de um discurso de inclusão social, ao tempo que “requalifica” a população local da área a ser gentrificada, entretanto, no caso em tela não foi possível identificar este tipo de manobra.

Mesmo havendo uma seleção sem interesses ocultos, resta observar que a conversão de ruínas em unidades aptas para moradia, melhora a imagem da área, podendo gerar interesse de novos agentes sobre essas propriedades, portanto este tipo de investimento do poder público deve ser utilizado com cautela, pois programas desta espécie devem garantir as condições necessárias para a permanência dos moradores locais sem que sofram as pressões do mercado imobiliários.

Bidou-Zachariasen (2006, p.13) afirma que “em muitas cidades, a permanência e promoção da moradia social está prevista, mas faltam instrumentos urbanísticos e linhas de financiamento que garantam o atendimento na escala necessária”.

O projeto Rememorar demonstrou capacidade de suprir essa demanda, pois, a conversão das cinco ruínas no Carmo e Santo Antônio tiveram até o presente momento um efeito benéfico para a poligonal, pois acarretou a redução das edificações degradadas ao tempo que ampliou a oferta de residência em 41

⁸⁷ O contrato de gaveta no caso em tela, seria um contrato realizado entre o arrendatário — que é o vendedor detentor do direito de preferência junto a FAR — e o terceiro — adquirente e comprador, que receberá o imóvel após encerrar todos os impedimentos de transferência do imóvel.



Figura 16 - Rua dos Adobes, nº 5.
Fonte: Autoria própria

unidades, um acréscimo de 3,8% de residências na área estudada. O Carmo e Santo Antônio no estudo de uso do solo de 2018, além dos quatro terrenos vazios, existem diversos que estão atualmente ocupados por edificações deterioradas (24) ou por edificações precárias como o nº 5 da Rua dos Adobes (figura 16), que mora mãe e filho, onde uma parte do telhado desabou e a fachada está sustentada por uma armação metálica implantada pelo Governo Federal para estabilizar a fachada, todos estes são imóveis aptos para serem utilizados no programa Rememorar.

A reabilitação de áreas centrais transformou-se em uma estratégia de desenvolvimento urbano que conduz ao aprofundamento das desigualdades sociais e espaciais, ao associar política pública e capital imobiliário, utilizando o discurso oficial de agir para o bem de todos. Bidou-Zachariassen (2006, p.14) afirma que:

No Brasil, começamos a falar e a implementar a reabilitação de centros mais tarde do que em outros países. E isso nos dá a vantagem de poder aprender com as experiências anteriores. Embora a preocupação maior seja com os discursos, claramente, gentrificadores, no sentido que lhe dá Neil Smith, considero importante nos preocupar também com as armadilhas e os efeitos perversos de políticas baseadas em falsos pressupostos, ou dos objetivos sociais que se inviabilizam a partir do êxito do econômico, ou ainda a transposição de modelos fora de seu contexto e sem crítica. (BIDOUZACHARIASEN, 2006:p:14)

Quando o ente público passa a dispor de imóveis para habitação social, ele deve estar desprovido de interesses, sobre o risco de ocorrer a deturpação da proposta conforme ocorreu em Londres, relatado por Smith. Deve ser observado que, conforme Silva, a produção de unidades de interesse social nos centros apresenta um duplo papel:

...criar alternativas viáveis para a população interessada em morar no Centro e reverter o processo de abandono da área. As vantagens urbanísticas e econômicas da provisão habitacional no Centro são evidentes: reduzir a pressão sobre o sistema de

transportes; otimizar a infra-estrutura e os equipamentos instalados; e evitar a expansão excessiva das cidades, especialmente sobre áreas de proteção ambiental (2000, p.3).

Conforme Bonduki (2001, p.4), o acesso a moradia digna no centro das cidades não tem somente o objetivo de atender aos movimentos sociais, mas uma oportunidade para a cidade reduzir as desigualdades urbanas e a segregação social. Portanto, não é necessário transpor modelos, o projeto Rememorar demonstra ser um modelo a ser seguido para o caso de centros históricos, podendo ser replicado em todo CAS, como era a proposta inicial, na qual a primeira fase iniciou com cinco imóveis, mas já havia a previsão de uma segunda fase com mais 33 imóveis que criariam mais 206 apartamentos, o que desatrelaria o desenvolvimento urbano das desigualdades sociais e espaciais.

5.2.4. Programa Revitalizar

O Estatuto das Cidades⁸⁸ apresentou diversos instrumentos que possibilitam o ordenamento do solo no espaço urbano, Rolnik (2002, p. 62) os denominou Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano.

A prefeitura em 2017, com base nestes instrumentos, lançou o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador (Revitalizar)⁸⁹, com o objetivo de “estimular” a requalificação dos imóveis do CAS, é combater à retenção de imóveis ociosos

O programa propõe uma série de incentivos para que os proprietários revitalizem os imóveis, dentre os mais divulgados: Redução de 50% do Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana (IPTU) futuro por até dez anos, perdão de dívidas, redução do Imposto Sobre Serviço (ISS) e isenção de Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITIV).

Quando analisado os principais incentivos, percebe-se que não houve qualquer interesse por parte da prefeitura na restauração dos imóveis para uso residencial, a redução de 50% sobre o IPTU dos próximos 10 anos é insignificante quando tratamos da magnitude de gastos para o restauro de uma edificação no Carmo e Santo Antônio, deve-se lembrar que devido ao tombamento histórico, estamos lidando com uma restauração burocrática, de

⁸⁸ Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001

⁸⁹ Lei municipal n° 9.215/2017

execução complexa e mão de obra restrita. O valor do IPTU da região para residência é baixo, na maior parte das residências não passa de R\$150,00, portanto, o desconto seria de R\$750,00 após dez anos.

A maior vantagem que se pode ter no caso do uso residencial é a isenção do ITIV e os benefícios fiscais sobre a execução de obras (isenção das taxas de licenciamento da obra e isenção do ISS incidente sobre os serviços de projetos, engenharia, instalações e construção civil das obras de edificação em caso de aquisição do imóvel para reforma). Quando falamos em uma restauração de tamanho porte, não é qualquer parcela da sociedade que terá a renda necessária para efetuar a reforma, neste caso estamos falando de uma classe média alta ou rica.

Os incentivos foram criados como mecanismos a privilegiar o capital, pois o maior benefício é a redução do ISS com relação às atividades a serem desenvolvidas nesses estabelecimentos. No caso de atividades de entretenimento o imposto cai de 5% para 3%, entretanto nas atividades de economia criativa – como fotografia, cinematografia, composição gráfica, programação e comunicação visual – a redução cai para 2% por dez anos. No Carmo e Santo Antônio foram identificados três cineastas, inclusive um com imóveis fechados, assim, caso algum deles resolva trazer a sua produtora para a área pesquisada, após reforma do imóvel, terá uma redução de 5% para 2% no ISS. O que isso quer dizer?

Em São Paulo uma produtora fatura R\$420.000,00 com vídeos mensais⁹⁰, caso essa produtora resolva se transferir para o Carmo ou Santo Antônio, de quanto seria a sua economia sobre o ISS? No término de dez anos ela teria uma economia sobre o ISS de R\$1.512.000,00, valor que provavelmente cobriria o custo de aquisição e reforma do edifício. Qual seria o faturamento de um hotel de luxo implantado em um casarão histórico deste? A indústria da cultura e do turismo são os maiores beneficiários desta lei.

É notório que o projeto visa beneficiar o grande capital, o que é um risco para todo o CAS, pois a iniciativa desconsidera os moradores, não só do Carmo

⁹⁰ Produtora fatura R\$ 420 mil com vídeo, foto e transmissão de parto via web... - Veja mais em <https://economia.uol.com.br/empreendedorismo/noticias/redacao/2013/09/27/produtora-fatura-r-420-mil-com-video-foto-e-transmissao-de-parto-via-web.htm?cmpid=copiaecola>

e Santo Antônio, mas de todo o CAS. O que se propõe, é um processo de gentrificação em que o ente municipal proporciona vantagens financeiras para que a iniciativa privada adquira as propriedades da área, deixando indefeso o proprietário menos favorecido, posto que não apresenta condições financeiras de permanecer nos imóveis, tendo em vista o custo de manutenção deste tipo de edificação é mais alto do que os construídos com as tecnologias atuais.

Quando o ente público, observa uma necessidade de requalificação urbana, deve exercer seu territorialismo respeitando a territorialidade dos moradores locais, deve pensar em um desenvolvimento para a área com a inclusão dos atuais moradores, nunca exercendo o direito de polícia e desterritorializando toda uma comunidade, destruindo seus laços com o local

Entretanto, diversos projetos de requalificação urbana pelo mundo, têm removido as populações locais; seja diretamente, pela introdução de novos usos às edificações, muitas vezes seletivos e inacessíveis às populações de baixa renda; seja indiretamente, pela valorização econômica atribuída ao solo urbano, o que leva as populações mais pobres a venderem os seus imóveis, evitando o pagamento dos impostos que se elevam com a valorização urbana, ou mesmo buscando a obtenção de lucros e migrando para áreas periféricas menos valorizadas, o que desloca a visibilidade da segregação sócio-espacial. (PAES-LUCHIARI,2010 p.46)

No caso do programa Revitalizar, os imóveis que não aderirem ao programa sofrerão sanções. Após notificado o proprietário a sua omissão renderá uma alíquota diferenciada de IPTU como sanção que pode variar de 1% a 15%, sendo a mesma progressiva sobre o tempo, dobrando a cada ano de descumprimento. Após o terceiro ano de descumprimento do IPTU progressivo, o Município poderá proceder à arrecadação do imóvel.

Como fazer com o proprietário que não tem condição de arcar com a manutenção da edificação? Ele vai ser expulso da sua moradia devido estar subutilizada e/ou degradada? Neste caso não basta a isenção ou incentivo fiscal, caberia ao Município gerir programas de financiamento que permitissem que os proprietários tivessem a oportunidade real de manter sua propriedade, pois da forma como está elaborada a lei, o que o município fez foi dar um prazo de cinco anos para as pessoas venderem seus imóveis e saírem da região.

No Carmo e Santo Antônio existem imóveis em posse de terceiros, que vivem nas unidades imobiliária tempo suficiente para requerer a propriedade, bem como, pessoas que desconhecem o proprietário dos imóveis que residem. Como a prefeitura irá proceder com essas pessoas? Vivem durante anos nos imóveis, em alguns casos discutem a propriedade do imóvel sob judice⁹¹, e não podem somente serem desalojadas devido a uma lei que estabelece que o imóvel pode ser desapropriado por descumprimento do proprietário, o programa Revitaliza demonstra ser uma política de desenvolvimento distorcida, que busca a qualquer custo sobrepor o interesse do capital financeiro sobre o da sociedade.

As políticas de desenvolvimento, tão discutidas no âmbito governamental e nos círculos financeiros e de negócios, se mostram e refletem movimentos eminentemente territorialistas. Resguardam uma geopolítica de produção e reprodução do espaço sob uma lógica específica: de acumulação de capital. Torna-se necessário, portanto, compreender mais a fundo as nuances do discurso do desenvolvimento territorial e sua articulação com as práticas de poder hegemônicas estabelecidas. Abrem-se, dessa forma, novos campos de investigação e debate. (CANTELMO 2015 p. 365)

Devemos entender que as teorias do desenvolvimento oferecem diversos instrumentos para a imposição do interesse do capital, porém, compete ampliarmos o debate sobre um desenvolvimento que possibilite a busca de equilíbrio entre os interesses do capitalismo e o combate à desigualdade social, não somente no quesito econômico, mas também no sócio cultural.

Não compete a prefeitura criar uma ferramenta unidirecional, onde os benefícios vão para o capital e o ônus para o morador local sem renda. O programa Revitalizar apresenta grande risco, sob a égide do desenvolvimento, de desalojar um grupo de pessoas de menor renda, sem ao menos estabelecer o uso de uma parcela dos imóveis desapropriados para habitação social. O que se pretende com a programa é um processo de higienização do CAS, removendo toda uma população de baixa renda e a substituindo por empresas de prestação de serviço que revitalizariam os imóveis não só os do Carmo e Santo Antônio, mas todo o CAS.

Portanto o que se observa é que o programa Revitalizar é um mecanismo de exclusão e expropriação em relação a grupos impossibilitados de construir e

⁹¹ Existem três casos de ações de propriedade na área analisada.

de exercer efetivo controle sobre seus territórios e realizar sua territorialidade, o que vai de encontro ao conceito de função social da propriedade e ao pensamento do novo urbanismo, conforme retrata Paes-Luchiari:

Nas tendências do urbanismo contemporâneo, sobretudo naquelas marcadas pelas concepções do planejamento estratégicas, os projetos de refuncionalização de extensas áreas urbanas, com patrimônio histórico edificado, podem ganhar várias denominações. Para os arquitetos e urbanistas a requalificação urbana não é a simples revitalização das formas – termo muito criticado por pressupor que antes da intervenção da renovação urbana, não há vida nessas áreas, o que vai de encontro aos centros ocupados por classes populares. Para estes, a requalificação prevê estratégias de inclusão social, respeitando os usos tradicionais das populações locais, e o direito destas à propriedade da terra e à moradia. (PAES-LUCHIARI, 2010 p.46)

5.3. GENTRIFICAÇÃO EMPRESARIAL

O atual processo de gentrificação apresenta muitas vezes o poder público como agente primário, ou sinalizando apoio aos projetos da iniciativa privada, além disso, há uma aliança estabelecida entre estes agentes. No caso do Carmo e Santo Antônio, podemos observar que o investimento público foi importante para que o grande capital observasse a área como foco para investimento.

Na década de 1990 o Governo do Estado iniciou a recuperação do CHS, recuperando uma grande parcela dos casarões degradados do Carmo, já na década seguinte retirou toda a fiação aérea do Carmo, entregou o forte do Santo Antônio reformado, e restaurou o monumento Cruz do Pascoal. Estas intervenções criaram segurança suficiente na iniciativa privada para que se investisse no bairro.

Conforme observado por Portela (2008, p.106), ocorreu entre 1998 e 2008 um crescimento no número de empreendimentos hoteleiros, de duas pousadas no ano de 1998, na Rua Direita de Santo Antônio, passados dez anos, havia 16 pousadas instaladas, incremento de 700% no período. Esse acréscimo de pousadas não veio sozinho, pois na Rua do Carmo, no ano de 2005, após passar por restauração, o Convento do Carmo⁹² foi transformado no primeiro hotel histórico de luxo do país, pertencente ao *Pestana International Holdings*

⁹² No uso do solo de 1988 apresenta o convento como Pousada, Mourad (2011, p. 117) citando Viana (1978, p 56) informa que “o Conjunto do Carmo foi transformado em pousada em meados da década de 1970”

(FLEXOR, 2010, p.89; RIBEIRO, 2014, p.476), ou seja, não é mais o pequeno e médio capital do setor hoteleiro que está focando na região, mas o grande capital da hotelaria internacional.

O vínculo da gentrificação turística com os empresários do turismo e entretenimento é fato notório pelo mundo, o poder público incentiva a abertura de empreendimentos hoteleiros, museus e centros culturais nos centros históricos de suas cidades⁹³ e a iniciativa privada responde aos investimentos públicos. Porém o grande investimento privado de outros setores em centros históricos nem sempre é correspondido⁹⁴ pelo poder público. Entre 2006 e 2010 a Holding LGR adquiriu na Rua Direita de Santo Antônio e adjacências 33 unidades imobiliárias para implementar um projeto composto de um mix de loja de alto padrão, com residências de luxo, o que modificou o uso do solo no Santo Antônio, principalmente na Rua Direita de Santo Antônio.

5.3.1. LGR Além do Carmo.

Em maio de 2006 a LGR. Empreendimentos e Participações Ltda adquiriu sua primeira unidade imobiliária no bairro do Santo Antônio, esta aquisição colocou em andamento o projeto de interesse da empresária Luciana Rique, agente principal de um processo de especulação imobiliária que afetou o bairro.

Luciana Rique é filha do empresário visionário Newton Rique, que nos anos 60 observou nos shoppings centers o futuro do comércio varejista, investindo em Salvador no primeiro centro comercial do norte nordeste deste gênero e segundo do país, o antigo Shopping Iguatemi, atual Shopping da Bahia. Devido a herança deixada pelo pai, Luciana Rique passou a ser dona de um grande patrimônio, e por isso criou um grupo de empresas denominadas LGR, dentre estas a LGR Empreendimentos e Participações Ltda e a LGR Além do Carmo Empreendimentos Ltda.

⁹³ Como exemplo temos: Puerto Madero em Buenos Aires, Argentina (CASAS,200-); Cluster Santa Tereza, Salvador, Brasil (MOURAD, 2011), Vila Planalto, Brasília, Brasil (PACHECO, 2015),

⁹⁴ Melé (2006, p.211) apresenta o caso da “Plaza Tapatia” em Guadalajara e “Grand Plaza” em Monterrey que constituíram em fracasso em termo de reinvestimento pelo setor privado.

Em entrevista dada a revista Muito (2009) Luciana Rique expressou suas reais intenções com as propriedades adquiridas e qual futuro vislumbrava para a área em que investiu. Conforme palavras da própria, a proposta era:

...fazer um mix de restaurantes, lojas bacanas, galerias de arte, espaços culturais, moradias (algumas de frente para o mar), escritórios... Lojas diferenciadas, que ainda não tenha em Salvador. Lojas mais artísticas, de design mesmo. Uma coisa que não vai muito para shopping. Tipo, tenho vários amigos estilistas que têm marcas bacanas, como Raia de Goeye, Isabela Capeto, que poderiam vir pra cá. E tem marcas diferenciadas que estão nos shoppings também, como a Osklen. Será um lugar onde as pessoas possam passear. Quero trazer também um cinema de arte e um teatro... Veja em Londres, por exemplo, todos os lugares bacanas tem gente morando, tem lojas bacanas. Acho que é isso que dá vida a um lugar. Não quero que seja como no Pelourinho, onde quem chega acaba tudo e pronto. Todos os investimentos vão embora. (MUITO, 2009, p.11-12).

O projeto foi idealizado como um “shopping de luxo” a céu aberto, uma meca do consumo de *griffe*, com uma clara mudança de perfil do uso do solo, população e frequentadores da área.

O foco do projeto era a Rua do Boqueirão, e o trecho da Rua Direita de Santo Antônio entre a Igreja do Boqueirão e Largo de Santo Antônio, onde a meta era adquirir 50 edificações, o que corresponde a 36,23% dos edifícios da área de interesse, efetuando a readequação de um ambiente sem qualquer debate público, ou retorno a sociedade, a cidade passou a ser um produto, conforme defende Vainer.

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)

O Plano de Ação Integrada do Centro Histórico de Salvador (1991, p.59) defendia que “no Passo, Carmo, Santo Antônio, Perdões e Maciel que se incluem em nosso estudo nas Sub-Areas C05, C04 e B03 deve-se incentivar a vocação turística que se fortalece a cada dia, favorecendo o surgimento do comércio específico e infraestrutura de apoio”, sendo esse o início da transformação do CHS em produto cultura para venda da cidade.

O projeto da LGR, tornou se prioritário para o Estado da Bahia, ao menos no papel, prova disto é que é citado diversas vezes no Plano de Reabilitação Participativo lançado em 2010, tendo inclusive como objetivo específico “Apoio à implantação de projetos estruturantes, tais como: Fonte Nova, Feira de São Joaquim, Porto, Mercado São Miguel, LGR/Além do Carmo”(BAHIA, 2010, p. 284).



Figura 17 - Casa do Oitão Fonte: Pacto Engenharia e Consultoria

Apesar da demonstração de apoio do Governo Estadual⁹⁵, em 2010 ocorreu a última compra de imóveis na região pelo grupo. No período de 2006 a 2010 foram adquiridas 33 unidades imobiliárias, distribuídas em 30 edificações, em um investimento direto de R\$ 5.287.502,00. Durante o período de aquisições, as propriedades adquiridas passaram por poucas intervenções e manutenções, com exceção do n° 181 (figura 17) da Rua Direita de Santo Antônio, conhecida como Casa de Oitão⁹⁶, que foi toda recuperada.

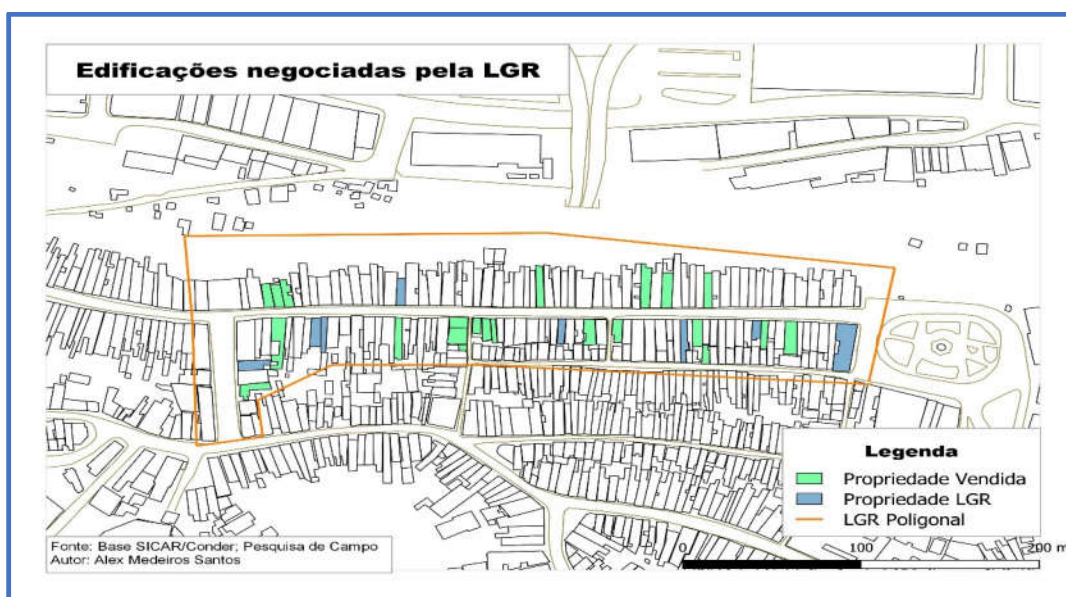
Durante a etapa de aquisições dos imóveis pela LGR, o que se viu na região foi a desocupação de diversas propriedades na proximidade da poligonal de interesse da empresa, por dois fatores, a LGR ao adquirir os imóveis os mantinham fechados, sem qualquer ocupação, e o mercado imobiliário, passou a vender os imóveis disponíveis a um preço superior sob a égide dos benefícios que seriam obtidos com a implantação do projeto da própria LGR, o que

⁹⁵ Em 2010 o Governo Estadual demonstrou seu apoio ao grupo LGR tanto com o Plano de reabilitação participativo, bem como encerrou a atividade das duas escolas estaduais do Santo Antônio, sendo uma dentro da área estipulada pelo projeto da LGR, o imóvel n° 2 da Ladeira do Boqueira, esquina com a Rua Direita de Santo Antônio e a outra a menos de 100 m da Casa de Oitão, a “joia da rainha” do empreendimento.

⁹⁶ Conforme a Pacto Engenharia e Consultoria A restauração e reforma do imóvel datado da segunda metade do século XIX, localizado no Largo de Santo Antônio Além do Carmo teve duração de sete meses (março /2008 a outubro/2008). A fachada foi totalmente recuperada de acordo com o desenho original, o telhado foi substituído e as paredes internas foram demolidas devido ao estado precário que se encontravam. Atualmente a “Casa de Oitão do Largo de Santo Antônio”, é um dos edifícios mais belos do bairro, devido as suas características singulares que ganharam destaque após a restauração e reforma.

possivelmente prejudicou a aquisição de imóveis pelo próprio grupo e acarretou no acúmulo de diversos imóveis desocupados na área.

Das 33 unidades imobiliárias adquiridas, do ano de 2012 a 2018, 25 foram revendidas, restando em nome do grupo LGR oito unidades imobiliárias até setembro de 2018 (mapa 8). Durante o intervalo que as 33 unidades permaneceram em nome da LGR, a maior parte do tempo passaram sem uso (gráfico 14), com duas exceções, o imóvel sede do projeto no Santo Antônio e o imóvel “concedido⁹⁷” à Associação dos Amigos do Santo Antônio Além do Carmo⁹⁸, que tinha como presidente o Sr. Dorival Regini⁹⁹.



Mapa 8 - Edificações negociadas pela LGR

⁹⁷ A associação funcionou no imóvel de porta n° 129, até a venda do mesmo, sendo transferida para o imóvel de porta n° 161, antigo 508, ambos na Rua Direita de Santo Antônio, e de propriedade da LGR.

⁹⁸ Conforme matéria do Correio publicada no dia 21.08.2009 sobre o título Assaltantes roubam hotel de luxo no Santo Antônio Além do Carmo.

⁹⁹ Dorival Regini de Andrade foi o Presidente da LGR, conforme Prospecto Preliminar de Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da LGR de 2010, Dorival Regini de Andrade atua na área imobiliária há mais de 15 anos e desde 2004 é o CEO do Grupo LGR. Trabalhou no Banco do Brasil de 1981 a 1994. Entre 1995 e 2000 foi o principal executivo da área de Gestão de Ativos Imobiliários da PREVI (Fundo de Pensão dos Funcionários do banco do Brasil, maior fundo de pensão brasileiro com ativos de aproximadamente R\$ 100 bilhões) sendo responsável pela performance de investimentos nos segmentos de edifícios comerciais, shopping centers, hospitais, parques temáticos, hotéis, galpões (centros de distribuição).

Os imóveis fechados em poder da LGR na poligonal do projeto, representavam 21,73% das edificações desta área, o que causou o

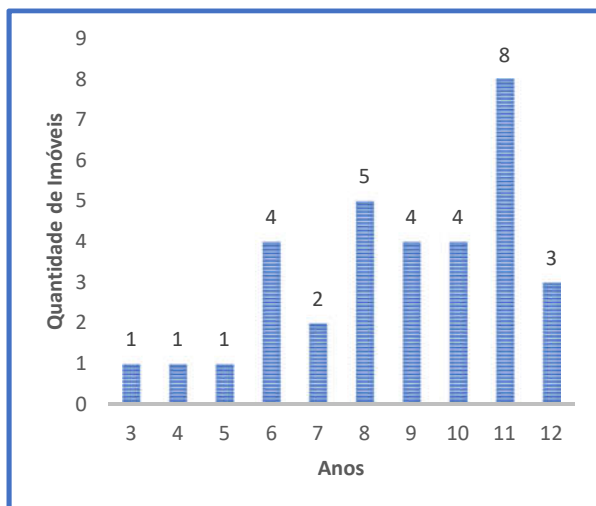


Gráfico 14 - Imóveis fechados em poder da LGR x Tempo

esvaziamento de uma parcela do bairro que poderia estar sendo habitado por diversas famílias, ocasionando um vazio urbano.

O vazio urbano é o espaço que não foi concebido como espaço livre público, localizado em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma conotação negativa no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura. (CLEMENTE, SILVEIRA, SILVEIRA, 2012 f. 21)



Figura 18 - Casa marcada em protesto Fonte

No ano de 2014 um grupo de moradores, em protesto pelo número de casas vazias, pintou em 30 casas da Rua Direita de Santo Antônio¹⁰⁰ a frase “Aqui podia morar gente” (figura 18), Conforme a reportagem do jornal A Tarde, o ato rendeu ao Sr. Dimitri Ganzelevitch uma ação judicial de difamação por parte da Sra. Luciana Rique, principal acionista da

LGR¹⁰¹, tendo em vista que era um dos líderes do movimento. Um dos fatos que mais chama a atenção sobre a reportagem é que, o próprio Sr. Dimitri informa que somente carimbou um imóvel da LGR, portanto, além dos outros 29 imóveis marcados, em uma rua com 189 edificações, nesta conta ainda cabe somar os

¹⁰⁰ Reportagem do Globo.com publicada no dia 25/03/2014

¹⁰¹ A LGR é formada por três sócios, a sócia majoritária é a Sra. Luciana Guimarães Rique, titular de 9.503.871 (nove milhões, quinhentos e três mil, oitocentos e setenta e uma) quotas, representativas de 99,9998% do Capital Social total da LGR, o segundo sócio é o Sr. Dorival Regini de Andrade titular de 1 (uma) quota, representativas de 0,0001 % do Capital Social e a terceira sócia Sra. Julia S. de Paiva Ernanny titular de 1 (uma) quota, representativas de 0,0001 % do Capital Social. Resta evidente que a sociedade é somente um ato formal, no qual a única proprietária do patrimônio empresarial é a Sra. Luciana Rique, sendo seus outros dois sócios somente gestores da empresa que se tornam sócios devido à redução de burocracia na gestão empresarial, o que é comum no mercado empresarial brasileiro.

imóveis vazios da LGR, o que representa uma rua com no mínimo 25% de imóveis sem uso na época.

Os imóveis sem uso, por estarem fechados, nem sempre têm a sua manutenção feita de maneira adequada, degradando-se com o passar do tempo. O CHS sofre os efeitos da falta de manutenção das edificações há décadas, a pesquisa do IPAC 1988 e 1998, deixa evidente que existe um processo de degradação no Carmo e Santo Antônio.

No ano de 1988 foram identificados 52 ruínas/terrenos, no ano de 1998 foram identificados 20 ruínas/terrenos, entretanto após cruzar o endereço dos imóveis de ambos os anos, constatou-se que das 52 propriedades em condição de ruínas ou terrenos de 1988, 39 passaram a ter uso, ou seja, deixaram de ser terreno ou ruína para ser uma edificação recuperada e habitada, entretanto no período de 10 anos, sete imóveis deixaram de ser úteis, entrando em estado de ruína ou restando somente o terreno em função do desabamento do imóvel.

O mesmo ocorreu no período de 1998 para 2018, das 19 ruínas e terrenos localizados, 14 destes eram novas ruínas/terrenos, portanto, por mais que ocorra recuperação de imóveis, existe um processo de degradação que acarreta o surgimento de novas propriedades sem uso, seja pelo estado de ruína, seja pela ruína ter desabado e retornado ao estado de terreno.

O custo de manutenção e reforma de casarões históricos é alto, como a própria Luciana Rique informou, a intenção da LGR era entregar os casarões reformados, mais ociosos, “Como num shopping, onde você entrega o espaço vazio, para que seja decorado de acordo com o modelo do negócio”, sendo assim, o importante era somente a fachada, o que afetou a manutenção adequada dos imóveis.

O processo de degradação pode ser exemplificado com o caso do imóvel de nº 2 da Travessa José Bahia, onde no relatório técnico da CODESAL (2009, p.108), foi identificado como em estado precário, porém, com moradores dentro (figura 19 e 20).



Figura 20 - Imóvel nº2 no ano de 2008.
Fonte: CODESAL



Figura 19 - Imóvel nº2 no ano de 2019.
Foto do Autor. Jan. 2019

No mesmo ano do relatório, em 16.03.2009, a LGR adquiriu¹⁰² a edificação na condição física da figura 19, composta de três unidades imobiliárias, pelo valor de R\$230.000,00, conforme pode ser observado na tabela 11, e a vendeu em 06/06/2018 por R\$70.000,00 em estado de plena degradação (figura 20), se for considerado os valores corrigidos¹⁰³, a LGR deu um desconto de 81,63% para o valor que foi pago pela mesma, qual o motivo para suportar tamanho prejuízo? Foram nove anos com um imóvel fechado, sendo degradado, somado a crise econômica que esfriou o ímpeto do mercado imobiliário reduzindo o preço dos imóveis na região. ¹⁰⁴

¹⁰² O edifício é formado por três unidades imobiliárias, tendo cada uma sido vendida por R\$134.156,14

¹⁰³ Correção de valores pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas para outubro de 2018.

¹⁰⁴ Conforme matéria do Correio, publicada no dia 18.02.2018 “Reduto de artistas e com uma vida noturna agitada, o Santo Antônio Além do Carmo foi alvo de especulação imobiliária na última década por conta do anúncio de um centro comercial de luxo na região. Os preços foram lá pra cima, mas, após a frustração do empreendimento, os preços dos imóveis começaram a despencar. Os motivos da deflação, no entanto, envolvem outros aspectos, conforme moradores.”

RUA	Nº	DATA DE COMPRA	VALOR DE COMPRA	C. VALOR CORRIGIDO OUT/2018	DATA DE VENDA	VALOR DE VENDA	V. VALOR CORRIGIDO OUT/2018	LUCROS/ PERDAS
R. Direita de Santo Antônio	181	26/05/2006	R\$ 250.000,00	R\$ 535.037,92				
Ladeira do Boqueirão	2	31/10/2006	R\$ 120.000,00	R\$ 251.820,44				
R. Direita de Santo Antônio	120	16/11/2006	R\$ 150.000,00	R\$ 313.303,02	03/04/2017	R\$ 250.000,00	R\$ 269.729,02	R\$ 43.574,00
R. Direita de Santo Antônio	99	17/11/2006	R\$ 43.000,00	R\$ 89.813,53	28/08/2017	R\$ 100.000,00	R\$ 111.662,41	R\$ 21.848,88
R. Direita de Santo Antônio	99	24/11/2006	R\$ 57.001,00	R\$ 119.057,24	28/08/2017	R\$ 220.000,00	R\$ 245.657,30	R\$ 126.600,06
R. Direita de Santo Antônio	69	13/03/2007	R\$ 200.000,00	R\$ 410.141,46				
R. Direita de Santo Antônio	71	13/03/2007	R\$ 200.000,00	R\$ 410.141,46				
R. Direita de Santo Antônio	125	12/04/2007	R\$ 220.000,00	R\$ 449.626,87	21/01/2015	R\$ 300.000,00	R\$ 386.334,72	R\$ 63.292,15
R. Direita de Santo Antônio	161	15/08/2007	R\$ 160.000,00	R\$ 324.982,64				
Ladeira do Boqueirão	6	16/08/2007	R\$ 200.000,00	R\$ 406.228,30	04/09/2017	R\$ 160.000,00	R\$ 178.481,38	R\$ 227.746,92
R. Direita de Santo Antônio	147	04/09/2007	R\$ 40.000,00	R\$ 80.457,18	31/05/2016	R\$ 200.000,00	R\$ 225.531,16	R\$ 145.073,98
R. Direita de Santo Antônio	101	17/09/2007	R\$ 45.000,00	R\$ 90.514,33	05/06/2018	R\$ 45.000,00	R\$ 47.522,28	R\$ 42.992,05
R. Direita de Santo Antônio	156	18/09/2007	R\$ 430.000,00	R\$ 864.914,68	15/08/2018	R\$ 396.000,00	R\$ 408.436,34	R\$ 456.478,34
Tv. José Bahia	1	02/10/2007	R\$ 33.000,00	R\$ 65.531,81	14/10/2014	R\$ 50.000,00	R\$ 65.606,44	R\$ 74,63
R. Direita de Santo Antônio	103	14/12/2007	R\$ 155.000,00	R\$ 302.515,27	05/06/2018	R\$ 85.000,00	R\$ 89.763,77	R\$ 212.751,50
R. Direita de Santo Antônio	61	04/01/2008	R\$ 320.000,00	R\$ 613.745,70	28/07/2016	R\$ 320.000,00	R\$ 351.966,72	R\$ 261.778,98
R. Direita de Santo Antônio	92	22/02/2008	R\$ 260.000,00	R\$ 493.291,50				
R. Direita de Santo Antônio	64	04/04/2008	R\$ 150.000,00	R\$ 281.011,40	19/06/2015	R\$ 300.000,00	R\$ 372.769,59	R\$ 91.758,19
R. Direita de Santo Antônio	169	04/04/2008	R\$ 180.000,00	R\$ 337.213,67	08/01/2016	R\$ 250.000,00	R\$ 291.236,75	R\$ 45.976,92
R. Direita de Santo Antônio	143	04/04/2008	R\$ 150.000,00	R\$ 281.011,40				
R. Direita de Santo Antônio	85	06/05/2008	R\$ 190.000,00	R\$ 353.508,55	01/08/2016	R\$ 200.000,00	R\$ 219.583,94	R\$ 133.924,61
Rua dos Carvões	56	15/05/2008	R\$ 70.000,00	R\$ 130.239,99	22/05/2014	R\$ 80.000,00	R\$ 103.350,37	R\$ 26.889,62
R. Direita de Santo Antônio	163	15/05/2008	R\$ 120.000,00	R\$ 223.268,56	13/08/2014	R\$ 220.000,00	R\$ 288.464,73	R\$ 65.196,17
R. Direita de Santo Antônio	66	07/10/2008	R\$ 150.000,00	R\$ 265.230,54	26/12/2014	R\$ 275.000,00	R\$ 356.335,84	R\$ 91.105,30
R. Direita de Santo Antônio	68	04/11/2008	R\$ 200.000,00	R\$ 350.208,68	09/11/2012	R\$ 250.000,00	R\$ 354.508,80	R\$ 22.689,13
Tv. José Bahia	3	30/12/2008	R\$ 40.000,00	R\$ 69.776,58	14/10/2014	R\$ 60.000,00	R\$ 78.727,72	R\$ 8.951,14
R. Direita de Santo Antônio	119	30/12/2008	R\$ 145.000,00	R\$ 252.940,12				
Tv. José Bahia	2	16/03/2009	R\$ 76.667,00	R\$ 134.156,14	06/06/2018	R\$ 23.334,00	R\$ 24.641,74	R\$ 109.514,40
Tv. José Bahia	2	16/03/2009	R\$ 76.667,00	R\$ 134.156,14	06/06/2018	R\$ 23.332,00	R\$ 24.639,62	R\$ 109.516,52
Tv. José Bahia	2	16/03/2009	R\$ 76.667,00	R\$ 134.156,14	06/06/2018	R\$ 23.334,00	R\$ 24.641,74	R\$ 109.514,40
R. Direita de Santo Antônio	129	16/04/2009	R\$ 280.000,00	R\$ 493.612,14	20/11/2017	R\$ 325.000,00	R\$ 360.124,08	R\$ 133.488,06
R. Direita de Santo Antônio	142	08/06/2010	R\$ 200.000,00	R\$ 339.149,42	13/05/2015	R\$ 360.000,00	R\$ 449.157,53	R\$ 110.008,11
R. Direita de Santo Antônio	146	29/07/2010	R\$ 299.500,00	R\$ 503.595,68	29/11/2013	R\$ 420.000,00	R\$ 565.745,29	R\$ 62.149,61
Totais			R\$ 5.287.502,00	R\$ 10.104.358,50			R\$ 5.894.619,28	R\$ 1.231.983,27

Fonte: Pesquisa de campo 2018 e Prefeitura Municipal de Salvador. Elaboração própria

Tabela 11 - Compra e venda de imóveis adquiridos pelo grupo LGR.

A tabela 11 é um demonstrativo do uso mercantil do espaço, e suas consequências, pois com a desistência da LGR do projeto, os imóveis adquiridos deixaram de ser ativos valiosos para o grupo e se tornaram um problema contábil, onde o fator tempo de depreciação e custo de manutenção transformou os imóveis em passivos a serem reduzidos no menor tempo possível, pois o único foco do capital é o lucro e uma imagem positiva da empresa.

Vincular o bem-estar social ao nome da empresa torna-se um ótimo negócio, pois facilita a obtenção do lucro. Nas entrevistas dadas pela LGR, sempre se demonstrou a busca da empresa pelo social¹⁰⁵, porém, as ações aquisitivas de imóveis da LGR foram desastrosas do ponto de vista social, econômico e urbano ao Santo Antônio, ajudaram na especulação do mercado imobiliário, degradaram parte dos imóveis adquiridos, causaram um esvaziamento de parte da Rua Direita de Santo Antônio e adjacências, e

¹⁰⁵ Revista Muito

conforme Ribeiro (2014, p. 483) pessoas que moravam de aluguel foram removidas de suas casas devido a venda da propriedade para a LGR.

Porem esses danos são irrelevantes para o grupo, pois o lucro almejado não foi realizado, sendo os danos ao bairro meros efeitos colaterais, que no silêncio da LGR, e no passar do tempo não afetarão a sua imagem, tanto que nunca se oficializou a desistência do projeto, pois não é interessante, depois das aparições na mídia vendendo o projeto, ter sua imagem vinculada ao abandono e degradação que o mesma causou na área. A venda dos imóveis com perdas, constantes na tabela 11, confirmam uma necessidade de encerrar de modo rápido e silencioso o projeto, posto que os danos causados ao Santo Antônio são superiores a qualquer perda que se possa ter vindo a ter nestes mais de doze anos.

A derrocada do projeto iniciou no ano de 2009, mesmo ano em que a LGR em declaração à Revista da Folha (OLIVEIRA, 2009), confirmou a aquisição de 27 casarões, e com a expectativa de aquisição de mais 23, porém, neste mesmo ano somente foi adquirido dois casarões¹⁰⁶, e no ano de 2010 mais dois, muito abaixo das 23 edificações necessários para concluir a proposta declarada. A verdade é que o projeto foi suspenso, conforme fonte relatou ao Jornal Tribuna da Bahia em 2013, devido à falta de investimento do poder público nas ruas do bairro¹⁰⁷. No ano de 2009, o presidente da Holding Dorival Regini declarou estar preocupado com a falta de segurança no Santo Antônio, após assalto a um hotel de luxo no bairro¹⁰⁸. No ano de 2011 a LGR informou a imprensa em nota o seu descontentamento com a implantação de um centro de apoio de dependentes químicos no local¹⁰⁹.

¹⁰⁶ Quando a LGR fala na compra de 50 casarões ou imóveis, ela considera a aquisição de toda a edificação como um imóvel, não importando a quantidade de unidades imobiliárias existentes na edificação. No ano de 2009, foram adquiridas quatro unidades imobiliárias em duas edificações.

¹⁰⁷ Projeto que revitalizaria Santo Antônio Além do Carmo termina engavetado. Tribuna da Bahia. 12.03.2013 <<https://leiamais.ba/2013/03/12/projeto-que-revitalizaria-santo-Antônio-alem-do-carmo-termina-engavetado>>

¹⁰⁸ Assaltantes roubam hotel de luxo no Santo Antônio Além do Carmo. 21/08/2009. CORREIO. Disponível em: <<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/assaltantes-roubam-hotel-de-luxo-no-santo-Antônio-alem-do-carmo/>>

¹⁰⁹ Bairro de Salvador se revolta contra instalação de centro para viciados. Último Segundo. 03/09/2011. Disponível em: <<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/assaltantes-roubam-hotel-de-luxo-no-santo-Antônio-alem-do-carmo/>>

A imagem de abandono do Santo Antônio foi reiterada por João Cabral, presidente da Associação de Amigos do Santo Antônio Além do Carmo (Amacarmo) ao jornal Correio em 2012.

“O Pelourinho está abandonado. E a maior propaganda é o boca a boca. Se eu vou num lugar e conto que os ‘crackeiros’ vêm te abordar com colar, que está tudo destruído, você vai querer vir? É preciso políticas inteligentes para o turismo”, analisa. “Para vender a Bahia não precisa fazer força, é só valorizar o que se tem. Mas falar em Copa com hotéis fechando no Centro Histórico é demais para minha cabeça”, completa. (CORREIO, 2012)¹¹⁰

O poder público, apesar do apoio declarado ao projeto, deixou de investir no Santo Antônio durante um longo período, degradando a imagem da região, após reinauguração do Forte Santo Antônio como Forte da Capoeira no ano de 2005, a segunda maior realização do Governo Estadual na área foi a implantação centro de apoio de dependentes químicos, onde no passado funcionava uma das escolas estaduais fechadas, portanto, não houve o reinvestimento esperado pela LGR, conforme prometido pelo poder público.

O investimento do setor privado na gentrificação empresarial é incentivado quando o poder público participa do processo, seja trazendo melhorias públicas para a área, como no caso de Barcelona “onde os anos de maior investimento privado (1995 e 1997) coincidem com os maiores investimentos públicos” (CLAVER, 2006, p. 156), ou o caso de Baltimore onde subsídios e financiamentos públicos injetaram capital suficiente para estimular os investidores privados, mecanismos que não foram empregados pelo poder público junto a LGR.

Conjunto a ausência do poder público, uma série de outros fatores comprometeram o projeto: neste mesmo período a LGR viu a especulação imobiliária diminuir sua margem de lucro, pois devido a aquisição imobiliária não ser sigilosa, o próprio projeto incentivou a especulação local, e o preço do m² disparou na região, deixando o projeto menos atrativo.

Em Salvador, outros dois grupos econômicos realizaram diversas aquisições no CAS: O primeiro grupo, formado pela Eurofort Patrimonial, RFM Participações e outros investidores, criou o projeto Cluster Santa Tereza, e

¹¹⁰ Hotéis do Santo Antônio sofrem com recessão europeia e insegurança, CORREIO 18.07.2012, Disponível em: <<https://www.correio24horas.com.br/noticias/categoria/salvador>>

adquiriram 50 imóveis para desenvolver o seu projeto (MOURAD, 2011, p. 152). O segundo grupo é composto da Fera Investimentos e outros investidores, que adquiriram 123 imóveis na região da Rua Chile e estão lançando um conjunto de empreendimentos nestes imóveis. O que ambos investidores diferiram da LGR na implantação dos seus projetos foi o fator sigilo, enquanto a LGR anunciou publicamente o seu projeto antes de adquirir as propriedades, os outros dois grupos somente lançaram para o público seus projetos após as aquisições, o que reduziu a especulação enquanto adquiram as propriedades.

O próprio CEO da LGR, Dorival Regini em entrevista à Revista Muito confessou o problema da especulação imobiliária, “Os moradores precisam se acalmar. Não vai haver nenhuma obra de grande impacto, e nós não vamos pagar esses preços absurdos” (MUITO, 2008, p.29), sendo, portanto, um fator fundamental para o fracasso do projeto.

No ano de 2012, Dorival Regini se desligou do grupo e em fevereiro de 2013 ocorreu a aquisição da maior parte dos ativos da Holding LGR pelo grupo Aliance Shopping Centers, que adquiriu por R\$ 232,5 milhões, 100% do capital social da LGR Empreendimentos e Participações e 100% do capital social da LGR SSA Empreendimentos, os dois principais ativos das empresas de Luciana Rique, com isso, a empresária encerrou suas atividades no ramo de shopping centers, somente restando o projeto da LGR Além do Carmo Empreendimentos Ltda, que neste mesmo ano, foi suspenso e se iniciou a venda dos ativos.

A Aliance Shopping Centers é a maior desenvolvedora de shopping centers do país, a aquisição de quase todos os ativos da LGR e exclusão do projeto LGR Além do Carmo é um forte indício da sua perda de viabilidade econômica, ocorrendo uma frustração sobre o projeto.

A análise da tabela 11 demonstra ‘que a venda de imóveis da LGR se amplificou entre 2017/2018, neste período foram vendidas onze unidades imobiliárias, das quais, nove com valor de venda inferior ao de compra, o que aponta o interessa da empresa em encerrar o projeto de forma rápida.

A retirada da LGR do Santo Antônio encerra um ciclo, Mourad (2011) supôs que havendo a implantação do projeto com sucesso como planejou Luciana Rique, haveria uma “tendência de permanência de moradores de média

e alta renda, e a substituição da população pobre por novos habitantes de classe média e superior além da substituição de usos populares por usos sofisticados” (2011, p.181).

Com a derrocada do projeto, poderia se imaginar que o Santo Antônio estaria protegido deste processo de gentrificação, contudo, imóveis foram adquiridos, e agora estão sendo vendidos para terceiros, trazendo um novo grupo de agentes para o bairro, como os empresários turísticos de Morro de São Paulo que adquiriram nove unidades imobiliárias¹¹¹, ou o casarão n° 6 da Ladeira do Boqueirão, que foi restaurado e transformado em atelier de fotografia.

Portanto, o processo de gentrificação como observado por Mourad ainda não ocorreu como imaginado, porém os novos agentes do Carmo e Santo Antônio podem causar esses efeitos, o que se torna mais evidente quando falamos das unidades imobiliárias e seus novos proprietários.

5.4. GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA – A CIDADE COMO MERCADORIA

A busca pela cidade globalizada provoca no gestor público uma necessidade de tornar a cidades um novo produto a ser consumido pelo mundo, tudo em busca dos ganhos do capital privado mundial. Vainer (2002, p. 78) entende que:

Talvez esta seja, hoje, uma das ideias mais populares entre os neoplanejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades também estão à venda. Isto explicaria que o chamado *marketing urbano* se imponha cada vez mais como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão de cidades.

O marketing é um dos principais mecanismos empregados para apresentar a cidade. Em um primeiro momento é observada as aptidões da cidade e o tipo de consumidor ela pode atender, com isso é possível gerar um plano de venda, onde a cidade passa a ser propagada por essa imagem divulgada. Salvador iniciou o seu processo de globalização ainda na década de 1990, quando o governo estadual do então governador Antônio Carlos Peixoto Magalhaes desenvolveu e a efetuou o programa de restauração do CHS, e investiu em um marketing da cidade no Brasil e exterior.

¹¹¹ conforme discutido na p. 102

Este governo marca um processo de reconhecimento da cultura local como um importante capital, mais um recurso de desenvolvimento da economia baiana. Muito mais do que oferecer as suas belezas naturais, a percepção que aos poucos se instala é de que a Bahia detém um grande potencial para o turismo cultural. A “baianidade” a ser comercializada, vendida como atração turística começava a ser descoberta. Por se tratar de um período de transição, dessa visão inicial resultam políticas voltadas, mais particularmente, para a disponibilização de aparatos físicos que remetam à cultura baiana, à identidade própria do estado. Inicialmente o patrimônio físico é o grande destaque desta aliança que ainda se modelava, entre cultura e turismo.

[...]

Com uma grande repercussão nos veículos de comunicação, o Pelourinho, em pouco tempo, se tornaria o principal ponto turístico da cidade de Salvador, atraindo visitantes para a apreciação da riqueza histórica-cultural da primeira capital do país, ainda que as intervenções do estado tenham descaracterizado a real cultura baiana. (FERNANDES, 2006)

O grupo político do Sr. Antônio Carlos Magalhães permaneceu no controle do Governo do Estado e na Prefeitura Municipal de Salvador por um longo período, o que ocasionou uma política de turismo voltada para vender Salvador para o mundo. Durante este ciclo a visibilidade do CHS e da sua cultura, principalmente do Pelourinho e Maciel, esteve em tamanha evidência que artistas de fama mundial levaram a imagem do CHS para o mundo¹¹².

A mudança do grupo político na direção da prefeitura em 2005¹¹³ e do governo do estado no ano de 2007¹¹⁴, acarretou a redução dos investimentos nesta região, principalmente nas apresentações culturais, segurança e manutenção. Com a posse do atual prefeito de Salvador em 2013 (herdeiro do

¹¹² No ano de 1996 o cantor pop Michael Jackson, no auge de sua carreira, junto com o renomado cineasta Spike Lee gravou no Largo do Pelourinho o clipe da percussiva They Don't Care About Us com o Olodum, mesmo grupo que gravou com Paul Simon a música “The Obvious Child “

¹¹³ Para os empresários turísticos, a prefeitura de Salvador na gestão do prefeito João Henrique (2005-2013) abandonou toda a cidade, deixando de investir no turismo, conforme matéria Turismo aponta abandono de Salvador; prefeitura contesta. Disponível em < http://www.bahiatodahora.com.br/destaques-esquerda/noticia_destaque3/setor-de-turismo-protesta-e-aponta-areas-abandonadas-de-salvador-prefeitura-contesta>

¹¹⁴ Conforme matéria jornalística de 21/06/2011 “Desde a primeira gestão do governador Jaques Wagner, o abandono do Pelourinho não sai da ordem do dia, mas pouco ou quase nada foi feito para resolver os problemas o local, que teve nos anos 90 sua última revitalização. A falta de manutenção do patrimônio arquitetônico e o crescimento da criminalidade, aliado à sensação de insegurança, geraram no cidadão a impressão de que o Pelourinho está abandonado. Nos últimos meses, dois homicídios na região assustaram os soteropolitanos. As atribuições municipais, como limpeza e ordenamento de ambulantes, também vêm sendo negligenciadas.” Disponível em < <https://www.brasil247.com/pt/247/brasil/8976/O-Pelourinho-n%C3%A3o-%C3%A9-mais-aquele.htm>>

grupo de Antônio Carlos Magalhães), a política do turismo foi retomada, porém em um novo modelo, onde a cidade não deve ser somente turística, mas uma cidade global em todos os aspectos. Vainer (2002, p. 79) citando Borja e Castells (1997, p.37), apresenta os requisitos para uma cidade global:

" tão logo uma região do mundo se articula à economia global, dinamizando a economia e a sociedade locais, o *requisito indispensável* é a constituição de um centro urbano de gestão e serviços avançados, organizados, *invariavelmente*, em torno de um aeroporto internacional; um sistema de telecomunicações por satélite; hotéis de luxo, com segurança adequada; serviços de assistência secretarial de inglês; empresas financeiras e de consultoria com conhecimento da região; escritórios de governos regionais e locais capazes de proporcionar informação e infra-estrutura de apoio ao investidor internacional; um mercado de trabalho local com pessoal qualificado em serviços avançados e infra-estrutura tecnológica" (Borja & Castells, 1997, p. 37 - grifos do autor).

A atual gestão municipal criou o Escritório Salvador Cidade Global, que tinha como objetivo elaborar e gerenciar projetos que dialogassem com a modernidade e posicionasse Salvador com o que há de mais contemporâneo, conectando a cidade ao mundo. Em dezembro de 2016, com a reorganização da estrutura municipal, o escritório foi extinto¹¹⁵, porém suas atribuições foram repassadas para a Secretaria Municipal de Gestão, permanecendo o foco do gestor público em transformar Salvador em uma cidade global. Para isso em março de 2017 a prefeitura lançou o programa Salvador 360, um programa de desenvolvimento econômico e de geração de emprego, subdividido em oito eixos temáticos¹¹⁶, que visam modernizar a cidade e a deixar competitiva para o mundo globalizado.

As intervenções no CHS aplicadas no passado pelo grupo político do atual prefeito e no presente pelo mesmo, tem como modelo inspirador o modelo de Barcelona dos anos 1990, no qual a cidade se preparou para as Olimpíadas. A

¹¹⁵ extinto pela Lei nº. 9.186/2016 publicada em 29 de dezembro de 2016.

¹¹⁶ Os eixos são: Salvador 360 Simplifica, que pretende desburocratizar, (tornar mais ágil e fácil a instalação de empreendimentos e serviços na cidade); Salvador 360 Negócios (atração e potencialização de empreendimentos); Salvador 360 Centro Histórico (fortalecimento econômico da região); Salvador 360 Investe (investimentos municipais em infraestrutura); Salvador 360 Cidade Inteligente (desenvolvimento econômico pautado em tecnologia); Salvador 360 Cidade Criativa (estímulo à economia criativa); Salvador 360 Cidade Sustentável (ações de sustentabilidade e resiliência) e Salvador 360 Inclusão Econômica (potencialização da economia informal). Disponível em < <http://360.salvador.ba.gov.br/>>

recuperação das áreas centrais por meio do fomento ao turismo e ao consumo é um dos mecanismos estratégicos empregados pelo gestor público com o objetivo de atrair grandes investimentos para a geração de projetos de grande porte. O fruto desta política, está aparecendo, Nizan Guanaes¹¹⁷, empresário e publicitário, comentando a escolha de Salvador pelo jornal americano The New York Times como uma das 52 cidades do mundo a ser visitada, apresenta a sua visão da Salvador do futuro em matéria publicada no jornal Correio:

O New York Times acaba de apontar a cidade como um dos 52 lugares para se visitar em 2019. É a única cidade brasileira da lista. E o texto do mais importante jornal do mundo não deixa dúvida: tudo o que ele destaca está na cidade velha. Se Salvador for ser a cidade global que deve ser, o caminho está ali.

...

Não se trata de poesia nem delírio meu. Isso é posicionamento estratégico, a minha especialidade, o que faço há 40 anos para centenas de clientes, entre os quais os maiores grupos privados do Brasil e do mundo.

Salvador não tem que inventar a roda, tem que copiar Lisboa, Paris, Roma. Mas copiar do seu jeito. Lisboa é a sensação da Europa porque está construindo uma cidade moderna sob os alicerces da antiga. (GUANAES, 2018)

A prefeitura conseguiu duas façanhas, colocou Salvador na rota turística de um dos mais aclamados jornais do mundo, lido pelo consumidor global, bem como neste momento tem a atenção do capital privado. As declarações de Guanaes não são aleatórias, como ele mesmo disse, “é posicionamento estratégico”, ele está vendendo o potencial de Salvador, prova disto é a entrevista dada pelo empresário Antônio Mazzafera ao jornal A Tarde:

O projeto já se chamou de Nova Rua Chile e agora está sendo chamado de Bahia Design District. Como se chama afinal? Então, inicialmente pensamos em Nova Rua Chile, mas as pessoas começaram a questionar o nome, já que a nossa intenção é colocar Salvador no mapa do turismo mundial. As pessoas deixaram de vir a Salvador, elas até circulam por aqui, mas se hospedam no litoral norte, em Trancoso... Então, conversando com **Nizan (Guanaes)**, ele sugeriu que tivesse um nome mais forte. Começamos a brincar com nomes, mas ainda não existe um definido, pensamos em Salvador Design, Bahia Design District. É importante dizer que o projeto é, primeiramente, para o baiano. Não estamos fazendo exclusivamente para turistas, mas para os soteropolitanos.

¹¹⁷ Nizan Guanaes é empresário e publicitário, sócio do Grupo ABC, maior conglomerado de comunicação da América Latina. É o autor de We Are The World of Carnival, considerado um dos hinos do Carnaval baiano

Quando falamos no Palace, todo mundo tem uma história para contar, um carinho... então, ele será para os baianos. (A TARDE 2015) grifo nosso.

No ano de 2015 o nome de Guanaes é citado por um empresário que está justamente investindo no CHS, não é coincidência é o capital privado sincronizado na obtenção da mais-valia, pois Salvador está virando um produto competitivo e barato para o capital privado.

5.4.1. Turismo e cultura um processo autofágico

O Turismo Cultural se diferencia de outros segmentos pelas características de seus atrativos, pelas amplas possibilidades para o desenvolvimento de produtos, pela forma de organização da atividade e pela capacidade de envolvimento da comunidade na cadeia produtiva.

Todos os atrativos culturais podem se transformar em produtos do Turismo Cultural. Nem tudo tem o mesmo poder de atração e não há nada que atraia todos os públicos, o que exige um cuidadoso trabalho de marketing para direcionar corretamente o produto aos seus respectivos mercados; mas com criatividade, sensibilidade, conhecimento e capacidade empreendedora é possível agregar valor e ampliar a atratividade (BRASIL, 2010, p. 35)

Desenvolvimento de produtos e marketing são as palavras chaves das cidades que buscam elaborar uma imagem a ser vendida no mundo, o texto em epígrafe foi extraído de uma publicação do Ministério do Turismo denominada “Turismo Cultural: orientações básicas”, o que traz a questão, um processo de sucesso sempre pode ser replicado? Quando se fala no processo desenvolvido no CHS na década de 1990 tem-se um bom exemplo do que não se deve ser feito. Salvador, por sua história e patrimônio cultural, tem uma grande oportunidade de vender o turismo patrimonial vinculado a cultura, entretanto, a proliferação de produtos de turismo cultural provenientes de manuais ou fórmulas de sucesso, transformam este tipo de turismo num mercado massificado, onde se vê mais do mesmo¹¹⁸.

¹¹⁸ Endres, Oiveira e Menezes, em estudo realizado no centro histórico de João Pessoa, em pesquisa de campo com turistas observo a existência de um sentimento de homogeneização orientado principalmente pelo apelo paisagístico, que utiliza nos casarões cores fortes para destacar o conjunto. A semelhança para o turista é tamanha, que deixa de distinguir os ambientes, a arquitetura envolvida e o seu período, igualando o ambiente do Pelourinho em Salvador-BA do período colonial, semelhante ao centro de João Pessoa, do final da Primeira República.

O discurso da LGR para a aquisição de imóveis no Santo Antônio, foi de que o projeto seria relacionado à cultura, em entrevista para a Revista Muito, afirmaram que estavam “buscando um modelo que não seja o adotado no Pelourinho, para não ficar “fake”. “O que a gente gosta no bairro é justamente o clima familiar” (MUITO, 2008, p.28)

“Fake” e clima familiar é o que integra a equação, o ente público incorpora no marketing voltado a imagem da cidade a vivência local, o suposto contato com o lugar, com o dia a dia dos moradores, vende a vivência da cidade como ela é, ou ao menos como deveria ser. O turista não quer ver a roda de capoeira do Pelourinho que inicia a apresentação com o seu aproximar e interrompe ao afastar do mesmo; ou as baianas em toda a glória das roupas e aparatos que não são do seu dia a dia, tudo muito bonito para a fotografia, porém pobre em vivência. Não cabe simulação na manifestação cultural, quanto mais esta passa a ser simulada menos proveito econômico se adquire (HARVEY, 2005), prova disto é o termo “fake” utilizado por Dorival Regine, pois ele tem compreensão que o seu público alvo, não paga por uma “farsa”.

A primeira pousada instalada na Rua Direita de Santo Antônio foi a Pousada do Boqueirão da italiana Fernanda Cabrini em 1992, neste período, ela trabalhava como guia turística, e percebeu que no CHS “faltava uma opção que possibilitasse ao turista ficar mais perto da população local”. (MUITO, 2008, p.30), portanto a precursora do aparato turístico no Santo Antônio observou, na década de noventa, o modelo turístico adotado nos tempos atuais pelas cidades globais, inclusive por Salvador.¹¹⁹ A população local passa a ser um chamariz turístico devido ao desejo do turista de acesso a novas culturas, contudo não é qualquer turista, o foco é o turista de alto padrão aquisitivo, conforme retrata Arantes:

Sob este ângulo também se destaca o papel crucial desempenhado pela correspondente requalificação da "oferta cultural": é preciso que fique claro nas duas pontas do processo, dos equipamentos culturais ao mecenato corporativo, qual o real destinatário da reconversão: o usuário solvente, para o qual o

¹¹⁹ O município lançou o Salvador 360, para o CAS existe um conjunto de projetos focados na revalorização da área, dentre eles a criação de dois museus no Comércio, shows e eventos culturais, requalificação de diversas ruas e implantação de polos criativos e de desenvolvimento cultural.

chamariz do serviço cultural de alto valor agregado constitui-se na sinalização decisiva. (ARANTES, 2002, p. 70)

Não é mera coincidência que o grupo Pestana tenha investido no Carmo para implantar o “primeiro hotel histórico do Brasil” onde o hospede tem “experiência única em se hospedar em um Convento do século XVI” em uma “localização privilegiada dentro do Centro Histórico”¹²⁰, pois conforme Arantes (2002, p. 48) “a cultura não é o outro ou mesmo a contrapartida, o instrumento neutro de práticas mercadológicas, mas é parte decisiva do mundo dos negócios e o é como grande negócio”. Do mesmo modo que a empresária local Fernanda Cabrini viu a cultura como negócio, no início deste século, a LGR e Grupo Pestana também observaram, e passaram a focar no Carmo e Santo Antônio devido justamente a vivência cultural da área, o clima familiar.

A identidade cultural de um local é vinculada a presença, convívio e inter-relação entre os habitantes locais e frequentadores deste ambiente, quando o turismo passa a ser um fator de gentrificação, com a redução das unidades habitacionais, o capital está criando um paradoxo, vende-se uma experiência (acesso à cultura local e hábitos dos moradores da área) ao tempo que adquirem unidades imobiliárias residenciais e deslocam seus moradores, principais agentes da experiência a ser vendida. As intervenções do capital turístico, modificam o cotidiano a imagem da área, interferindo no fator cultura, conforme explana Maricato:

É evidente que a publicidade insistente e a mídia, de um modo geral, têm um papel especial na dissimulação da realidade do ambiente construído e na construção da sua representação, destacando os espaços de distinção. É evidente também que a representação ideológica é um instrumento de poder - dar aparência de "natural" e "geral" a um ponto de vista parcial, que nas cidades está associado aos expedientes de valorização imobiliária. A representação da cidade encobre a realidade científica. (MARICATO, 2002, p.165)

Portanto, o que é de fato cultura local no Carmo e Santo Antônio? O que é transformação da cultura pela mídia? A experiência de um hospede da Pousada do Boqueirão no ano de 1992 em relação a vivência do Santo Antônio e Carmo é semelhante à dos tempos atuais? Nos anos 90, conforme já visto,

¹²⁰ Retirado do sítio do grupo pestana < https://www.pestana.com/br/hotel/pestana-convento-do-carmo?gclid=CjwKCAiAsoviBRAoEiwATm8OYloJRwQ_T7BihS74VWuha2dxVEQM05YuhlltCuBPVPz9dKBdWOj1zRoCs8lQAvD_BwE&gclid=aw.ds>

uma parcela do Carmo estava em restauração das suas edificações pelo Governo do Estado, a Rua do Carmo estava vivenciando a retomada do uso residencial das suas edificações e a Rua Direita de Santo Antônio ainda não havia sofrido as mudanças de perfil do uso do solo, sendo 81,52% residências.

Da primeira pousada na Rua Direita de Santo Antônio até 2018, a Ladeira do Carmo, ruas do Passo, Carmo e Direita de Santo Antônio passaram por diversas modificações de uso e “vivência cultural”. Hoje pode-se acomodar em uma das 22 hospedarias destas ruas, frequentar os cafés, o atelier de diversos artistas, centros culturais, restaurantes, bares, tudo que não havia no início dos anos 90. O que é vendido hoje como vivência, não se aproxima do passado, a cultura presenciada hoje, e uma grande farsa oriunda de novos moradores¹²¹, sem elos com as tradições da área.

O principal indicador da sustentabilidade cultural de uma área que sofre pressão turística é a capacidade dos entes públicos manterem a habitação e a diversidade de funções existentes na área (TAVARES, FEITOS, COSTA, 2018, p.51), pois a gentrificação associada ao desenvolvimento do turismo pode não reduzir no primeiro momento a habitação, mas modifica a vida social existente em um dado momento por outra, onde novos agentes se apropriam do espaço, modificando os hábitos e uso, é a resignificação do espaço por novos agentes, principalmente empresários turísticos e artistas.

No Carmo e Santo Antônio a cultura local vendida não é a dos antigos moradores, mas de um novo universo, representado por chefes de cozinha e seus festivais gastronômicos¹²², artistas e seus ateliês, músicos e seus espetáculos, novos habitantes que em conjunto com o investimento turístico, descaracteriza o bairro, reduz as unidades habitacionais e iniciam um processo autofágico, tendo em vista que há a redução do uso habitacional no perímetro em detrimento de espaços culturais e musicais, pousadas, segundas residências e alugueis de temporada, o que resulta na perda de “vivência cultural original” .

¹²¹ Ribeiro (2011, p. 116) identificou a modificação de população da área da década de 1990 a 2007.

¹²² Entre 1º e 30 de novembro de 2018 ocorreu o Festival Sobe e Desce, que reuniu 25 cozinhas no Santo Antônio com pratos a R\$ 30, estando a maior parte das cozinhas entre a Rua do Carmo e Direita de Santo Antônio < <https://www.ibahia.com/gastronomia/detalhe/noticia/festival-sobe-e-desce-reune-25-cozinhas-no-santo-Antônio-com-pratos-a-r-30/>>

O Carmo e Santo Antônio tem uma vocação turística e são detentores de um patrimônio turístico edificado único, porém enquanto as políticas públicas não protegem a identidade cultural da polígona, o mercado irá vender sua própria “cultura” como mecanismo de renda, afetando as tradições locais, que correm o risco de serem perdidas para a construção de uma nova identidade desenvolvida pelos novos agentes e suas identidades culturais.

5.4.2. Segunda residência

A segunda residência não é um fenômeno novo, desde a antiga Roma as famílias mais ricas mantinham uma segunda residência no campo para passar o verão e fugir do calor da cidade (BOYER, 1982 apud LÓPES COLÁS, 2003), bem como na Idade Média os reis construíam residências temporárias em locais que pudessem praticar caça e pesca e se ausentar dos problemas da corte (LÓPES COLÁS, 2003).

No mundo contemporâneo a segunda residência não é mais um privilégio de reis e famílias ricas, contudo continua sendo uma válvula de escape para muitos dos problemas do dia a dia como era para os reis na Idade Média.

A residência secundária ou segunda residência é um tipo de hospedagem vinculada ao turismo de fins de semana e de temporadas de férias. Apesar da sua histórica e intensa expansão em escala mundial, a segunda residência ainda é um fenômeno pouco estudado e conhecido, que padece da falta de uma base sólida de reflexões teóricas e estudos empíricos das suas mais diversas repercussões socioespaciais nos diferentes lugares do mundo. (SENA, 2006, p.95).

A despeito da segunda residência não ser um fenômeno muito estudado, influencia a dinâmica dos bairros em diversas cidades do mundo. Para Tulik (2001) os principais fatores para a aquisição de uma residência secundária são: a disponibilidade financeira, a possibilidade de espaços desocupados, a propriedade e o uso do solo, a proximidade do domicílio principal, a presença e a qualidade de vias de acesso, motivações diversas e atrativas nas áreas de destinos.

O Carmo e Santo Antônio, nos últimos anos, vêm sofrendo uma redução na quantidade de imóveis de segunda residência, chegou a ter 21 (tabela 12),

devido ao desenvolvimento do aluguel de curto prazo, diversos proprietários passaram a disponibilizar os imóveis nesse novo sistema, reduzindo os imóveis de segunda residência para treze atualmente.

Rua	UI	Profissão							Origem			
		Meio Artístico	Publicitário	Executivo	investidor	Médico	Não identificada	Advogado	Terapeuta	Soteropolitano	Brasileiro	Estrangeiro
Ladeira do Carmo	4	1		1	1	1						4
Rua Direita de Santo Antônio	8			2	2	1		2	1	1		7
Rua do Carmo	7	4	1		1			1		1	3	3
Rua dos Carvões	1						1					1
Rua dos Perdões	1						1					1
Total Geral	21	5	1	3	4	2	2	3	1	2	3	16

Fonte: Pesquisa de Campo 2018

Elaboração: Alex Medeiros Santos

Tabela 12- Segunda residência antes do aluguel de curto prazo

Quando falamos em treze imóveis, em um universo de 1.621, não aparenta ser algo a afetar a área estudada, pois representa 0,8% das unidades imobiliárias do bairro, entretanto a sua localização e seus proprietários torna o assunto merecedor de análise, pois o perfil das residências secundárias é de padrão superior e destinadas, predominantemente, a um público estrangeiro e artístico.

Na poligonal estudada (tabela 13) existe a predominância dos imóveis em duas ruas, nas ruas Direita de Santo Antônio e do Carmo, as duas apresentam 11 dos 13 imóveis. Todos esses imóveis passam a maior parte do ano fechados, sem qualquer uso, e devido à localização, passam a ser influenciadores no valor imobiliário da região.

Rua	UI	Profissão							Origem			
		Meio Artístico	Publicitário	Executivo	Investidor	Médico	Não identificada	Advogado	Terapeuta	Soteropolitano	Brasileiro	Estrangeiro
Rua Direita de Santo Antônio	5			1		2	1		1			5
Rua do Carmo	6	3	1		1			1		1	3	2
Rua dos Carvões	1						1					1
Rua dos Perdões	1						1					1
Total Geral	13	4	1	1	3	1	2	1	1	1	3	9

Fonte: Pesquisa de Campo 2018

Elaboração: Alex Medeiros Santos

Tabela 13 - Segunda residência em 2018

Por R\$3.500.000,00 pode-se adquirir a casa de nº 26 e ser vizinho da atriz e apresentadora Regina Casé, e seu marido o cineasta Estevão Ciavatta, além disto, a menos de 25m, você vai ter como vizinho o artista plástico brasileiro Vik Muniz radicado nos Estados Unidos e morando em Nova York, ou na casa

seguinte o publicitário soteropolitano Pedro Tourinho que mora no Rio de Janeiro. Esta é a atual imagem vendida da Rua do Carmo, uma rua repleta de vizinhos famosos, com uma efervescência de cultura e arte, tendo a vista mais bonita da cidade, ao lado do Pelourinho, em uma área familiar e que lembra as vilas do interior.

O que não se mostra é que no momento que as casas 22 e 24 da Rua do Carmo foram adquiridas por Estevão Ciavatta e unificadas criando uma mansão, alvo de matéria de revista Casa Vogue¹²³, duas famílias deixam de residir no Carmo, diminuindo o número de moradores, o que enfraquece o comércio local, diminui o estoque de moradias, reduz a oferta de imóveis, que por sua vez inflaciona o valor da propriedade na região. A análise da tabela 13 demonstra que no Carmo são seis unidades imobiliárias que deixam de ter moradores fixos e passam a ter moradores sazonais.

Quando se direciona o olhar para a Rua Direita de Santo Antônio, a imagem não é muito diferente, saímos de artistas e publicitários para investidores e executivos, com um detalhe, todos residindo fora do Brasil, portanto, um fim de semana na casa de Salvador é mais difícil de acontecer, deixando o imóvel ocioso por maior período.

Conforme ensina Santos:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural: e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados (SANTOS, 2005, p. 106).

O Carmo e Santo Antônio estão sofrendo os efeitos desses movimentos, com principal atenção para as ruas do Carmo e Direita de Santo Antônio, que estão perdendo espaço residencial para outros tipos de usos, ou pela ausência de uso. O processo de gentrificação não requer um grande evento para ocorrer,

¹²³ Disponível em Casa Vogue <
<https://casavogue.globo.com/Interiores/noticia/2017/08/conheca-casa-de-regina-case-em-salvador.html>>

basta que vários eventos de pequena monta, onde múltiplos agentes passem a disputar o espaço, para que este conjunto de eventos amplifique seus efeitos.

A segunda residência pode ter perdido força no fator quantitativo devido ao aluguel de curto prazo, porém estas unidades, devido a imagem pública de seus proprietários, muitas vezes, passam a ser um ativo valioso para a imagem que se desenvolve para a área. Do mesmo modo que a cidade pode vir a se tornar um produto de grife, determinadas áreas também se tornam um produto cobiçado, sendo um elemento agregador de valor quem são os proprietários e frequentadores deste local.

A redução na quantidade de imóveis de segunda residência não é um fator de contração dos efeitos da gentrificação, sendo a redução irrelevante, por dois fatores: Os imóveis deixaram de ter seu uso principal para segunda residência e passaram a ser utilizados como aluguel de temporada; e os atuais proprietários de imóveis de segunda residência tem um perfil diferenciado, onde a sua imagem pública agrega valor de mercado para a área incentivando a aquisição de novos imóveis por terceiros, que independe de ser para segunda residência. Portanto os atuais proprietários de imóveis de segunda residência, realizam um marketing passivo favorecendo o mercado imobiliário e turístico, que atualmente está se voltado para o aluguel de curto prazo, que pode causar efeitos devastadores em sua área de influência.

5.4.3. Aluguel de curto prazo

O aluguel de temporada, ou curto prazo, não é novidade, porém na última década, com a ajuda da tecnologia, surgiram plataformas de economia compartilhada que realizam a conexão entre locadores e locatários, dentre elas a mais conhecida é o Airbnb, que propõe:

criar um mundo ao qual as pessoas possam pertencer através de um turismo saudável que seja local, autêntico, diverso, inclusiva e sustentável. A Airbnb tira partido da tecnologia para capacitar economicamente milhões de pessoas em todo o mundo, para que possam desbloquear e rentabilizar os seus espaços, paixões e talentos tornando-se empreendedores de hospitalidade. O mercado de alojamento da Airbnb dá acesso a mais de 5 milhões de espaços únicos estadias em mais de 81.000 cidades e 191 países. Com as Experiências, a Airbnb oferece acesso sem precedentes a comunidades e interesses locais através de mais de 15.000 atividades únicas e artesanais geridas por anfitriões em mais de 1.000 cidades em todo o

mundo. A plataforma de pessoas para pessoas da Airbnb beneficia todos os seus stakeholders, incluindo os anfitriões, hóspedes, funcionários e as comunidades em que opera.

O primeiro olhar traz uma sensação de prosperidade, de desenvolvimento, contudo a grande questão é, a qual custo? E desenvolvimento de quem? Quando se observa os números desta única plataforma (Airbnb), 5 milhões de espaços únicos, em mais de 81.000 cidades de 191 países, está se falando de um aplicativo global, que possibilita a conexão de duas pessoas sem qualquer ligação ou relação aparente de qualquer lugar do mundo

Em 2014 foi sediada a copa do mundo da FIFA no Brasil, conforme o próprio Airbnb, durante 12 de junho a 13 de julho a plataforma intermediou mais de 100.000 hóspedes nas cidades sede da copa.

O poder estabelecido por este tipo de serviço é tamanho que, no mundo inteiro, diversas cidades¹²⁴ tem discutido como estas plataformas afetam o cotidiano das mesmas e de seus moradores, um exemplo é o caso de Nick Cumming¹²⁵ na Escócia, que se mudou para um apartamento na área de Grassmarket, em Edimburgo, há 16 anos, onde ele ficou encantado ao se ver no meio de uma comunidade unida. Ocorre que agora, no edifício em que mora, composto de doze apartamentos, dez são destinadas ao aluguel de curto prazo, com os moradores ficando apenas duas ou três noites em um curto intervalo no centro da capital da Escócia - muitos deles através do site de hospedagem Airbnb. Dos dez apartamentos citados, sete pertencem agora à mesma pessoa, que os comprou gradualmente nos últimos dois anos.

Um dos grandes problemas do aluguel de curto prazo é a redução da oferta de aluguel de longo prazo. Está redução muitas vezes acarreta em uma revisão no valor dos alugueis, impedindo antigos inquilinos de se manterem nos locais, pois o retorno das diárias de aluguel de curto prazo é superior ao que os moradores locais estariam dispostos a pagar pelo longo prazo, o que traz um segundo efeito, diversos locatários pedem a devolução do imóvel para anunciar

¹²⁴ As prefeituras de Madri, Barcelona, Bruxelas, Paris, Cracóvia, Viena, Reikjavik e Amsterdã querem propor barreiras. Disponível em <
https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html>

¹²⁵ Reportagem intitulada "Airbnb está arruinando bairros afirmam moradores irados"

neste tipo de aplicativo, desalojando um morador da cidade (OECD, 2016; SCHNEIDERMAN,2014).

No Carmo e Santo Antônio foi identificada uma transição das unidades imobiliárias de outros usos para o aluguel de curto prazo. Ao todo foram identificadas 60 unidades¹²⁶ contendo de um a dois quartos (tabela 14).

Quantidade e porcentagem de uso de unidades Imobiliárias em aluguel de curto prazo por rua		
RUAS	Imoveis para Aluguel de curto prazo	Porcentagem de uso da rua
Blv. das Flores	1	3,22%
Ladeira do Baluarte	1	1,66%
Ladeira do Carmo	12	13,04%
Praça dos Quinze Mistérios	1	5,55%
Rua Direita de Santo Antônio	22	7,26%
Rua do Carmo	6	6,89%
Rua do Carvões	2	1,98%
Rua do Passo	3	2,27%
Rua dos Adobes	2	1,72%
Rua dos Marchantes	7	7%
Rua dos Ossos	1	0,99%
Rua dos Perdões	1	1,25%
Média no Carmo e Santo Antô	59	3,57%

Tabela 14 - Quantidade e porcentagem de uso de unidades imobiliárias em aluguel de curto prazo por rua. Fonte: Pesquisa de campo.

Devemos destacar que para o Carmo e Santo Antônio, o uso da unidade imobiliária para aluguel de temporada apresentou uma média de 3,57% de unidades, entretanto, a Ladeira do Carmo (13,04%), Rua do Carmo (6,89%), Rua Direita de Santo Antônio (7,26%) e Rua dos Marchantes (7%), devido as suas localizações privilegiadas, tiveram um crescimento neste tipo de unidade superior à média, sendo detentores de 41 unidades imobiliárias das 60 localizadas, ou seja, quatro ruas concentram 68,33% dos imóveis de aluguel de curto prazo.

A concentração de imóveis para aluguel de temporada deve ser traduzida como um processo de gentrificação, pois seus efeitos sobre as ruas que estão acontecendo as aquisições de imóveis para transformá-los em unidades de aluguel de curto prazo, reduzem o estoque de imóveis habitacionais,

¹²⁶ Uma das unidades não foi contabilizada na tabela devido ao fato de não ter tido a rua localizada, porem foi contabilizada no geral, pois o próprio anúncio identifica a unidade como sendo no Santo Antônio. O Airbnb não disponibiliza o local exato do imóvel para aluguel, somente após fechado o contrato é que o usuário tem a localização exata da unidade. No caso deste estudo, grande parte das unidades tiveram a localização identificada com exatidão devido as fotos dos imóveis disponíveis no anúncio, pois quando não traziam fotos da fachada, apresentavam imagens das portas e janelas, que permitiram captar detalhes da rua ou até da própria porta e janela facilitando a identificação do imóvel.

inflacionando o preço da propriedade na região e do aluguel de longo prazo. Cabe ressaltar, que a própria OECD reconhece que os aluguéis de curto prazo intermediados por plataformas de economia compartilhada estão gerando aumento dos preços das propriedades e a expulsão dos moradores das áreas centrais das cidades (OCDE, 2016 p. 105), portanto este tipo de aluguel acarreta a produção de desigualdades urbanas restringindo o direito à moradia.

O aluguel de curto prazo em áreas turísticas tem como custo o processo de gentrificação, porém é fundamental determinar os seus agentes, pois ao identificar o perfil destes, passamos a observar possíveis imóveis que podem vir a se tornar imóveis de aluguel de curto prazo.

Nos imóveis analisados, no Carmo e Santo Antônio, um dos fatores de maior influência para identificar os grupos foi a relação origem dos locadores e onde residem. Foi identificada uma forte presença de um elo internacional com o processo de aluguel, principalmente com os imóveis adquiridos a partir do ano 2000.

Quando analisada a tabela 15¹²⁷ é notória a ocorrência de um processo que envolve agentes locadores de diversas origens e com residência em diversos locais do mundo, demonstrando, o quanto Salvador está conectada à rede de cidades mundiais.

Origem \ Residência		Outros países								Brasil				Total Geral	
		Austrália	Canadá	Espanha	EUA	França	Holanda	Itália	Reino Unido	Emirados Árabes Unidos	Caeté-Açu-BA	Rio de Janeiro	Salvador		São Paulo
Brasil	Outras cidades				1				2	1			15		19
	Interior da Bahia												1		1
	Salvador	7			1	1							11	1	21
Outros países	Canadá		1												1
	Espanha			1											1
	França					1					4	1	1		7
	Holanda						2						1		3
	Itália							2						4	6
Total Geral		7	1	1	2	2	2	2	2	1	4	1	29	5	59

Fonte: Pesquisa 2018. Elaboração própria

Tabela 15 - Origem e residência do responsável pela unidade de aluguel de curto prazo.

¹²⁷ A tabela e os gráficos separam os brasileiros em três grupos distintos: os soteropolitanos, baianos e outras cidades do Brasil, pois como o objetivo é buscar o perfil, havendo a unificação de todos em um só grupo, causaria uma perda de informações importantes na análise de dados, como a origem destes.

Qual a relação tem um francês que mora em Caetê-Açu, no interior da Bahia com um soteropolitano que mora na Austrália? Conforme salienta Teo e Li (2003) a indústria do turismo tem o poder de conectar processos globais e locais, no caso do francês e do soteropolitano, ambos são investidores que adquiriram imóveis no Carmo e Santo Antônio nos últimos quinze anos, revitalizaram as propriedades, locam como aluguel de curto prazo e administram seus negócios a distância. Porém, essa história se repete em vinte e uma unidades imobiliárias, do ano de 2000 até 2018, dos sessenta imóveis utilizados para a locação, trinta e dois foram adquiridos neste período, sendo que 21 passaram por revitalização e seus proprietários encontram-se fora de Salvador, na verdade são investidores.

A tabela 15 demonstra a origem do locador e residência atual, porém quando observado o gráfico 15, percebe-se padrões formados e quem está investindo nos 59 imóveis.

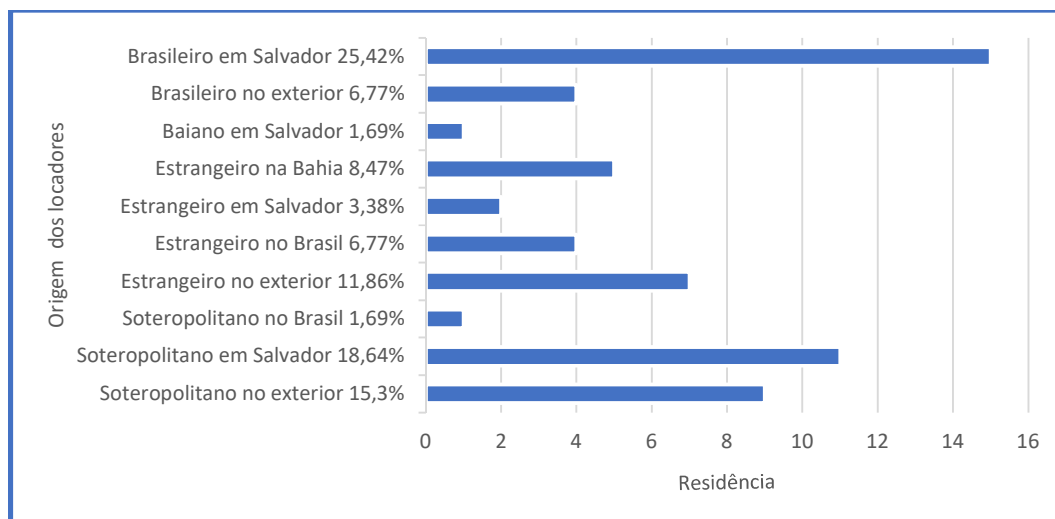


Gráfico 15 - Relação origem/residência dos locadores. Fonte: Pesquisa de campo.

Quando observado antigos proprietários (antes de 2000) e novos (2000 em diante) no mesmo grupo, percebe-se que a relação do Carmo e Santo Antônio, de antemão, encontrava-se em desequilíbrio. Quando se fala em propriedade o que se espera é que a população local seja maioria, porém o que se observa é quase um equilíbrio entre brasileiros (32,19%), soteropolitanos (35,63%) e estrangeiros (30,48%) como proprietários de imóveis de aluguel de curto prazo, portanto a poligonal não está somente perdendo o uso residencial, como a propriedade está migrando dos soteropolitanos para pessoas de outras

idades e países. Neste caso, cabe salientar que é inexpressivo o investimento de investidores do interior da Bahia (1,69%), portanto o capital de aquisição de propriedades é oriundo de fora do Estado da Bahia.

Cabe observar que, no conjunto, há quase um empate entre os locadores que residem em Salvador (49,13%) e os que residem fora de Salvador (50,87). Entretanto, quando analisado o gráfico 16, torna-se perceptível uma mudança de perfil, o capital dominante passa a ser estrangeiro, seja brasileiros trabalhando no exterior, ou por estrangeiros que passam a investir na poligonal.

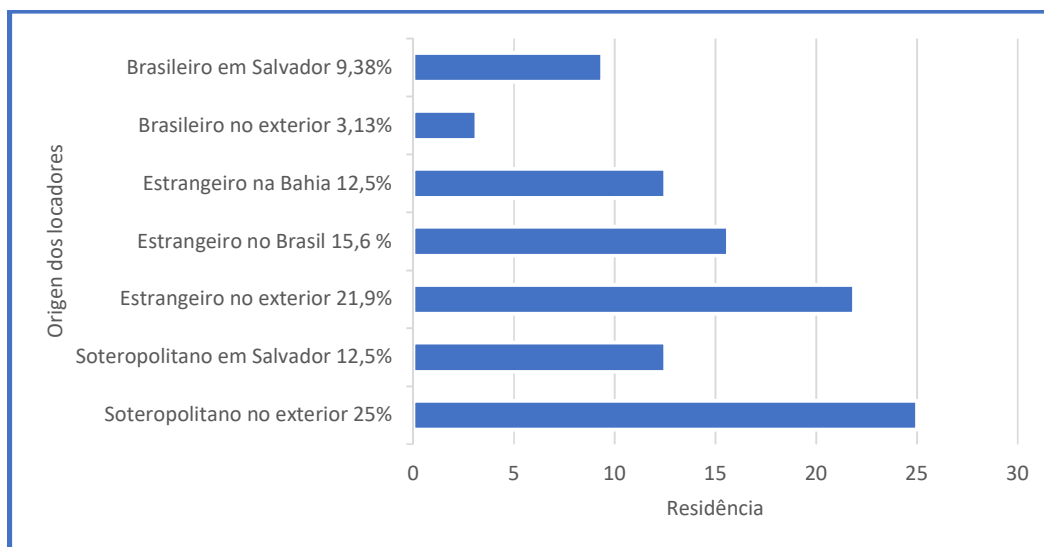


Gráfico 16 - Relação origem/residência dos locadores adquirentes de imóveis entre 2000/2018. Fonte: Pesquisa de campo

Dos 32 imóveis adquiridos do ano de 2000 a 2018, 25% são de soteropolitanos que estão morando fora do Brasil, 21,9 % de estrangeiros morando no exterior e 15,6% de estrangeiros morando no Brasil, portanto, o aluguel de curto prazo, que para as plataformas seria um meio de conectar pessoas de todo o mundo, para que alugassem seus imóveis pessoais por um tempo determinado para outras pessoas, gerando uma renda extra para o locador e uma economia para o locatário, agora é uma indústria, onde pessoas e empresas adquirem imóveis para locar para terceiros.

Nesta nova fase passou-se a ter a concentração de imóveis na mão de poucos, dos 32 imóveis, 46,87% está na mão de somente três proprietários, uma atriz italiana e sua irmã (4 un.), um ex-executivo francês (4 un.) e um soteropolitano residente no exterior (7 un.). Apesar destes novos investidores

serem os mais prejudiciais para a vizinhança, ainda existe um outro perfil identificado.

Os proprietários de segunda residência que no passado deixavam os imóveis vazios, com as plataformas de aluguel, passaram a alugá-los, como exemplo temos a “casa azul” da Rua Direita de Santo Antônio, nº 548, a proprietária é uma soteropolitana que mora no Estados Unidos, e mantinha a casa como segunda residência, porém passou a locar. Em outro caso semelhante, o italiano Cesare Oddicini adquiriu uma edificação na Rua Direita de Santo Antônio nº 153, transformando-a em quatro unidades imobiliárias, e aluga duas na plataforma Airbnb.

Este perfil aparenta ser menos agressivo do que o anterior devido as pessoas não deterem diversas propriedades, na maioria das vezes o que se busca é manter os custos dos imóveis, ou até, com o lucro, ter uma renda que permita ao próprio proprietário ter condições de passar um período de descanso maior em Salvador, somente com o dinheiro do imóvel. Na Ladeira do Carmo, em somente um edifício existe quatro unidades imobiliárias, todas disponíveis no Airbnb, são unidades de proprietários diferentes, porém dois deles também utilizam como segunda residência e o lucro do aluguel custeia a viagem deles para Salvador.

A possibilidade de custeio do imóvel e a geração de lucro suficiente para financiar as férias de estrangeiros na poligonal, transforma o aluguel de temporada em uma tendência perigosa para a poligonal, pois o custo de aquisição de um imóvel em Salvador é bem menor do que na Europa devido a diferença de moeda¹²⁸, o que pode tornar vantajoso para os estrangeiros o investimento em uma propriedade no centro histórico, principalmente no Carmo e Santo Antônio, tendo em vista que é uma comunidade que aumenta a cada ano nesta área.

¹²⁸ O valor médio do m² no Reino Unido chega a ser vinte e seis vezes mais alto do que o m² mais alto negociado na poligonal em 2018,

5.5. UM VELHO NOVO CARMO E SANTO ANTÔNIO: UM MAPA DA GENTRIFICAÇÃO

O processo de gentrificação é um forte condutor da transformação espacial do território, apresentando diversas facetas para o mesmo fenômeno, Bidou-Zachariasen (2006) aponta que os agentes dos primeiros processos para os atuais mudaram, bem como a denominação, seja gentrificação, “regeneração” ou “revitalização”, contudo, a prática da segmentação e da polarização não mudaram, na realidade estão “mundializadas” independente da mistura eclética e diversidade social.

Grande parte dos processos de gentrificação são observados através de grandes operações urbanas, como a realizada no CHS na década de noventa, entretanto, uma série de tensões urbanas de pequena monta, podem não trazer visibilidade para o processo de gentrificação, em um primeiro momento, entretanto, o “silêncio” da gentrificação pode acarretar profundas modificações no espaço urbano de modo gradativo, contínuo, e com baixa resistência dos agentes locais sobre a apropriação do espaço urbano.

A apropriação do espaço, muitas vezes, gera movimentos de contraposição aos processos de gentrificação e privatização do espaço (MOURAD, FIGUEIREDO, BALTRUSIS, 2014 p. 455), entretanto, estes movimentos dependem de uma visão de coletividade, na qual um universo de agentes com interesses individuais, encontrem um ponto de convergência, e passem a efetivar a contraposição. Como os interesses e as necessidades dos indivíduos são contraditórios, muitas vezes, estes movimentos de contraposição podem ser enfraquecidos pela falta de visão do processo de expropriação do espaço, devido a uma lenta e gradual modificação do uso do solo, o que favorece os agentes da gentrificação.

Ribeiro (2008, p. 61), entendeu haver um processo de gentrificação no Santo Antônio que não ocorre de forma brusca, havendo uma significativa alteração da paisagem e do uso do solo.

Portela (2009, p. 120), em seu estudo, observou a mudança do perfil do uso do solo no Carmo e Santo Antônio, com ênfase nas ruas do Carmo e do Passo e ao longo de toda a Rua Direita de Santo Antônio, salientando a

predominância da função residencial no resto da região, e com isso conclui não haver um processo de gentrificação.

Sendo assim, como poderíamos definir a inegável transformação da utilização do uso do solo observada? O que está acontecendo no espaço dos bairros do Carmo e do Santo Antônio Além do Carmo? Entende-se que, embora não esteja ocorrendo processos gentrificadores, está havendo uma reocupação espacial promovida pelo incremento de atividades econômicas, especialmente de serviços hoteleiros (PORTELA, 2009, p.120).

Mourad (2011, p.185) observou que o processo de gentrificação vem ocorrendo de duas formas, pela modificação do uso do solo através da autorreabilitação, e pelo empreendimento comercial da LGR, com suas aquisições de imóveis sem destinação de uso.

Apesar de não ser consensual a ocorrência da gentrificação, os três estudos observaram a mudança do uso do solo, contudo, por não ser o foco dos estudos, os agentes gentrificadores apesar de identificados, não foram objeto de estudo, não ocorrendo a análise da presença destes nos bairros.

A identificação dos agentes gentrificadores, e como as suas aquisições afetam o bairro, são fundamentais, por isso o olhar foi voltado para o agente, uso que faz da propriedade e quais consequências no espaço urbano. Dos 347

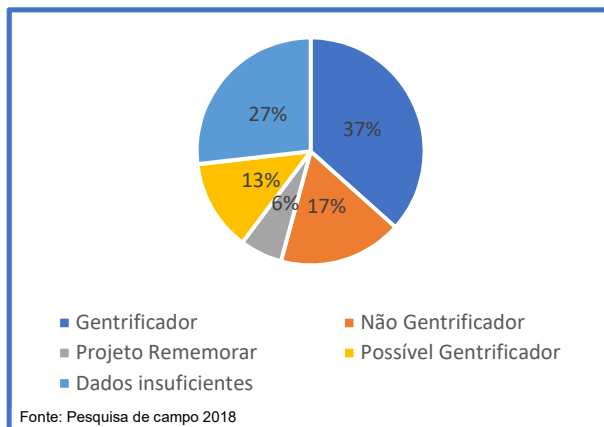


Gráfico 17 - Perfil dos adquirentes de unidades imobiliárias entre 2000/2018.

imóveis adquiridos entre 2000 a 2018, traçou-se um perfil dos adquirentes, buscando saber quem é um possível gentrificador, e qual sua relação e possíveis interesses nos bairros (gráfico 17).

Os perfis são divididos em Gentrificadores (37%), possíveis gentrificadores (13%), não gentrificadores (17,58%), Projeto Rememorar (6,05%) e dados insuficientes (26,80%). Coube diferenciar o projeto Rememorar devido ao fato de o programa ter selecionado somente servidores públicos com renda de três a seis salários

mínimos¹²⁹ para o arrendamento dos imóveis, em sua maioria soteropolitanos ou do interior da Bahia; na faixa etária dos 40 anos¹³⁰; e maioria com segundo grau completo¹³¹. Apesar de serem novos adquirentes, não foram enquadrados como gentrificadores, pois o perfil em termo da origem, escolaridade e idade são compatíveis com os moradores do bairro.

Identificado o perfil dos adquirentes, foi possível observar as aquisições imobiliárias, o uso e relacionar com o período histórico, permitindo identificar a gentrificação. A primeira década do século foi de crescimento econômico mundial, porém em 2007 eclodiu a Crise do *Subprime* nos Estados Unidos, afetando toda a economia global, levando diversos países do mundo, inclusive a União Europeia, a recessão, entretanto os efeitos no Brasil foram reduzidos.

Após a queda do PIB no último trimestre de 2008, a economia retomou sua trajetória de crescimento já no primeiro semestre de 2009. Desta forma, o Brasil foi considerado um dos países menos afetados pela crise e um dos que mais rapidamente se recuperou da mesma. Assim, as medidas anticíclicas adotadas pelo governo foram fatores considerados determinantes para mitigar os impactos da crise internacional do *subprime*. (RAMOS, 2015, p.2)

Justamente neste período, o Carmo e Santo Antônio viviam os efeitos da especulação imobiliária, o m² das unidades imobiliárias tiveram um crescimento sem precedentes no bairro, chegando o m² ser vendido por até R\$6.111,11 em 2014. Devido a área apresentar imóveis em condições físicas diversas, desde ruínas e edifícios recém restaurados, a variação do m² é bastante alta, porém, a variação máxima apresentou um crescimento superior ao da média e mínima (gráfico 18).

Quando observada a quantidade de unidades imobiliárias negociadas por ano e valor do m², fica evidente que o ápice é o ano de 2007 com 51 unidades vendidas no ano, ano de maior investimento da LGR, e de eclosão da crise

129 Portela (2009, p.93) citando Gottschall & Santana, 2006, p.28 informa que “Os dados do Censo de 2000 (IBGE) revelam que o Centro Histórico de Salvador era predominantemente ocupado pela população de classe média baixa e pela classe baixa, já que 64% dos responsáveis por domicílios que moravam no CHS tiveram rendimento máximo de até cinco salários mínimos” mesma faixa de renda do Rememorar.

130 Ribeiro (2007, p. 52) constatou com pesquisa própria que a faixa etária do Santo Antônio está entre 30 e 60 anos, compatível com os arrendatários do Rememorar que estão na faixa dos 40 anos.

131 43% das unidades do Rememorar foram destinadas a Policiais Militares, 15% para professores, o que demonstra compatível com os dados do IBGE 2000, apresentados por Portela (2009, p. 92), 42% dos moradores cursaram o ensino médio e 19% superior.

econômica mundial, o que justifica a queda acentuada de aquisições de imóveis nos próximos anos.

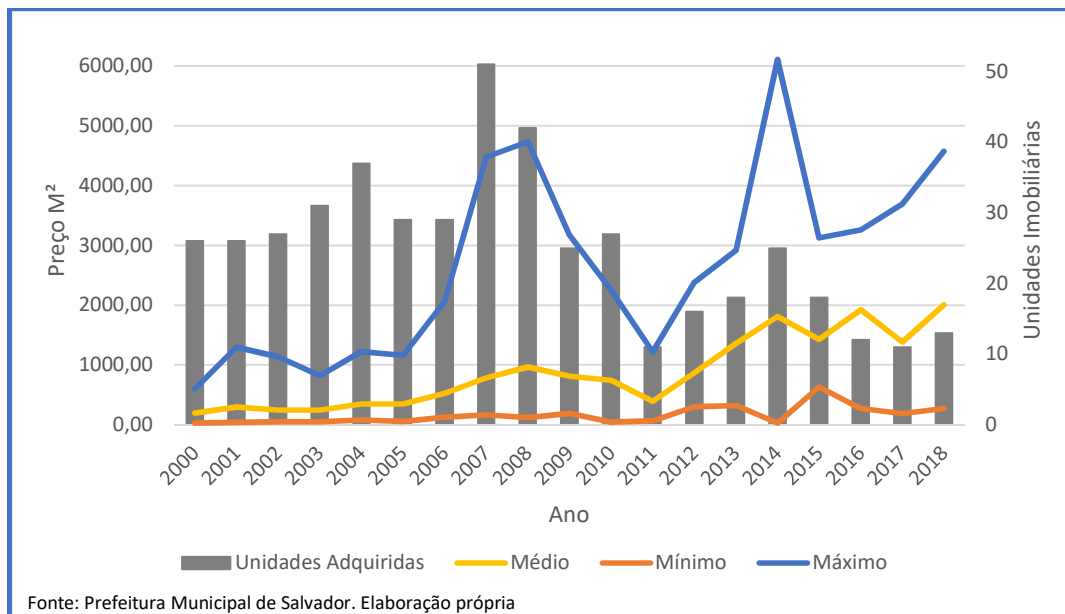


Gráfico 18 - Quantidade de imóveis negociados, valor mínimo, médio e máximo do M² por ano no Carmo e Santo Antônio

Durante o período de 2000 a 2018 foram realizadas 474 movimentações imobiliárias de venda e compra em 347 unidades imobiliárias, destas, 68 movimentações envolvendo estrangeiros. A análise do gráfico 19, evidencia os efeitos da crise mundial nas aquisições por este grupo, enquanto no ano 2004 ocorreu o maior número de aquisições, 12 unidades imobiliárias, com uma média de 6,2 unidades ano adquiridas até 2008; de 2009 a 2018 a média caiu para 1,5 unidades ano devido a recessão em diversos países, reduzindo de forma expressiva o investimento estrangeiro na poligonal. Neste mesmo período a LGR reduziu suas aquisições, as suspendendo no ano de 2010, pois a crise mundial reduzia de maneira drástica a quantidade de potenciais compradores, bem como, com o aumento do preço do m² na região, seu lucro estava se reduzindo, a janela de aquisições pela teoria do “rente gap” de Simth (1982) estava se fechando.

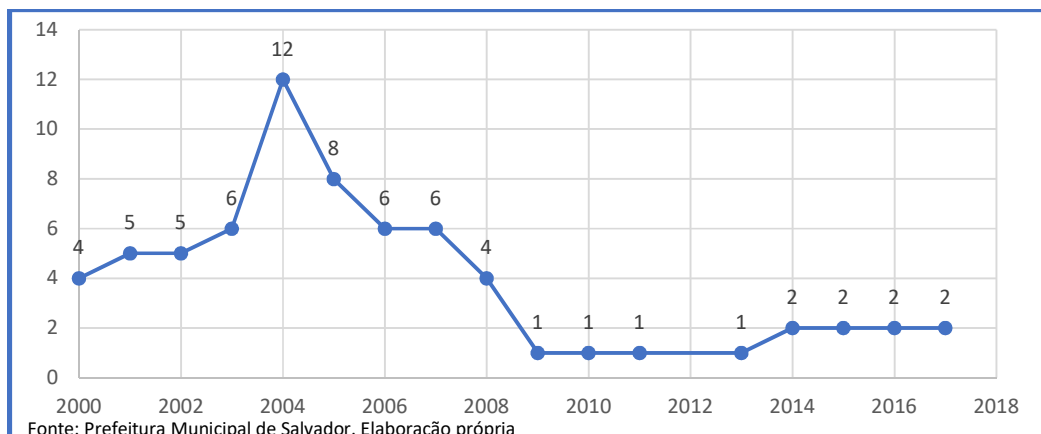


Gráfico 19 - Unidades imobiliárias adquiridas por estrangeiros por ano

Na poligonal do Carmo e Santo Antônio têm uma grande quantidade de estrangeiros residindo, por isso mesmo “a sabedoria popular deu ao bairro o apelido de Gringolândia” (MUITO, 2008, p. 30), há décadas a região recebe os estrangeiros¹³² que se encantam pelas belezas de Salvador e resolvem na cidade morar.

Como já demonstrado, a quantidade de unidades imobiliárias sem uso é alarmante, e em grande parte se dá pelo fato de seus proprietários estarem especulando, principalmente as unidades com vista para a Baía de Todos os Santos, existem imóveis à venda há mais de dez anos esperando a “oportunidade certa”, esta oportunidade tem um nome Euro, diversos proprietários disponibilizam seus imóveis à venda por valores acima do valor real de mercado, justamente esperando a aquisição por estrangeiros, ou temos a corrida inversa, estrangeiros que desistiram de morar em Salvador e estão vendendo suas propriedades.

Nestes dois casos a cotação do Euro é que afeta a poligonal. O Euro no dia 26/01/2018 estava cotado a R\$3,90, sendo o valor mais baixo do ano, e chegou a ser negociado a R\$4,91 em 13/09/2018, portanto, estava em média 4,5 vezes mais valorizado que o Real. Quando observamos que m² mais alto em 2018 na região foi de R\$ 4.521,00, podemos considerar que o melhor imóvel da

¹³² Como exemplo temos o marchand marroquino Dimitri Ganzelevich, que mora na Rua Direita de Santo Antônio há 43 anos; o espanhol Porfirio Barbeito, morador e dono do bar Cruz do Pascoal há 66 anos, o Ceramista argentino Eckenberger, falecido em 2017, que morou na Rua do passo por 32 anos, ou americano Edward Myles Coe morador da Rua do Passo há 45 anos.

região está sendo vendido a €1.000,00, quando comparamos com o preço médio do m² nos países da Europa (tabela 16), torna-se claro que a disparidade cambial

Pais	Euro/M2
Reino Unido	23932,00
França	12796,00
Itália	6589,00
Alemanha	5907,00
Espanha	4978,00
Portugal	3830,00

Fonte: Property Guide

Tabela 16 - Valor do m² em países da Europa

propicia a aquisição de imóveis no Brasil, pois com €100.000,00 pode-se comprar uma propriedade de 4m² no Reino Unido, ou uma de 100m² no Santo Antônio, lembrando que a tabela apresentada é valor médio para todo o país, diferente do Santo Antônio que estamos falando do valor do m² mais alto negociado.

Este é o fator que faz com que diversos proprietários deixem seus imóveis fechados aguardando a “oportunidade de ouro”, bem como os estrangeiros que voltaram para seus países de origem não tenha pressa de vender, afinal, quando se faz a conversão, o valor para o mercado europeu não é significativo.

Apesar de diversos estudos apresentarem os estrangeiros como principais investidores e gentrificadores, os brasileiros passaram a ser os novos gentrificadores, com 44,88% das aquisições identificadas.

Origem/Perfil	Gentificador	Não Gentificador	Projeto Rememorar	Possível Gentificador	Dados insuficientes	Total Geral	
ESTRANGEIROS	América do Norte	1,57%	0,00%	0,00%	2,22%	1,08%	1,15%
	América do Sul	2,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%
	Ásia	2,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,86%
	Europa	26,77%	0,00%	0,00%	11,11%	5,38%	12,68%
	Oceania	0,79%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%
BRASIL	Cidades de outros estados	15,75%	8,20%	4,76%	8,89%	0,00%	8,65%
	Interior da Bahia	6,30%	13,11%	4,76%	22,22%	2,15%	8,36%
	Salvador	22,83%	26,23%	38,10%	20,00%	2,15%	18,44%
Não Identificado	21,26%	52,46%	52,38%	35,56%	89,25%	48,70%	
Total Geral	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

Fonte: Pesquisa de Campo

Elaboração: Alex Medeiros Santos

Tabela 17 - Origem e perfil dos adquirentes dos imóveis 2000/2018

A tabela 17 apresenta a origem e perfil dos adquirentes. Duas coisas chamam a atenção em relação a origem dos estrangeiros, os europeus representam a maior parcela dos gentrificadores estrangeiros (26,77%), sendo 33,33% de italianos; 19,05% de franceses.

Apesar de na década de 1990 os estrangeiros terem iniciado um processo de aquisição de imóveis na região, principalmente para abertura de pousadas, lojas e restaurantes, do início do século até 2018 o processo perdeu força,

passando os brasileiros a serem os novos gentrificadores, com ênfase aos próprios soteropolitanos, que adquiriram 22,83% dos imóveis.

Das 347 unidades imobiliárias negociadas, 127 foram por agentes qualificados como gentrificadores. Como visto, a origem da maioria dos agentes gentrificadores é de brasileiros, principalmente soteropolitanos (22,83%), entretanto, nem sempre o capital é originário do Brasil, pois uma parcela desses gentrificadores, apesar de suas origens, hoje trabalha fora do país e investe seu capital no Carmo e Santo Antônio, como exemplo temos o artista plástico Vik Muniz morando em Nova York; Nilson, o proprietário de duas unidades residenciais na Rua dos Carvões, que está morando em Londres; ou Geila, proprietária de uma unidade imobiliária na Rua Direita de Santo Antônio, morando atualmente no Oriente Médio.

O turismo e a cultura são dois polos que influenciam os atuais agentes, incentivando na especulação turístico-cultural-imobiliária da área, dos atuais gentrificadores (tabela 18), 66 (51,96%) são empresários turísticos, 19 (14,96%) são do meio artístico e 15 (11,81%) são investidores, estes três grupos representam 78,73% dos agentes gentrificadores.

Gentificador	Não Identificado	Outros	Aposentado e Pensionista	Empresário Turístico	Empresário	Investidor	Meio Artístico	Empresa Privada	Servidor Público	Total Geral
Aluguel		1	1	6	1	4	1	1	1	16
Aluguel de temporada	3	1		12	2	7	5			30
Empreendimento Privado					1					6
Empreendimento Privado Turístico				16			1			12
Obras				3						3
Residência Própria				8			6		1	15
Segunda Residência		3			1	1	3			8
Sem Uso		2		21		3	3	6	2	37
Total Geral	3	7	1	66	5	15	19	7	4	127

Fonte: Pesquisa 2018. Elaboração própria

Tabela 18 - Gentrificador, uso do imóvel e ramo profissional

Ao tratar dos empresários turísticos, deve-se lembrar que a gentrificação é um processo de recomposição social, e no caso em tela, estes agentes que a princípio estariam ocupando a área com empreendimentos turísticos, na verdade não estão fazendo em seu todo. A tabela 18 traz o destino das unidades adquiridas por este grupo, das 66 unidades imobiliárias adquiridas, 28¹³³

¹³³ Soma das unidades em aluguel de temporada e empreendimentos privados turísticos

(42,42%) tiveram como destinação o uso turístico, outras 21 (31,84%) permanecem sem uso, contudo o que chamou a atenção foi o uso residencial, oito unidades (12,12%) foram adquiridas para residência própria, ou seja, os empresários turísticos passaram a adquirir imóveis para residência no próprio bairro que estão gentrificando. Deixam de ser somente empresários para serem moradores. A “recente chegada” destes novos moradores, e a apropriação do espaço, pode evidenciar nas próximas décadas algumas modificações no tecido social que, embora hoje sejam em pequena escala, não devem ser subestimadas, pois estes agentes passam a influenciar tanto como empresários, quanto como novos moradores, trazendo seus costumes e cultura.

Todavia não é somente pelos seus empreendimentos e residências que estes agentes afetam o bairro, pois ao ser analisado os imóveis que alugam para terceiros, dos seis alugados, dois são alugados para artistas plásticos, dois para empreendimentos privados que dão suporte ao empreendimento de um dos empresários turísticos, e um para um chefe de cozinha, que reside no imóvel e o utiliza como pizzaria, logo, dos seis imóveis destinados a aluguel, cinco influenciam a área no processo de gentrificação.

No meio turístico, os imóveis adquiridos, direta ou indiretamente atendem ao processo de gentrificação do Carmo e Santo Antônio, seja de forma direta com o uso de seus proprietários, seja de forma indireta pelo aluguel para novos agentes, ou seja pelo estoque de edificações sem uso (21 un.) que contribui com um despovoamento progressivo, assim como alimenta uma especulação imobiliária.

O meio artístico por séculos tem sido presente no Carmo e Santo Antônio, tendo passado por suas ruas desde o poeta Castro Alves ao cantor Gilberto Gil, porém, sem exercerem influências marcantes na cultura local. Entretanto, uma nova territorialidade se forma com o novo universo de artistas. Em entrevista em 2014 o proprietário da Casa Museu Solar Santo Antônio, na Rua Direita de Santo Antônio, Dimitri Ganzelevitch¹³⁴, observou que nos últimos dez anos, vem ocorrendo uma modificação no perfil dos moradores:

¹³⁴ Conheça de perto a vida cultural do Santo Antônio Além do Carmo, Disponível em <<https://www.ibahia.com/detalhe/noticia/conheca-de-perto-a-vida-cultural-do-santo-Antônio-alem-do-carmo/>>

"Estão cada vez mais chegando aqui artistas, pintores, músicos, fotógrafos, jornalistas, arquitetos... Todo um pessoal que tem a cabeça nos ombros. Que pensa, que tem sensibilidade, que traja uma vida um pouquinho diferente, uma vida mais boêmia", observa e continua: "a vida começa a pulsar de uma forma extremamente interessante".

Da fala do marchand e produtor cultural dois fatos são possíveis de observar, o meio artístico chegou na região para ficar, e os hábitos locais estão se modificando. Foi identificada no meio artístico a aquisição de dezenove unidades imobiliárias, sendo nove para uso residencial, cinco para aluguel de temporada, uma para uso próprio como atelier e uma alugada para um restaurante.

Contudo, o que os dados da tabela 18 não conseguem demonstrar é que apesar de termos perfis profissionais específicos, estes, muitas vezes se sobrepõem, principalmente, no meio artístico. Quando realizada a qualificação dos proprietários, se buscou qualificar a pessoa pelo seu enquadramento profissional principal, porém o meio artístico destoa de um padrão, ao tempo que a pessoa é ator, ao mesmo tempo é empresário, socio de um grupo de investidores, está produzindo um filme, gravando um disco, escrevendo um livro, o que faz complexo o seu enquadramento, no estudo tivemos alguns casos semelhantes.

Na Ladeira do Boqueirão nº 6, foi aberto o ME Ateliê da Fotografia, de propriedade do Sr. Mario Edson que é fotografo, apesar do atelier ser um empreendimento privado, por se tratar de um local vinculado a sua profissão, ao qual permite expor sua arte, não restou dúvida que ele deveria ser enquadrado como meio artístico. Diferente ocorreu com o empresário Sr. Paulo Vaz, apesar de ser identificado como artista plástico, o seu nome é mais vinculado ao seu lado empresarial como proprietário do Caféliér, sendo, dessa forma, qualificado como empresário.

O meio artístico em suas aquisições vem mudando o Carmo e Santo Antônio, pois sendo representantes diretos da formação cultural de um local, os novos moradores da área estudada não apenas residem, mas buscam dialogar com todos ao seu redor, seja da comunidade ou fora dela. Esta comunicação com um conjunto de pessoas fora do território estudado, está trazendo uma nova leva de frequentadores que passam a interagir com o ambiente.

Exemplo disso é o bloco de carnaval denominado “Bloco de Hoje a Oito (DHJA8)”¹³⁵ que se declara um “movimento independente, reúne artistas e amigos do samba em torno do sonho de um carnaval autônomo, criativo e livre de cordas”. O bloco iniciou em 2012 um carnaval de rua pelo Santo Antônio e com o passar dos anos, este carnaval tem tido maior adesão, trazendo visibilidade, principalmente pela mídia, o que chamou a atenção do mercado do entretenimento, que já está buscando participar da festa¹³⁶:

A empresa Diva Entretenimento, produtora do bloco de carnaval Harém anunciou a participação no carnaval de rua do Santo Antônio realizado pelos moradores locais:

O Verão do Harém 2019 promete trazer muitas novidades para quem estiver por Salvador. A primeira delas é a estreia do bloquinho de fanfarra, que ganhou o nome de 'Santo Antônio Harém do Carmo', e vai percorrer pelo badalado bairro que serviu de cenário para a novela 'Segundo Sol'.

O desfile acontece no dia 23 de fevereiro, a partir das 15h, com a banda Fanfarra Harém. Ao fim do bloquinho, um baile vai receber os foliões na Chácara Baluarte, também no Santo Antônio Além do Carmo

O Bloco de Carnaval DHJA8 declarou estar repensando sua saída no carnaval 2019 justamente por ser um coletivo e declarou em nota:

Entendemos que cada bloco precisa se responsabilizar por ações de proteção ao bairro para que esse carnaval se mantenha livre e seja um lugar de alegria e de respeito. Do contrário, pensamos ser uma grande irresponsabilidade com o bairro do Santo Antônio Além do Carmo, que vem constantemente sendo alvo da gentrificação da Prefeitura, da especulação imobiliária, assim como de processos perversos do espetáculo e do cooptação do Estado em prol do seu carnaval oficial¹³⁷.

¹³⁵ O Bloco de Hoje a Oito surgiu em 2011 no Santo Antônio Além do Carmo, com o desejo de viver um carnaval diferente do que se via em Salvador naquela época no que se entende por "circuito oficial". Ao longo desses 7 anos, fortalecemos e construímos um carnaval sem cordas, gratuito, na rua, com espaço para todos, valorizando as diversidades, com todo mundo fantasiado, incluindo crianças, idosos e toda a comunidade local. Como bloco de samba, durante todos esses anos, fizemos pesquisas sobre o Samba e sobre o carnaval antigo da Bahia, homenageando, por exemplo, as Escolas de Samba da cidade de Salvador, os Blocos de Índio, o Recôncavo e sambistas como Ederaldo Gentil, Guiga de Ogum e Riachão. Disponível em <<https://www.facebook.com/blocodhja8/posts/2105232509532942>>

¹³⁶ Para o carnaval de 2019 o bloco Harem

¹³⁷ Disponível em <https://www.metro1.com.br/noticias/cultura/67167,bloco-de-hoje-a-oito-emite-nota-publica-sobre-carnaval-no-santo-Antônio-estamos-repensando.html>

Neste caso resta a dúvida: esses novos moradores, com seus novos usos do território, ao criarem seus blocos de carnaval, mesmo sendo um coletivo, também não seriam agentes gentrificadores?

Conforme já dito, o turismo tem grande vínculo com a cultura, e por isso os empresários turísticos e o meio artístico passam a conviver no mesmo território. O Carmo e Santo Antônio nos últimos anos tornaram-se redutos de artistas, os quais montaram ateliês, espaços musicais, residências, centros culturais, todo o tipo de espaço que possibilitem a vivência com a cultura, com a arte que fazem. Porém ao fazerem essa opção pela poligonal analisada, trouxeram para o ambiente novos hábitos e culturas, e a difusão deste, apesar de poder ser incorporada por antigos moradores, nem sempre é condizente com a tradição da área, modificando assim o perfil local.

No momento em que sr. Dimitri declara que “a vida começa a pulsar de uma forma extremamente interessante” cabe observar que é o olhar de um artista, apesar de morador antigo do bairro, ele está vendo se instalar na região hábitos e pessoas vinculadas ao seu mesmo pensamento pessoal, ou seja, uma nova territorialidade está se formando com novos e antigos moradores, unidos por um mesmo gosto cultural.

Da análise da tabela 18, observa-se que não é a quantidade de imóveis adquiridos que causa a gentrificação, mas o uso e por quem. Os empresários turísticos adquiriram 66 unidades imobiliárias, mas no presente momento, as 19 unidades imobiliárias do meio artístico detêm maior influência sobre a poligonal e seus habitantes.

A influência do meio artístico nos hábitos do Santo Antônio pode ser observada pela criação do próprio bloco carnavalesco DHJA8, pois dois de seus fundadores são artistas que adquiriram residência no Santo Antônio após o ano de 2000, vindo a ajudar a criar o bloco carnavalesco que iniciou o pré-carnaval de rua no Santo Antônio e que está virando uma nova “tradição”, com efeitos gentrificadores. Fica claro o poder da cultura, e como a sua incorporação ao ambiente pode afetar toda uma região.

A estrutura social do Carmo e Santo Antônio que, em um passado recente, era mais homogênea com a predominância do uso residencial, atualmente está

em transformação, na qual o espaço físico é transmutado por diferentes agentes, em diferentes momentos, criando novos usos e trazendo novos agentes, modificando completamente a estrutura social da área.

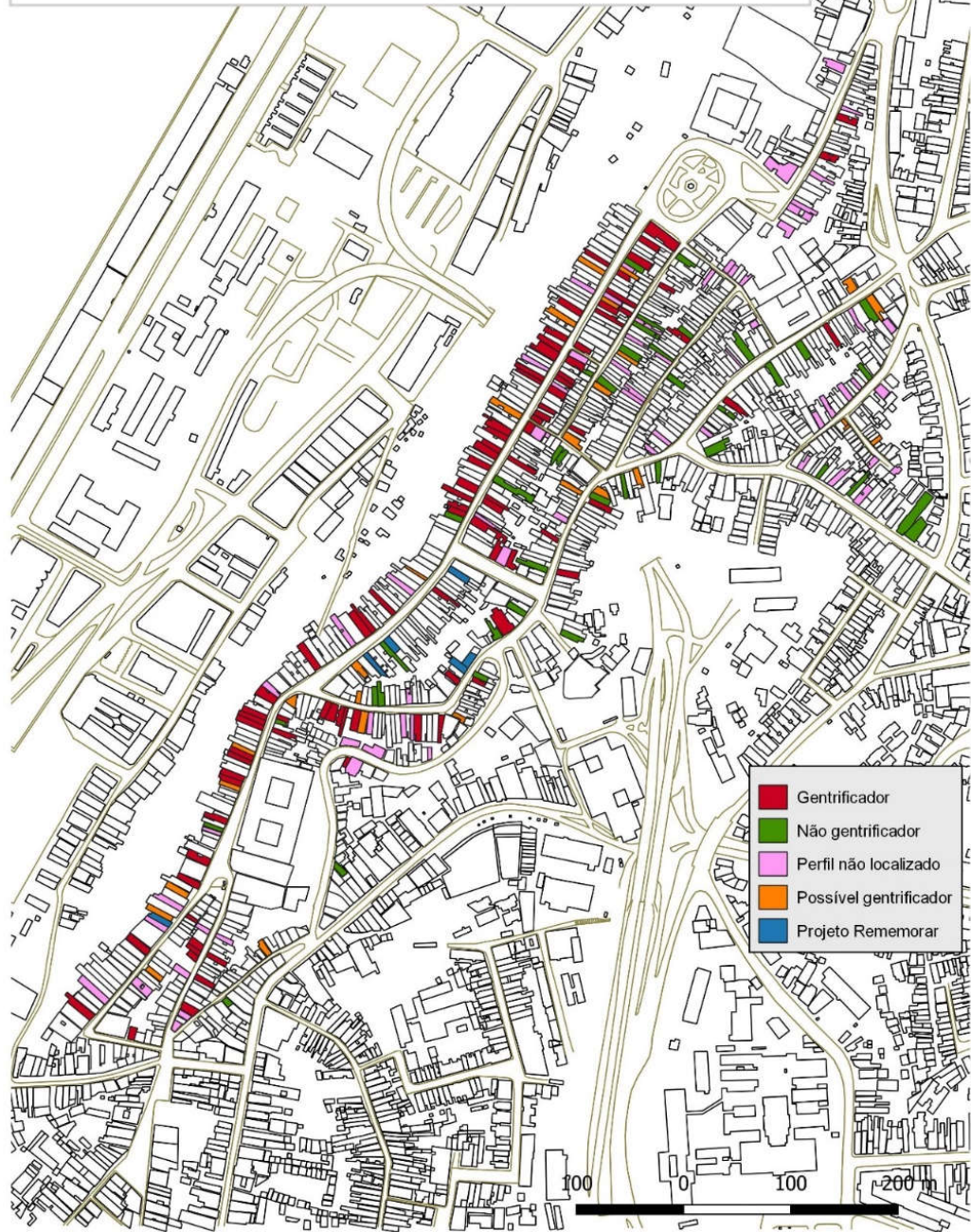
Com isso os novos agentes se apropriam do espaço, buscando crescer no ambiente a sua cultura, hábitos e interesses, fragmentando as antigas formações territoriais em detrimento de uma rede de novas territorialidades, onde passam a exercer diversas territorialidades em um mesmo espaço.

O meio artístico é o mais articulado agente, transita entre diversos outros grupos influenciando e protegendo os seus interesses. Como exemplo temos o caso do Caféliér, ambiente que agrega restaurante e atelier, o ambiente é decorado com móveis e objetos de artes antigos, mantendo exposição de obra de diversos artistas plásticos como Leonel Mattos e Reinaldo Eckenberber. Leonel Mattos, que também tem um atelier na Rua Direita de Santo Antônio, é proprietário de uma galeria no Salvador Shopping que também negocia trabalhos de Reinaldo Eckenberber, que criou diversas obras para o Jardim Atlântico Beach Resort em Ilhéus-BA, de propriedade de um investidor que em 2018 adquiriu o imóvel nº1 da Ladeira do Carmo.

Com essas redes formadas, o meio artístico consegue integrar investidores, artistas e empresários turísticos, que são os maiores agentes em ação no Carmo e Santo Antônio. Esta integração ocorre devido, por um lado a relação cultura-turismo, e por outro pelos investidores que adquiriram imóveis na poligonal estudada, pois dos quinze imóveis adquiridos, três estão alugados para o meio artístico, sete estão em aluguel de temporada, sendo que três destes proprietários se declaram apaixonados por arte e dois apaixonados pela cultura local, por conseguinte, oito imóveis indiretamente estão relacionados com a arte e cultura, interligando seus interlocutores.

O mapa 9 e a tabela 19, demonstra que grande parte das unidades imobiliárias foram adquiridas por gentrificadores (36,60%), com especial atenção para as ruas do Carmo e Direita de Santo Antônio, que apresentam a maior parte das unidades em vermelho.

Unidades Imobiliárias adquiridas 2000/2018 Perfil dos proprietários



Fonte: Pesquisa de Campo, 2018
Autor: Alex Medeiros Santos

Mapa 9 - Unidades imobiliárias adquiridas entre 2000/2018: Perfil dos proprietários

Rua\Perfil	Dados insuficientes	Gentrificador	Não Gentrificador	Possível Gentrificador	Projeto Rememorar	Total Geral
Boulevard das Flores	40,00%	0,00%	20,00%	40,00%	0,00%	100,00%
Ladeira do Baluarte	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Ladeira do Boqueirão	33,33%	66,67%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Ladeira do Carmo	27,59%	62,07%	10,34%	0,00%	0,00%	100,00%
Ladeira Ramos de Queiroz	21,43%	21,43%	42,86%	14,29%	0,00%	100,00%
Larg. Do Sant. Ant.	80,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	100,00%
Largo Quitandinha do Capim	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Praça dos quinze mistérios	0,00%	20,00%	80,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Rua das Flores	33,33%	0,00%	33,33%	33,33%	0,00%	100,00%
Rua Direita de Santo Antonio	13,64%	53,41%	5,68%	12,50%	14,77%	100,00%
Rua do Carmo	6,45%	77,42%	6,45%	9,68%	0,00%	100,00%
Rua do Passo	25,00%	43,75%	0,00%	25,00%	6,25%	100,00%
Rua dos Adobes	30,00%	20,00%	30,00%	20,00%	0,00%	100,00%
Rua dos Carvões	23,53%	17,65%	41,18%	17,65%	0,00%	100,00%
Rua dos Marchantes	18,75%	31,25%	15,63%	12,50%	21,88%	100,00%
Rua dos Ossos	50,00%	10,00%	30,00%	10,00%	0,00%	100,00%
Rua dos Perdões	26,67%	13,33%	33,33%	26,67%	0,00%	100,00%
Rua Prof. Palma	60,00%	0,00%	20,00%	20,00%	0,00%	100,00%
Rua Siqueira Campos	57,69%	0,00%	30,77%	11,54%	0,00%	100,00%
Tv. Dos perdões	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Tv. José Bahia	28,57%	42,86%	28,57%	0,00%	0,00%	100,00%
Total Geral	26,80%	36,60%	17,58%	12,97%	6,05%	100,00%

Fonte: Pesquisa 2018. Elaboração própria

Tabela 19 - Perfil dos proprietários por rua.

A Ladeira do Carmo (62,07%) e as ruas do Carmo (77,42%) e Direita de Santo Antônio (53,41%) há algum tempo são focos dos gentrificadores, entretanto, estes começaram a expandir as aquisições, principalmente para a Ladeira do Boqueirão (66,67%), Rua dos Marchantes (31,25%), Travessa José Bahia (42,86%) e Ladeira do Baluarte (40%).

Compete ressaltar a presença de possíveis gentrificadores como indício de uma provável ação gentrificadora no futuro, e neste caso, devemos passar a observar a Rua dos Adobes, Praça dos Quinze Mistérios e Rua dos Carvões, pois a proximidade destas com as ruas em gentrificação devem induzir a procura por imóveis nessas ruas.

Após finalizada a pesquisa de campo, na Ladeira do Baluarte n° 18, a Chácara Baluarte entre 27 de setembro a 11 de novembro de 2018 abrigou a Casacor Bahia¹³⁸, e em janeiro de 2019 passou a funcionar como um espaço para eventos do grupo empresarial JR¹³⁹, assim como a casa n° 81 da Rua dos Marchantes foi adquirida por um empresário do entretenimento, que está

¹³⁸ Uma grande mostra de arquitetura, design de interiores e paisagismo.

¹³⁹ JR Empreendimentos é um conglomerado de empresas atuando em diversos setores, como: transporte, logística, locação de galpões, hotelaria e fábricas, e estão iniciando um projeto de implantação de um Pólo têxtil na Bahia, na região de Dias Dávila.

montando uma boate no local, e que apresenta uma fachada destoando dos imóveis vizinhos, posto que a pintura efetuada é um grafite¹⁴⁰ (figura 21), e acaba por mascarar os detalhes arquitetônicos do casarão. Estes dois empreendimentos trazem aos holofotes da mídia o Santo Antônio, e estas ruas, principalmente, tendem a sofrer maior influência dos processos de gentrificação.

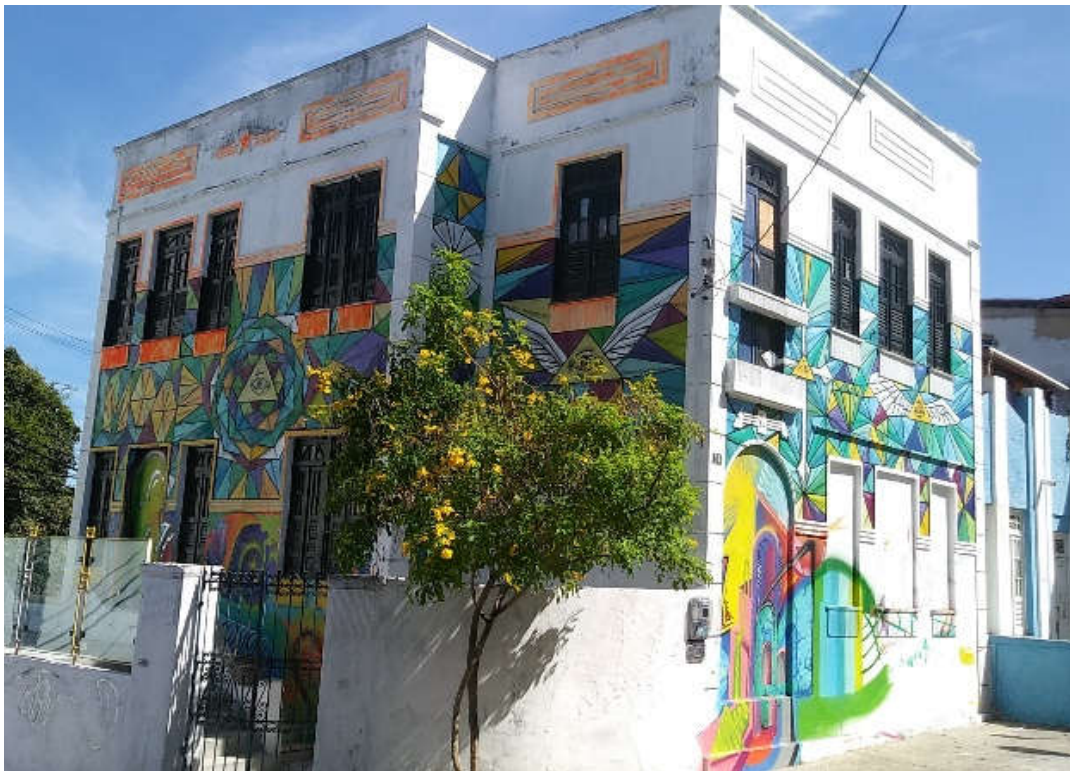


Figura 21 - Boate com grafite na fachada. Foto do Autor. Jan. 2019

¹⁴⁰ O grafite é um estilo artístico contemporâneo que deixou de ser uma intervenção marginal para ser uma legítima manifestação artística oriunda das ruas, principalmente das grandes cidades do mundo, porém, por se tratar de um centro histórico tombado, o uso é discutível nas fachadas destas edificações.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Carmo e Santo Antônio, por sua história e cultura, apresentam um encantamento para os seus visitantes, sejam soteropolitanos ou turistas, que encontram no lugar um espaço diferenciado dentro de Salvador, no qual o tempo aparenta passar em um ritmo próprio. Sua arquitetura nos remete ao passado o que torna o caminhar pelo local aprazível. As festas locais (Festa do Santo Antônio e Festa do 2 de julho) remetem o visitante a uma vila do interior, com suas casas enfeitadas para os eventos festivos, e a quermesse na praça.

Contudo nem tudo são flores, pois o ideal bucólico é abandonado devido aos problemas da cidade. Às vezes o Carmo e Santo Antônio aparentam não terem saído do período barroco, pois emanam diversos conflitos dualistas, ao tempo que é antigo, está se tornando novo; ao lado de um casarão restaurado está uma ruína; ao lado de uma pousada, um ponto de referência para dependentes químicos; ao lado do hotel de luxo com seus frequentadores de alto poder aquisitivo está o casebre escuro com sua moradora de baixa renda; são dezenas de situações descobertas na poligonal que tornam o espaço único.

O território estudado passou por diversas modificações nas últimas décadas, o estudo do solo demonstrou que a poligonal está perdendo sua característica residencial, contudo em um processo lento e silencioso.

A Rua do Passo, Rua do Carmo e Rua Direita de Santo Antônio são ruas privilegiadas, pois trazem um conjunto de imóveis voltados para a baía, com a vista panorâmica da Baía de Todos os Santos, acrescida do pôr do sol com sua explosão de tons amarelos e nuvens laranjas (figura 22).

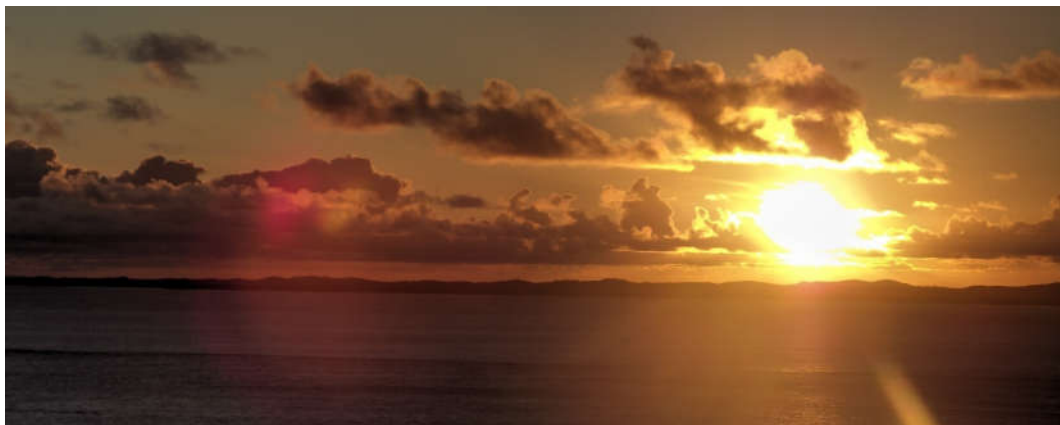


Figura 22 - Pôr do sol na Baía de Todos os Santos. Foto do autor Out.2015

Isto explica em parte as mudanças ocorridas nestas ruas, principalmente na Rua do Carmo e Rua Direita de Santo Antônio. A verdade é que a poligonal está em constante transformação do seu espaço, apresentando uma redução de 18,44 pontos percentuais no uso residencial de 1998 a 2018, em contrapartida, serviço acresceu 4,55 pontos percentuais e imóveis fechados subiu 11,32 pontos percentuais

O aumento das edificações fechadas, deixa um alerta, pois a poligonal está passando por um processo de esvaziamento, quando 11,44% das edificações de um bairro estão sem uso, em um local que vive uma especulação imobiliária, fica evidente que estas propriedades estão sendo ferramentas do capital especulativo para inflacionar o preço dos imóveis, ao tempo que reduz o estoque habitacional e aumentar o valor do aluguel.

Quando observado o aumento do uso de serviço e de imóveis fechados, juntos representam 15,82 pontos percentuais, resta claro que esse aumento é ao custo do uso residencial que perdeu 18,45 pontos durante o período. O que está havendo é uma clara remoção de moradores do bairro, pois o uso residencial está sendo substituído por imóveis fechados e serviço. Portanto a área deve ser observada com cuidado, pois a perda das características residenciais possibilita a perda da identidade local, e a instalação dos conflitos devido a transformação espacial do território.

No estudo foram identificadas 1.621 unidades imobiliárias, em 1.028 edificações. Com o levantamento dos dados de lançamento do ITIV e IPTU, foi possível identificar os proprietários de 1.042 unidades imobiliárias e 474 movimentações de transferência de propriedade em 347 unidades imobiliárias entre os anos 2000 a 2018. Os dados possibilitaram conhecer o perfil dos novos e velhos agentes que atuam na área e quais modelos de gentrificação estão operando.

Quando falamos dos agentes, o poder público exerce uma função primordial no processo de gentrificação, pois quando não é o próprio agente gentrificador, se torna o facilitador para que a iniciativa privada desenvolva o processo. O controle sobre o espaço compete ao poder público, portanto se faz necessário um ente público forte, com diversos mecanismos políticos de regulamentação e dominação do espaço urbano, que entenda o território como

multiterritorial, no qual o seu poder não seja utilizado para o interesse somente do capital, pois é da sua competência agregar e dirimir as tensões urbanas, entre os diversos agentes, desenvolvidas com a regeneração urbana.

No estudo o que pode ser observado foi um poder público voltado para apoiar o capital, utilizando seu poder de investimento e desinvestimento como ferramenta de apoio aos interesses da iniciativa privada.

Durante o período de 2000 a 2018 o Estado da Bahia foi governado por quatro governadores diferentes, representando duas correntes políticas opostas, enquanto o governador era do grupo político denominado Carlismo, o Santo Antônio teve o forte do Santo Antônio restaurado, com a mudança do grupo político, a área passou por um abandono pelo poder público, passando a população a reclamar inclusive do aumento da violência. Durante este período, o processo de desinvestimento no bairro culminou com o encerramento das atividades de duas escolas públicas e criação de um centro de apoio para usuários de drogas.

Qual é o interesse do estado em dificultar o acesso dos moradores de baixa renda ao ensino público, ao tempo que implanta um centro de suporte aos usuários de drogas dentro de um centro histórico tombado pela UNESCO, próximo da realização da Copa do Mundo de 2014? Este tipo de política somente está voltado para a desvalorização do bairro, permitindo ao capital a aquisição de imóveis a valores mais baixos. Não se trata de mero movimento orgânico, mas de uma relação de poder, onde diversos agentes influenciam na tomada de decisão do ente público, onde muitas vezes os interesses de grupos específicos, sobrepõe o interesse da coletividade e ao direito à moradia.

O papel do Estado deve ser de motor do desenvolvimento, com caráter inclusivo e desconcentrador de renda, permitindo trazer aos centros urbanos uma nova perspectiva que possibilite o convívio de novos agentes em conjunto com os antigos, onde a convivência conjunta propicie a criação de novas territorialidades que não sejam impositivas do capital, mas sim de uma convivência social que destrua a barreira dos preconceitos e permita criar um desenvolvimento humano antes de tudo.

Entretanto não pode se falar de desenvolvimento com caráter inclusivo quando o município lança o Programa Revitalizar, utilizando-se dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano contemplados pelo Estatuto das Cidades para realizar a higienização social dos moradores que não possuem condição de manter seus imóveis com a devida manutenção, ao tempo que privilegia uma parcela da iniciativa privada com vantagens e subsídios para ocupação da área.

É irrefutável que as políticas do poder público, aplicadas nas últimas décadas, no CHS têm afetado o Carmo e Santo Antônio, podemos afirmar que um dos agentes gentrificadores de maior poder é o poder público, seja o estadual com o IPAC controlando um conjunto imobiliário considerável, seja o municipal com seu Programa Revitalizar, onde o capital é o beneficiário final. Sendo assim, os dois devem adotar políticas que permitam agregar os múltiplos agentes e seus interesses.

Foi observada na pesquisa 171 unidades imobiliárias sem uso, seja por estarem em estado de ruína (26 unidades), ou por especulação imobiliária (149 unidades). Das 171 unidades sem uso, 91 unidades, se concentram na Ladeira do Carmo, Rua do Carmo e Direita de Santo Antônio, que conjuntas representam 52% das unidades sem uso de toda área de estudo, ou 20,54% do total de unidades imobiliárias contidas nestas ruas. Esta concentração de imóveis em três ruas demonstra os efeitos da gentrificação, pois a especulação imobiliária remove a população local, deixa os imóveis desocupados aguardando ganhos financeiros maiores, o que ocasiona o esvaziamento da área.

O projeto Rememorar até o presente momento, demonstrou ter obtido sucesso na proposta de recuperar imóveis degradados e criar habitações, sendo uma alternativa para a manutenção do nível residencial da área, bem como permanência da população local.

As teorias clássicas ressaltam o processo de remoção da população local como fator primordial para a ocorrência do processo de gentrificação, no entanto, esse processo de higienização social é de mais fácil observação quando está atrelado a as estratégias de intervenção pública aliadas a um investimento maciço do capital em curto espaço de tempo. Apesar dos investimentos em larga escala da LGR na década passada, a expulsão de moradores antigos não ficou

demonstrada de forma direta, como ocorreu no Pelourinho e Maciel nos anos 1990.

Os mecanismos utilizados para processar a gentrificação no Carmo e Santo Antônio são silenciosos, o que reduz a percepção da remoção, entretanto, quando se observa 474 negociações imobiliárias efetuadas em 347 imóveis, das quais 37% destas negociações estão situadas na Rua Direita de Santo Antônio e Rua do Carmo, faz-se visível que a impossibilidade de quantificação dos moradores removidos não é empecilho para constatar o processo de gentrificação, pois conforme relatado, do ano de 1998 para 2018 ocorreu a redução de 18,44 pontos percentuais do uso habitacional¹⁴¹, assim como foi observada a mudança no perfil dos novos proprietários, principalmente pelo acréscimo de agentes do meio artístico e pela movimentação dos empresários turísticos, resta claro que ocorreu durante o período analisado a expulsão dos antigos moradores.

Diversos mecanismos são utilizado para a expulsão de moradores, seja a aquisição de imóveis com moradores que viviam de aluguel, seja pelo encerramento das atividades dos únicos colégios estaduais no Santo Antônio, em ambos os casos, está ocorrendo um processo de higienização velada, principalmente quando é removido equipamentos públicos de uso específico para o público de baixa renda.

Provavelmente o que está ocorrendo é uma justaposição socioespacial que culmina com a expulsão de moradores, pois foi constatada a redução de uso de imóveis residenciais, entretanto este estoque de certo modo foi repostos, em termo de quantidade, devido restauração e conversão de ruínas em unidades habitacionais. O maior problema neste processo de reposição é quem é o novo morador destas novas unidades, pois nem sempre o antigo morador é o destinatário das novas unidades.

Os imóveis em propriedade do IPAC (28 un.) são exemplos, muitos estão locados para estrangeiros, principalmente os da Ladeira do Carmo, diferente dos da Rua do Passo, que estão sendo utilizados para acomodar moradores

¹⁴¹ No ano de 1998 o IPAC identificou 77,94% da área como uso residencial, no ano de 2018 a pesquisa de campo identificou o uso residencial de 59,50%

deslocados do processo de restauração do CHS. Cabe ressaltar que, em ambos os casos, os moradores destes imóveis do IPAC não são os reais moradores do Carmo e Santo Antônio, podendo acarretar a apropriação do espaço urbano por esses agentes.

Na pesquisa buscou-se analisar os diversos agentes produtores do espaço, e à sua atuação como indutores da urbanização desigual, foram identificados vários agentes de diferentes nacionalidades, porém dois fatos são evidentes, o agente estrangeiro teve uma redução na aquisição de unidade imobiliárias nos bairros, entretanto, cabe observar que os países da União Europeia saíram da crise e estão retornando o crescimento, isto indica o favorecimento do investimento estrangeiro novamente na região, principalmente na Rua Direita de Santo Antônio que detém 30,52% dos imóveis fechados de toda a poligonal estudada.

O segundo ponto é o agente nacional que passou a ser o principal investidor, dentro deste grupo, o meio artístico deve permanecer sendo o mais forte indutor de modificações, as ruas adjacentes a Rua Direita de Santo Antônio, trazem imóveis com menor especulação imobiliária, tornando-os mais atrativos no custo do m², portanto o olhar desse grupo deve ser voltado para a Rua dos Adobes e Rua dos Marchantes como novos pontos a serem gentrificados.

A gentrificação alterou a dinâmica social e econômica do Carmo, a Ladeira do Carmo está voltada para o turismo, e apresenta uma concentração de imóveis fechados, e em propriedade de estrangeiros que os utilizam como aluguel de temporada, e passam férias. A Rua do Passo é dominada pelo IPAC e suas políticas, é o local que vai se encontrar uma população de baixa renda, muitos provenientes do Projeto de Requalificação do Pelourinho, que permanecem lutando pelo direito de moradia no local; a Rua do Carmo é a rua mais heterogênea da região, em seu curto espaço agrega todos os tipos de agentes, moradores novos e antigos, comércio e serviços variados, hotéis, pousadas, alugueis de temporada, imóveis destinados a segunda residência, com uma forte presença de empreendimentos artísticos e culturais.

O Santo Antônio tem como porta de entrada da gentrificação a Rua Direita de Santo Antônio, que tem uma forte presença de estrangeiros e pousadas, e deve permanecer alimentando a gentrificação com o estoque de unidades

imobiliárias que estão desocupadas. Devido a especulação imobiliária e o estoque de unidades em propriedade de empresários turísticos, deve-se observar o uso para serviços ampliado, principalmente para pousadas, ateliês e aluguel de temporada.

O novo foco de gentrificação é a Rua dos Marchantes e Ladeira do Baluarte. A Rua dos Marchantes está presenciando a ocupação de suas casas por artistas, principalmente músicos; na ladeira do Baluarte não foi possível identificar os principais adquirentes, entretanto, pelas aquisições presentes e investimentos no local, o que se observa é o investimento local de empresários do entretenimento e turismo, podendo ser um novo foco para aluguel de temporada e pousada, principalmente com a construção da ponte Salvador-Ilha de Itaparica, que terá sua entrada próxima a essa localização.

As mudanças apresentadas trazem quem adquiriu e qual uso destinou para a unidade imobiliária, contudo, ao ser realizada a pesquisa de campo, tanto nas unidades imobiliárias novas quanto nas antigas, foi identificada a existência de um conjunto de antigos moradores que viram no turismo e cultura a oportunidade de empreender, o que os tornaram influenciadores no processo atual de gentrificação. Esses antigos moradores se transformaram em gentrificadores ao passar dos anos, porém não aparecem de forma direta nos resultados, pois adquiriram seus imóveis em período anterior ao estabelecido como recorte temporal para a pesquisa.

Devido as delimitações da pesquisa, não foi possível traçar um mapa mais profundo dos movimentos de propriedade na poligonal estudada, contudo, o que se observou é que provavelmente o processo de gentrificação teve seu início ainda nas década de oitenta e noventa do século passado com a vinda dos primeiros artistas e estrangeiros para a área, o que se assemelharia a primeira onda relatada por Smith. O processo tem sido silencioso, e é fortalecido pela falta de articulação dos moradores e pela ausência de associações representativas, que é um efeito de uma sociedade cada dia mais fragmentada, dificultando a formação de uma identidade coletiva.

O processo de gentrificação não requer um grande evento para ocorrer, basta que vários pequenos eventos, de múltiplos agentes passem a disputar o espaço para que o conjunto de eventos ganhe força e amplifique seus efeitos.

Ampla parte dos processos de gentrificação ocorrem através de grandes operações urbanas, como a realizada no CHS na década de noventa, entretanto, uma série de tensões urbanas de pequena monta podem não trazer visibilidade para o processo de gentrificação em um primeiro momento, porém, o “silêncio” da gentrificação acarreta profundas modificações no espaço urbano de modo gradativo, contínuo e com baixa resistência dos agentes locais sobre a apropriação do espaço urbano, como restou claro no Carmo e Santo Antônio.

As transformações no espaço urbano ficam evidentes quando observada as 474 transações imobiliárias, pois houve de fato movimento de mudança de perfil, que está se acentuando com os novos agentes gentrificadores, ainda que permaneça uma contínua construção do vazio, as mudanças são claras. Das unidades imobiliárias adquiridas por gentrificadores, destas 52,38% foram adquiridas por empresários turísticos, 15,08% artistas e 11,11% investidores, esses são os novos donos do Carmo e Santo Antônio.

Contudo, os gentrificadores mudaram, em relação a origem, enquanto no passado os estrangeiros estavam dominando, ao ponto de o Santo Antônio ser apelidado de “gringolandia” atualmente, são os brasileiros quem está adquirindo imóveis na área, sendo responsáveis por 44,88% das aquisições identificadas.

O Carmo e Santo Antônio agora está passando por um processo de gentrificação de porta em porta, onde o turismo é a cultura são a marcas do processo. As aquisições da LGR no passado foram grandes influenciadores no efeito da gentrificação, este processo de gentrificação empresarial foi o mais agressivo apresentado até o presente, acarretando a aceleração da remoção dos moradores de baixa renda, e ampliando o estoque de imóveis desocupados.

O poder público é o atual agente capaz de modificar o processo de gentrificação de porta em porta para um processo amplo e irrestrito em curto espaço de tempo, ocasionando uma grande reformulação econômica, cultura e social no Carmo e Santo Antônio. A proposta do município de tornar Salvador uma cidade global, somada ao Programa Revitalizar como catalizador de mudanças espaciais; assim como o Governo do Estado, com o Plano de Reabilitação Participativo para o CAS, o projeto de implantação do centro de convenções no bairro do Comércio e a construção da ponte Salvador- Ilha de

Itaparica, são políticas públicas e grandes investimentos capazes de despertar o capital privado para uma nova rodada de investimentos na área.

O estoque de unidades imobiliárias desocupadas (9,18%) em posse de investidores é suficiente para alimentar uma nova onda de gentrificação, e sabendo que, o turismo tem grande vínculo com a cultura, e que uma parcela deste estoque de unidades¹⁴² está na mão destes agentes, é possível afirmar que o processo de gentrificação de porta em porta está com os dias contados, pois a iniciativa privada está se preparando para uma nova rodada de investimentos.

O Carmo e Santo Antônio sofrem os efeitos da gentrificação ao menos a duas décadas, este processo por anos foi semelhante ao identificado por Smith em Nova York (2006) e Ruth Glass (1963) em Londres, no qual agentes individuais iniciaram o processo de retomada do centro da cidade. No início da década passada, com o investimento do grande capital do grupo Pestana e LGR, se ensaiou uma segunda onda de gentrificação nos moldes relatado por Smith (2006, 2012) porém, devido à falta de apoio do poder público a mesma não teve continuidade, mas deixou um grande passivo social. Não houve uma suspensão do processo de gentrificação devido a desistência da LGR no seu projeto, o que ocorreu foi a retomada do processo de porta a porta, bem como a expansão do imóveis desocupados.

O trabalho permitiu identificar os atuais agentes e o uso dado aos imóveis, porém é importante investigar, em pesquisas futuras, o grau de interação destes agentes entre si, e a relação com as unidades desocupadas, pois a possível união de agentes distintos, principalmente os empresários turísticos, artistas, e poder público, pode incorrer em uma aceleração do processo de gentrificação na área, pois apesar do consenso ser difícil de se formar, o capital fala uma única língua, e está é universal quando se trata de gerar ganho.

Portanto, é primordial a retomada do poder público de uma posição de respeito pelo hipossuficiente, permitindo políticas públicas qualificadas, sem influência de interesses privados para que o Carmo e Santo Antônio possam reverter as perdas sociais acarretadas nos últimos anos pelos efeitos da

¹⁴² No mínimo 21 unidades estão em poder destes agentes.

gentrificação, e proteger tanto seu patrimônio material quanto imaterial. Pois a vivência e cultura local ainda é o seu maior patrimônio.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, Carla Camila Girão. **Regimes de exceção e mobilização das mais-valias fundiárias: o caso das operações urbanas consorciadas em Fortaleza – CE 226 f.** Tese - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo. 2015.

AMADO, Jorge. **Bahia de Todos-os-Santos: Guia de ruas e mistérios.** São Paulo: Editora Companhia das Letras, 2012.

ANDRADE JR., Nivaldo Vieira. (2012). A Rede de Ascensores Urbanos de Salvador: do Guindaste dos Padres aos Dias de Hoje. In: **VI Colóquio Latinoamericano sobre Recuperação e Preservação do Patrimônio Industrial e IV Encontro Internacional sobre Patrimônio Ferroviário**, São Paulo. Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/VI_coloquio_t5_rede_ascensores_urbanos.pdf> acessado em jun. 2017

ARANTES, Otília. Uma Estratégia Fatal: a cultura nas novas gestões urbanas In: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia (org). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**, 3ª Petropolis: Vozes, 2002, p. 11-74.

ARAÚJO, Ubiratan Castro. A Baía de Todos os Santos: um sistema geo-histórico resistente. **Bahia Análise & Dados**. Salvador: SEI. v. 9, nº 4, pp. 10-23, 2000.

ARREORTUA, Luis Alberto Salinas. Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. **GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 4, n. 44, p. 281-304, 2013.

ATKINSON, Rowland. Occasional Paper 1: Neighbourhoods and the Impacts of Social Mix: Crime, Tenure Diversification and Assisted Mobility. **Housing and Community Research Unit/ESRC Centre for Neighbourhood Research**, 2005.

ATKINSON, Rowland. The hidden costs of gentrification: Displacement in central London. **Journal of housing and the built environment**, v. 15, n. 4, p. 307-326, 2000.

AUTHIER, Jean-Yves. A gentrificação do bairro Saint-Georges em Lyon: a convivência de mobilidades diferenciadas. Em: BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos.** Tradução de Helena Menna Barreto, p. 121-143 São Paulo: AnnaBlume, 2006

AZEVEDO, Paulo Ormino. Um elevador liga o passado à modernidade. In: **Anais do III Seminário Projetar**. Porto Alegre: PROPARG / UFRGS / DCOMOMO Brasil, 2007 Disponível em <<http://projedata.grupoprojetar.ufrn.br/dspace/handle/123456789/2276>> acessado em jun. 2017

BAHIA. Governo do Estado. **Centro Antigo de Salvador**: Plano de reabilitação participativo. Salvador. 2010.

BAHIA. Governo do Estado. **Centro Antigo de Salvador**: Plano de reabilitação participativo: Avanço. Salvador. 2014.

BAHIA. Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural. **Estudo do uso do solo em imóveis localizados no centro histórico de Salvador**. Salvador:1998

BAHIA. Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural. **Estudo do uso do solo em imóveis localizados no centro histórico de Salvador**. Salvador: 1988.

BAHIA. Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural. **Termo de Referência**. Plano de Ação Integrada do Centro Histórico de Salvador. Salvador: 1991.

BALTRUSIS, Nelson. Transformações do Modo de Morar nas Metrôpoles Contemporâneas - novos discursos, velhos problemas. **Caderno CRH**, V. 23, n. 59, Salvador BA, 2010.

BARREIRA, Irllys Alencar F. et al. A cidade no fluxo do tempo: invenção do passado e patrimônio. **Sociologias**, v. 5, n. 9, 2003.

BARROS, Aidin de Jesus Paes; LEHFELD, Neide Aparecida de Souza. **Projeto de pesquisa**: propostas metodológicas. Petrópolis: Vozes, 2003.

BATTEN, David F. Network cities: creative urban agglomerations for the 21st century. **Urban Studies**, v. 32, n. 2, p. 313-327, 1995.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine(org). **De volta à Cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. Tradução de Helena Menna Barreto Silva. São Paulo: Annablume, 2006

BONDUKI, Nabil. Habitação na área central de São Paulo. Uma opção por uma cidade menos segregada, por um centro sem exclusão social. PMSP/Câmara Municipal. **Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central**. São Paulo: Serviço gráfico da CMSP, setembro, 2001.

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. – Brasília, DF : Iphan / Programa Monumenta, 2010. Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColArq3_Intervencoes_Urbanas_na_Recuperacao_de_Centros_Historicos_m.pdf>, acessado em 21/09/2016

BOSENBECKER, Angela Cristina; MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; COSWIG; Mateus Treptow. Uso, Operação e Manutenção no cotidiano de sítios históricos requalificados: o caso do Programa Rememorar em Salvador. In: **III Projetar - Seminário sobre o Ensino e Pesquisa em Projeto de Arquitetura**. 2007, Porto Alegre, RS. Anais... pp 1-19. ISBN 978-85-60188-07-9 Disponível em <<http://projedata.grupoprojetar.ufrn.br/dspace/handle/123456789/2255>> acessado em out. 2017

BOVIER, Clara Mona-Lisa. Quais dinâmicas urbanas e atores da cidade podem levar a gentrificação das favelas no Rio de Janeiro na véspera dos grandes

eventos? O caso do Chapéu Mangueira. **Anais do XVI Encontro Regional de História da Anpuh-Rio: Saberes e práticas científicas**. 2014. Disponível em <http://www.encontro2014.rj.anpuh.org/resources/anais/28/1400280966_ARQUIVO_3592430_BOVIER_ANPUH_2014.pdf> acessado em mai.2019

BRASIL, Senado Federal. Constituição da república federativa do Brasil. **Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico**, 1988.

BRASIL; BRASIL. Lei n. 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. **Diário Oficial da União**, 2001.

BOURNE, Larry S. The demise of gentrification? A commentary and prospective view. **Urban Geography**, v. 14, n. 1, p. 95-107, 1993.

BRASIL. Ministério do Turismo. **Turismo Cultural: orientações básicas**. 3.ed. Brasília: Ministério do Turismo, 2010.

CALDAS, Diogo Oliveira Muniz. A Remoção dos Moradores da Vila Autódromo: A Gentrificação Como Característica do Governo Eduardo Paes. **Revista de Direito Sociais e Políticas Públicas**, v. 3, n. 1, p. 135-152, 2017

CANTELMO, Wesley et al. Território e territorialismo: a abrangência conceitual e a noção de poder. **Caderno de Geografia**, v. 25, n. 44, 2015.

CARVALHO, Edmilson. A questão da população no Centro Histórico de Salvador. **Revista de Urbanismo e Arquitetura**, p. 63 - 72, 1988, Disponível em <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/1326/1/3013-7090-1-PB.PDF>>, acessado em out. 2017

CASAS, Jimena Ramírez. **La renovación urbana de Puerto Madero como construcción global del hábitat. la reserva ecológica un espacio público en disputa**. Disponível em <http://www.academia.edu/download/31158899/GT_70_-_Ponencia_Ramirez_Casas.pdf> acessado em out. 2017

CASTELLS, Manuel. **A Sociedade em Rede**, 8ª. São Paulo: Paz e Terra, 2005.

CLAVER, Nuria. A Ciutat Vella de Barcelona: renovação ou gentrificação. Em: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. Tradução de Helena Menna Barreto. São Paulo, AnnaBlume, p. 145-165, 2006

CLEMENTE, Juliana Carvalho; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da; SILVEIRA, Júlio Gonçalves da. Vazio Urbano ou Subutilizado? Entre Conceitos e Classificações. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, v. 11, n. 2, p. 30, 2012.

CLERVAL, Anne. Gentrification, a frontier reshaping social division of urban space in the inner Paris. In: **Urban life, boundaries and transformations, 50th IFHP World Congress**. Genève, 2006.

- CODESAL. **Casarões – Relatório Técnico**. Edição revisada. Jan. 2009
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Redes geográficas: reflexões sobre um tema persistente. **Revista Cidades**, v. 9, n. 16, 2012.
- COOKE, Philip. **Modern urban theory in question**. Transactions of the Institute of British Geographers, p. 331-343, 1990. Disponível em https://www.jstor.org/stable/622675?casa_token=DfRRlic5-HEAAAAA:IpThJW8ysvLH5MmDdZWzHol3sWU6s21Y0ujrBI4T71g8h5QPo0INd8fgcJIY6um2-Q9ycW0DRZDJXqME7bLrq7mbfz97L0l4gs4rHTpj9bd6ABnmCsMhaQ&seq=1#metadata_info_tab_contents> Acessado em jan. 2018
- D'ARC, Hélène Rivière. Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, p. 265-293, 2006.
- DAVIDSON, Mark; LEES, Loretta. New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. **Environment and Planning A**, v. 37, n. 7, p. 1165-1190, 2005
- DAVIDSON, Mark. Spoiled mixture: where does state-led positive 'gentrification' end?. **Urban Studies**, v. 45, n. 12, p. 2385-2405, 2008.
- DIAS, Reinaldo. Turismo, identidade e folclore. **Turismo & Desenvolvimento**. Campinas, UNIOPEC (Ed. Átomo) jan/jun, 2001, v.1, n. 1, p. 11-20.
- ENDRES, Ana Valéria; OLIVEIRA, Carla Mary S.; MENEZES, Danielle Abrantes de. Turismo no Centro Histórico de João Pessoa: revitalização, planejamento e não-lugar. **Revista eletrônica de Turismo Cultural**, p. 1-20, 2007.
- ENGELS, Friedrich, **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. tradução b. A. Schumann; - São Paulo: Boitempo, 2010. 388p.
- FERNANDES, Taiane. **Políticas culturais estaduais na Bahia**: governo Antônio Carlos Magalhães–1991-1994. Salvador, [2006. 23 p.]. Disponível em < http://www.cult.ufba.br/arquivos/Políticas_Culturais_gestao_ACM_91_94_FINAL_Taiane.Pdf> Acesso em dez. 2018.
- FLEXOR, Maria Helena Ochi. **Igrejas e conventos da Bahia**. Brasília, DF: Iphan, 2010.
- FONSECA, Carolina Ferreira da. **Forte da Capoeira**: esquivas entre resistência e espetáculo em Salvador. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, 2013
- FOUCAULT, Michel. **História da sexualidade I**: A vontade de saber. 13 ed. Rio de Janeiro, Edições Graal, 1999.

FREDIANI, Julieta Constanza; TARDUCCI, Rocío Rodriguez; CORTIZO, Daniela. Proceso de gentrificación en áreas periféricas del partido de La Plata, Argentina. **Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos**, n. 9, p. 9-37, 2018.

FUJITA, Camila; MATIELLO, Alexandre Maurício; ALBA, Rosa Salete. Rede de polo e micropolos regionais no oeste catarinense. **Redes**, v. 14, n. 2, p. 53-79, 2009.

FURTADO, Carlos Ribeiro. Intervenção do Estado e (re) estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. **Cadernos Metr pole.**, v. 16, n. 32, p. 341-363, 2014.

FURTADO, Carlos. Ribeiro. **Gentrificação e (re) organização urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS Editora, 2011.

GALIZA, HRS. **Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação**. 2015. 190f. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) -Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2015.

GALVÃO, Patrícia. Uma discussão sobre turismo e gentrificação no meio rural de Gravatá, Pernambuco, Brasil. **Revista Turismo & Desenvolvimento**, v. 1, n. 27/28, p. 435-445, 2018.

GANT, Agustín C cola. Tourism and commercial gentrification. In: **RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life" Urbino (Italy)**. 2015. p. 27-29. Disponível em: <https://www.researchgate.net/profile/Agustin_Cocola-Gant/publication/313708294_Tourism_and_commercial_gentrification/links/58a39912a6fdcc05f1669149/Tourism-and-commercial-gentrification.pdf>. Acesso em :10 out. 2017

GLADSTONE, David; PR EAU, Jolie. Gentrification in tourist cities: Evidence from New Orleans before and after Hurricane Katrina. **Housing Policy Debate**, v. 19, n. 1, p. 137-175, 2008.

GODOI, Em lia Pietrafesa de. **Territorialidade**: trajetória e usos do conceito. Campina Grande: Raizes, v.34, n.2, jul-dez /2014

GOMES, Marco Aurélio Andrade de Filgueiras. Escravismo e cidade: notas sobre a ocupa o da periferia de Salvador no século XIX, **Revista de Urbanismo e Arquitetura**, p. 9-19, 1990 Disponível em <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/1352/1/3102-7255-1-PB.pdf>> acessado em out. 2017

GONÇALVES, Alexandra Rodrigues. As comunidades criativas, o turismo e a cultura. dos Algarves, In **Revista da Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo- Dos Algarves**. V17, p. 10-18, Algarves:2008.

GOTHAM, Kevin Fox. Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). **Urban studies**, v. 42, n. 7, p. 1099-1121, 2005.

HACKWORTH, Jason. Postrecession gentrification in New York City. **Urban Affairs Review**, v. 37, n. 6, p. 815-843, 2002.

HAESBAERT, Rogério. O território em tempos de globalização. etc, espaço, tempo e crítica, **Revista Eletrônica de Ciências Sociais Aplicadas e outras coisas**. n° 2 (4), vol. 1, 2007 Disponível em< <http://www.uff.br/etc>>. Acesso em :10 jun. 2017.

HAMNETT, Chris. Les aveugles et l'éléphant: l'explication de la gentrification.: **Strates, crises et mutations des territoires**, Paris, n° 9. 1997. Disponível em: < <http://strates.revues.org/611>>. Acesso em :10 mai. p. 173-189.2017.

HARVEY, D. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. **Geografiska Annaler: Series B, Human Geography**, v. 71, n. 1, p. 3-17, 1989.

IPHAN. **Igreja de Nossa Senhora da Conceição do Boqueirão** (Salvador, BA). Ficha de tombamento. 1980. Disponível em < http://portal.iphan.gov.br/ans.net/tema_consulta.asp?Linha=tc_hist.gif&Cod=1122> acessado em: nov. 2017

JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 28, n. 85, p. 11-20, dic. 2002. Disponível em <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002&lng=es&nrm=iso>. Acessado em 12 dez. 2017.

JEMUCE, Jaime Luis. **Gentrificação e urbanização extensiva**: caso do Distrito de Boane, Província de Maputo-Moçambique. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2016. 2016.

LAGENDIJK, Arnoud et al. Comparative approaches to gentrification: A research framework. **Tijdschrift voor economische en sociale geografie**, v. 105, n. 3, p. 358-365, 2014.

LEES, Loretta. Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York city. **Urban Studies**, v. 40, n. 12, p. 2487-2509, 2003.

LEITE, Carlos; LEVISKY, Adriana. Masterplan Estratégico para o Centro Antigo de Salvador. **Revista Projeto Design**, n° 410, 2014 Disponível em <<<https://www.archdaily.com.br/br/624697/masterplan-estrategico-para-o-centro-antigo-de-salvador-carlos-leite-e-adriana-levisky>> Acessado em jul. 2017

LEITE, Rogerio Proença. Patrimônio e consumo cultural em cidades enobrecidas. **Sociedade e cultura**, v. 8, n. 2, 2005.

LEVY, Vivian K. Puerto Madero – reflexões sobre a intervenção. Em **X Semana de Extensão, Pesquisa e Pósgraduação_SEPesq** Centro Universitário Ritter dos Reis. Porto Alegre, 2014. Disponível em<

https://www.uniritter.edu.br/uploads/eventos/sepesq/x_sepesq/arquivos_trabalhos/2968/98/668.pdf> Acessado em 18 dez. 2017

LEY, David. Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. **Annals of the Association of American Geographers**, v. 76, n. 4, p. 521-535, 1986.

LEY, David. Inner-city revitalization in Canada: a Vancouver case study. **The Canadian Geographer/Le Géographe canadien**, v. 25, n. 2, p. 124-148, 1981.

LEY, David. Social geography and the taken-for-granted world. In: **Philosophy in Geography**. Springer, Dordrecht, 1979. p. 215-236.

LIMA, Antonio Marques Silva; ARAÚJO, Nathielly Darcy Ribeiro. Cidade de Papel: Uma investigação do morar no bairro do Recife Antigo. **Anais do Seminário Nacional de Sociologia da UFS-ISSN 2526-3013**, v. 1, 2016.

LÓPEZ COLÁS, Julián. **la residencia secundaria en España**: estudio territorial de su uso y tenencia. Universitat Autònoma de Barcelona, 2004.

MAGALHÃES, Carlos Augusto. Pelourinho e Tabuão—cenas e cenários. **Letras de Hoje**, v. 46, n. 4, p. 45-53, 2011.

MAGALHÃES, Roberto Anderson. O Centro do Rio na Década de 1990: requalificação e reafirmação da centralidade principal. In: **ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR**, 9, 2001, Rio de Janeiro. Anais... Rio de Janeiro: ANPUR,

MALOUTAS, Thomas. Diversidade contextual na pesquisa de gentrificação. **Sociologia Crítica**, v. 38, n. 1, p. 33-48, 2012.

MARCUSE, Peter. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. **Wash. UJ Urb. & Contemp. L.**, v. 28, p. 195, 1985.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo**. 1995. Disponível em http://fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf> Consultado em 02/02/2018

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz. A gentrificação nos conjuntos do BNH. **XVII ENANPUR**. São Paulo, 2017

MARICATO, Erminia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade. **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana, novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre: Sergio Fabris Editora, 2002.

MELÉ, Patrice. investir nos espaços centrais das cidades mexicanas. **De Volta à Cidade**: Dos Processos de Gentrificação às Políticas Urbanas de “Revitalização” dos Centros Urbanos. São Paulo: Annablume, p. 981-983, 2006.

METZGER, John T. **Planned abandonment**: The neighborhood life-cycle theory and national urban policy. 2000. Disponível em: <<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.2000.9521359>> Acesso em :15 mai. 2018.

MIESZKOWSKI, Peter; MILLS, Edwin S. The causes of metropolitan suburbanization. **Journal of Economic perspectives**, v. 7, n. 3, p. 135-147, 1993. Disponível em:< <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/jep.7.3.135>> acessado em 04.02.2019

MOURAD, Laila Nazem. **O processo de gentrificação do Centro Antigo de Salvador (2000 a 2010)**. 2011, 213 p. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.

MOURAD, Laila; FIGUEIREDO, Glória Cecília; BALTRUSIS, Nelson. Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos. **Cadernos Metrôpole**, v. 16, n. 32, p. 437-460, 2014.

MOURAD, Laila Nazem. e REBOUÇAS, T. de M. (2012). Elegia aos vacantes. Considerações acerca do plano de reabilitação do centro antigo de Salvador. In: **URBICENTROS#3. III Seminário Internacional: Morte e vida dos centros urbanos**. Salvador, Faculdade de Arquitetura da UFBA.

MORAES, Maria Teresa Mattos de. **O Festival do Rio e sua Presença na Cidade do Rio de Janeiro**, 2017.

MUITO. Abre aspas Luciana Rique empresária, **Revista semanal do grupo A Tarde**, Salvador, 18 de outubro de 2009

MUITO. Além do Carmo, **Revista semanal do grupo A Tarde**, Salvador, 06 de abril de 2008

NETO, Paulo Nascimento; MOREIRA, Tomás Antonio. Operação Urbana Consorciada da Linha Verde: limites e oportunidades à luz da gestão social da valorização da terra. **Cadernos Metrôpole**., v. 15, n. 30, p. 583-603, 2013.

NITO, Mariana Kimie; SCIFONI, Simone. O patrimônio contra a gentrificação: a experiência do inventário participativo de referências culturais do Minhocão. **Revista do Centro de Pesquisa e Formação**, n. 05, p. 38-49, 2017.

OECD. PUBLISHING. **OECD Tourism Trends and Policies 2018**. OECD publishing, 2018.

OECD. PUBLISHING. **OECD Tourism Trends and Policies 2016**. OECD publishing, 2016.

OLBERTZ, Karlin. **Operação urbana consorciada**. Tese de Doutorado. p.149 Universidade de São Paulo. 2011

OLIVEIRA, Maria Inês Cortes de. Viver e morrer no meio dos seus. Nações e comunidades africanas na Bahia no século XIX, **Revista USP**, 28, (1995/96), pp. 174-93.

OLIVEIRA, Roberto do Pelo: No mês do carnaval, o centro histórico mais festivo do país ganha nova repaginada. **Revista Folha**, p. 35-36, Éd. 11.2.2009

OLIVEIRA, Rosa Ribeiro Barboza. **Cidade, biopoder e população**: uma abordagem histórico-teórica acerca do urbanismo. 2010. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2010

PACHECO, Matías Enrique Ocaranza. **Os limites da gentrificação na Vila Planalto**. 217 fl., il. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade de Brasília, Brasília, 2015.

PAES-LUCHIARI, Maria Tereza D. **Centros históricos-Mercantilização e territorialidades do patrimônio cultural urbano**. Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2010.

PEDRAS, Beatriz Junqueira. Uma leitura do I Livro de Tombo do Convento do Carmo de Salvador: contribuição à construção histórica da ordem dos carmelitas na Bahia-colonial. **Perspectivas em Ciência da Informação**, v. 6, n. 1, 2001.

PEREIRA, A. L. dos S. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. **Cadernos MetrÓpole**, 16, 32: 307-328, 2014. Disponível em <http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/16929>, consultado em 15/02/2017

PEREIRA, Hugo. Urbanismo excluyente versus resistencia en el espacio popular construido en Asunción//Exclusionary urbanism versus resistance in the popular space constructed in Asunción. **Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos**, n. 9, p. 91-120, 2018.

PERREN, Joaquín; CABEZAS, Sergio Raúl. ¿ Gentrificación en el “fin del mundo”? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia de la Patagonia (Neuquén, 2001-2010). **Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos**, n. 9, p. 38-59, 2018.

PESSOA, Laura Cristina Ribeiro; BÓGUS, Lucia Maria Machado. Operações urbanas—nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. **Cadernos MetrÓpole**., n. 20, 2008.

PORTELA, Marcos Baruch. **Carmo e Santo Antônio Além do Carmo**: reflexos do processo de revitalização do Centro Histórico de Salvador. 2009, 145p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social) – Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2009.

RAMOS, André Paiva et al. **O Brasil diante da crise do subprime**: uma abordagem pós-keynesiana do conjunto de medidas anticíclicas adotado pelo governo federal brasileiro e o desempenho da economia de 2007 a 2010. 2015.

125 f. 2015. Tese de Doutorado. Dissertação (Mestrado), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo–PUC-SP, São Paulo.

RIBEIRO, Daniel de Albuquerque. **Gentrification no Parque Histórico do Pelourinho**. Salvador/BA. 244 fls. (Dissertação de Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011

RIBEIRO, Daniel de Albuquerque. Reflexões sobre o conceito de ocorrência do processo de *gentrificação* no Parque Histórico do Pelourinho, Salvador - BA. **Cad. Metrop.** [conectados]. 2014, vol.16, n.32, pp.461-486. ISSN 2236-9996. Disponível em < <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3208>> acessado em: mai. 2017.

RIBEIRO, Daniel de Albuquerque, **Análise do Processo de Gentrification na localidade do Santo Antônio Além do Carmo, de 1985 a 2007**, Monografia (Geografia) Salvador: Universidade Católica do Salvador, 2008

RIBEIRO, Paulo Jorge Macias. **Êxodo urbano, gentrificação rural e o futuro da paisagem**. Instituto Superior de Agronomia - Universidade de Lisboa. Tese de Doutorado 2013

RODRIGUES, Elaine; ROMANCINI, Sônia. **Uma análise sobre o processo de gentrificação no centro Histórico de Cuiabá - MT**. Cuiabá. [2010] Disponível em:

<<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiadelapoblacion/51.pdf>>. Acessado em 15.03.2018

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. (Org.). **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: CAIXA/ Instituto Polis/Senado Federal, 2002

ROSE, D. Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. **Environment and Planning D: Society and Space**, 2, 1: 47-74, 1984. Disponível em <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1068/d020047>, consultado em 17/02/2017.

SABATINI, Francisco; ROBLES, Maria Sarella; VÁSQUEZ, Héctor. Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. **Revista 180**, n. 24, p. 18-25, 2009.

SÁNCHEZ, Fernanda. Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S.l.], n. 1, p. 115, maio 1999. ISSN 2317-1529. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/13/1>>. Acesso em: 18 set. 2018.

SANTANA, Lucycleide Santos. **Os vazios urbanos nos centros de cidades como lugar para a habitação de interesse social: o caso de Maceió / AL**. 2006. 169 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2006.

SANT'ANNA, Márcia. Recuperação do Centro Histórico de Salvador: Origens, Sentidos e Resultados. **RUA Revista de Urbanismo e Arquitetura**, UFBA - Universidade Federal da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, nº 8, julho-dezembro 2003

SANT'ANNA, Mercia. A recuperação do centro histórico de Salvador: origens, sentidos e resultados. **Revista de Urbanismo e Arquitetura**, v. 6, n. 1, 2008.

SANTOS, Jânio. Reestrutura urbana x reestruturação da cidade: o caso de Salvador. **Anais do X Colóquio Internacional de Geocrítica. Barcelona**, 2008.

SANTOS, Milton. **O centro da cidade de Salvador**: estudos de geografia urbana. 2ed.-São Paulo – EDUSP; Salvador: EDUFBA, 2008.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização do pensamento único à consciência universal**. 6 ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, Patrícia Verônica Pereira dos. **Trabalhar, defender e viver em Salvador no século XVI**. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, 2004. Disponível em <https://ppgh.ufba.br/sites/ppgh.ufba.br/files/2004._santos_patricia_veronica_pereira_dos._trabalhar_defender_e_viver_em_salvador_no_seculo_xvi.pdf> acessado em out. 2017

SASSEN, Saskia. **Entrevista con Saskia Sassen**. [jan. 2009]. Entrevistadores: Marga Julià Sotomayor e Félix Manito. Barcelona: Fundación Kreanta, 01 de janeiro de 2009. Disponível em: <<http://www.kreanta.org/actividades/pdf/Entrevista%20Saskia%20Sassen.pdf>>. Acesso em: 13 MAI. 2018.

SASSEN, Saskia. **As diferentes especializações das cidades globais**. Cidades sul-americanas: assegurando um futuro urbano. São Paulo: Imprensa Oficial, p. 4-6, 2008.

SASSEN, Saskia. **La ciudad global**: introducción a un concepto, 2004, disponível em <<https://cronicon.net/ForoUrbano/bogota/pdf/Documento1.pdf>> Acesso em: 17 jan. 2018.

SASSEN, Saskia; DE MOURA, Carlos Eugênio Marcondes. **As cidades na economia mundial**. Nobel, 1998.

SCHNEIDERMAN, Eric T. **Airbnb in the city**. New York State Attorney General, 2014.

SELL, Carlos Eduardo. **Introdução à Sociologia Política**: política e sociedade na modernidade tardia. Petrópolis, RJ: Vozes, 2006.

SENA, Maria de Fatima. Impactos ambientais e sócio-culturais do turismo de segunda residência: o caso de Ponta da Tulha, Ilhéus, Ba. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 6, n. 4, 2006.

SILVA, Elsa Peralta da. Patrimônio e identidade. Os desafios do turismo cultural. **Antropológicas**, n. 4, p. 217-224, 2000.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Habitação no centro de São Paulo**: como viabilizar essa ideia. Informativo Fauusp, v. 2, n. 15, p. 1-2, 2000.

SILVA, Miriam dos Santos. A chaminé da luz: o lugar do patrimônio cultural no discurso da gentrificação em São Paulo. **Revista Paisagens**, v. 1, n. 12, 2017.

SILVA, Sylvio Carlos Bandeira de Mello e. Notas sobre o processo recente de urbanização/metropolização no Estado da Bahia. **Revista de Urbanismo e Arquitetura**. p.31-52. 1988. Disponível em <<https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/1324>> acessado em out. 2017

SILVA, Sylvio Bandeira de Mello. Tentando definir Salvador em um contexto de globalização Em: SILVA, Sylvio Bandeira de Mello; SILVA, Barbara-Cristine Nentwig. **Estudos sobre Globalização, Território e Bahia**, 2. Ed. Salvador, UFBA, 2006

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na Economia Capitalista In: MARICATO, E. (ORG) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Ed. Alfa-Ômega, p.21-36, 1979.

SIQUEIRA, Marina Toneli. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, v. 16, n. 32, p. 391-415, 2014.

SMITH, Neil. **La nueva frontera urbana**: ciudad revanchista y gentrificación. Madrid:Traficantes de sueños, 2012.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global". Em: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. Tradução de Helena Menna Barreto, p. São Paulo, AnnaBlume, 2006

SMITH, n., Gentrification and Uneven Development, **Economic Geography**, vol. 58, n. 2, p. 139-155, 1982

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, n. 4, p. 538-548, 1979.

TAVARES, Alice; FEITOSA, Maria José; COSTA, Aníbal. Diagnóstico de equilíbrios entre Patrimônio, habitação e turismo em centros históricos: os casos de estudo do Porto (Portugal) e de Salvador (Brasil). **Conservar Patrimônio**, n. 28, 2018.

TEO, Peggy; LI, Lim Hiong. Global and local interactions in tourism. **Annals of Tourism Research**, v. 30, n. 2, p. 287-306, 2003.

TEOBALDO, Izabela Naves Coelho. A cidade espetáculo: efeito da globalização. **Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto**, p. 137-148 v. 20, 2017.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. Um "skyline" em mutação: o velho centro e as transformações urbanas em Belém. **Novos Cadernos NAEA**, v. 21, n. 1, 2018.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. Rocca, 2001.

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura 19ª Sessão, **Recomendação de Nairobi**. Nairobi, 26 de novembro. 1976 disponível em < <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=249>> acessado em dez. 2018

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria In: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia (org). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos, p. 75-104. 3ª Petropolis: Vozes, 2002.

VAN WEESEP, Jan. Gentrification as a research frontier. **Progress in Human Geography**, v. 18, n. 1, p. 74-83, 1994.

VARGAS, Heliana Comin e CASTILHO, Ana Luísa Howard de (orgs), **Intervenções em Centros Urbanos. Objectivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Editora Manole, 2006

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Salvador**: transformações e permanências (1549-1999). - 2. ed. rev. Ampl. Salvador: EDUFBA, 2016.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, p. 17-38, 2013. disponível em < <https://editoracontexto.com.br/autores/pedro-de-almeida-vasconcelos/cidade-contemporanea-a.html>> acessado em fev. 2019

VASCONCELOS, Pedro de Almeida A "Idade do Ouro" de Salvador. **Revista Território Livre**. Rio de Janeiro, v1, nº 2. p. 62-76, 1997 disponível em <http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/02_6_vasconcelos.pdf> acessado em set. 2017

VIEIRA, Otávio Augusto Diniz. **As revitalizações dos espaços portuários de Puerto Madero-Buenos Aires-e do Cais Mauá-Porto Alegre**: e suas relações com o entorno. Por uma análise de aproximação. Dissertação de Mestrado em Geografia. Programa de Pós-Graduação da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre 2011.

VILLARINO, Brais Estevez. Controversias, hibridez y diseño urbano: Abrir el candado de la representación y multiplicar los posibles del espacio público. **Revista de Geografía Norte Grande**, n. 65, p. 7-37, 2016.

YAZIGI, Eduardo A. **Esse estranho amor dos paulistanos Requalificação Urbana, Cultura e Turismo** Brasília: CNPq/São Paulo:Global, 2006.

- Filmografia

PELOURINHO. Direção: Diniz, Vito. Salvador: Vito Diniz Produções Cinematográficas S.A, 1977, Youtube. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=a4OCD-w5xsQ> acessado em 10 out. 2017

- Reportagens

ALVARENGA, Telma. Assaltantes roubam hotel de luxo no Santo Antônio Além do Carmo. CORREIO. Ed. 21/08/2009. Disponível em: <<https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/assaltantes-roubam-hotel-de-luxo-no-santo-Antônio-alem-do-carmo/>>. Acessado em jan. 2018

ANDRADE, Virginia. Conheça de perto a vida cultural do Santo Antônio Além do Carmo. IBAHIA. 13/07/2014 Disponível em <<https://www.ibahia.com/detalhe/noticia/conheca-de-perto-a-vida-cultural-do-santo-antonio-alem-do-carmo/>> Acessado em jun.2018

Aratu on Line. Temer entrega medalha a dono do Fera Palace por empreendimentos em Salvador <<http://aratuonline.com.br/noticias/temer-entrega-medalha-a-dono-do-fera-palace-por-empreendimentos-em-salvador/>> acessado em 28 de nov de 2018

A TARDE. Neto apoia venda de imóveis para "novo dono" da Rua Chile. 30/06/2015. Disponível em <<http://atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1692959-neto-apoia-venda-de-imoveis-para-novo-dono-da-rua-chile>> acessado em 25 de out de 2018

CERQUEIRA, Kelly. Projeto que revitalizaria Santo Antônio Além do Carmo termina engavetado. Tribuna da Bahia. Ed. 12.03.2013 disponível em <<https://leiamais.ba/2013/03/12/projeto-que-revitalizaria-santo-Antônio-alem-do-carmo-termina-engavetado>> Acessado em jan. 2018

FRATTINE, Adriana. Conheça a casa de Regina Casé em Salvador <https://casavogue.globo.com/Interiores/noticia/2017/08/conheca-casa-de-regina-case-em-salvador.html>

FERRER. Isabel. Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb. EL País. 29.01.2018 disponível em <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.htm l> acessado em 12 nov. 2018

GUIMARÃES, Thiago. Bairro de Salvador se revolta contra instalação de centro para viciados. Último Segundo. Ed. 03/09/2011. Disponível em: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/assaltantes-roubam-hotel-de-luxo-no-santo-Antônio-alem-do-carmo/>. Acessado em jan. 2018

IBAHIA. Entre 1º e 30 de novembro de 2018 ocorreu o Festival Sobe e Desce, que reuniu 25 cozinhas no Santo Antônio com pratos a R\$ 30, estando a maior parte das cozinhas entre a Rua do Carmo e Santo Antônio. 12/11/2018 <<https://www.ibahia.com/gastronomia/detalhe/noticia/festival-sobe-e-desce-reune-25-cozinhas-no-santo-antonio-com-pratos-a-r-30/>> acessado em 28 de nov de 2018

JACOBINA, Ronaldo. O Palace será o hotel dos baianos. **Jornal A TARDE** - 11/07/2015 <<http://atarde.uol.com.br/muito/noticias/1695912-o-palace-sera-o-hotel-dos-baianos-premium>> acessado em 25 de out de 2018

MATTOS, Adriana. Aliansce aprova compra da LGR, empresa de Luciana Rique. Valor Econômico. 26/02/2013 disponível em <<https://www.valor.com.br/empresas/3023560/aliansce-aprova-compra-da-lgr-empresa-de-luciana-rique#ixzz2M8HWvrlb>>

RIBEIRO, Luana. Hotéis do Santo Antônio sofrem com recessão europeia e insegurança. CORREIO Ed. 18.07.2012, Disponível em: <<https://www.correio24horas.com.br/noticias/categoria/salvador>> Acessado em jan. 2018

MARQUES, Cláudio. Aqui podia morar gente' é frase de protesto deixada em casarões vazios, disponível em <<http://g1.globo.com/bahia/noticia/2014/03/aqui-podia-morar-gente-e-frase-de-protesto-deixado-em-casaro-es-vazios.html>>. Acessado em nov. 2018

- Sítios

AIRBNB. Sobre nós. disponível em <<https://press.airbnb.com/br/about-us/>> acessado em 06 de set de 2018

Airbnb está arruinando bairros afirmam moradores irados disponível em <<https://www.scotsman.com/business/companies/media-leisure/airbnb-is-ruining-neighbourhoods-claim-angry-residents-1-4667355https://www.scotsman.com/business/companies/media-leisure/airbnb-is-ruining-neighbourhoods-claim-angry-residents-1-4667355>> acessado em 12 nov. 2018

Associação Criança na Arte Sarajane <<http://ongacasa.blogspot.com/>> acessado em jan. 2019

BACELAR, Jonildo. **Guia Geográfico**. Disponível em <<http://www.cidade-salvador.com/seculo17/inicio-seculo17.htm>> Acessado em 23.04.2019

Bloco de Hoje a Oito. Disponível em <<https://www.facebook.com/blocodhja8/posts/2105232509532942>> Acessado em jan. 2019

COMISSÃO DE RESISTÊNCIA MORADIA E TRABALHO
<http://pelourinhodiaenoite.com.br/comissao-de-resistencia-moradia-e-trabalho/>

Masterplan Estratégico para o Centro Antigo de Salvador / Carlos Leite e Adriana Levisky <<https://www.archdaily.com.br/br/624697/masterplan-estrategico-para-o-centro-antigo-de-salvador-carlos-leite-e-adriana-levisky>> acessado em 07 de out de 2016

O pelourinho não é mais aquele. Brasil 247. 21/07/2011. Disponível em <<https://www.brasil247.com/pt/247/brasil/8976/O-Pelourinho-n%C3%A3o-%C3%A9-mais-aquele.htm>> acessado em fev. 2018

Pacto Engenharia e Consultoria < <http://consultoriapacto.com.br/project/casa-de-oitao-do-largo-de-santo-Ant%C3%B4nio/>> acessado em 28 de nov. de 2018

Pestana Group < https://www.pestana.com/br/hotel/pestana-convento-do-carmo?gclid=CjwKCAiAsoviBRAoEiwATm8OYIoJRwQ_T7BihS74VWiha2dxVEQM05YuhlltCuBPVPz9dKBdWOj1zRoCs8lQAvD_BwE&gclidsrc=aw.ds> Acessado em ago. 2017

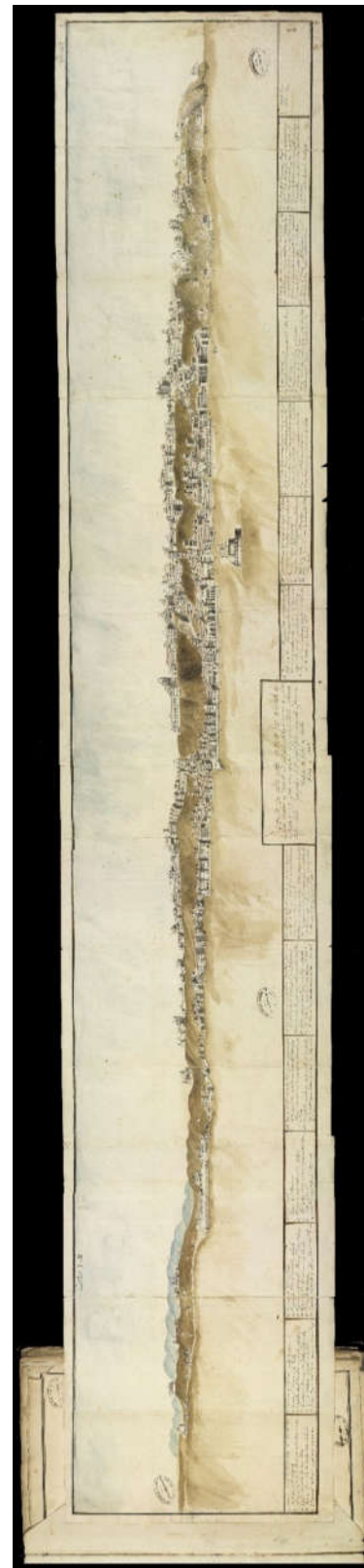
PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS da LGR, 2010, disponível em <<http://siteempresas.bovespa.com.br/consbov/ArquivosExibe.asp?site=C&protocolo=260338>> acessado em 15 de jan. de 2017

Salvador 360. < <http://360.salvador.ba.gov.br/>> Acessado em jan.2019

Turismo aponta abandono de Salvador. Bahia Toda Hora. 20/01/2012. Disponível em http://www.bahiatodahora.com.br/destaques-esquerda/noticia_destaque3/setor-de-turismo-protesta-e-aponta-areas-abandonadas-de-salvador-prefeitura-contes acessado em fev. 2018



Extraído de:
OLIVEIRA, Mário Mendonça de. As fortificações de Salvador quando cabeça do Brasil. Salvador: Fundação Gregório de Matos, 2004.



VILHENA, Luís dos Santos. **Prospecto que pella parte do mar faz a cidade da Bahia situada na costa do Brasil.** [S.l.: s.n.], 1801. 1 vista panorâmica, il. col. Disponível em <http://objdigital.bn.br/acervo_digital/div_manuscritos/mss1304801_34/mss1304802_06.jpg>. Acesso em: 7 nov. 2017.

ANEXO 4



WEYLLE, Carlos Augusto. **Mappa topographica da cidade de S. Salvador e seus suburbios.** (Stuttgart [Alemanha]: Ferd. Glocker, [ca.1851]. 1 mapa, col, 52 x 99cm. em folha 61 x 108.