THAIANNA DE SOUZA VALVERDE

AS ESTRATÉGIAS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE SALVADOR:

- O caso do megaempreendimento Horto Bela Vista -

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Fabricio Leal de Oliveira

Rio de Janeiro
2015

CIP - Catalogação na Publicação

V135e

Valverde, Thaianna de Souza
AS ESTRATÉGIAS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE SALVADOR: O caso do megaempreendimento Horto Bela Vista / Thaianna de Souza Valverde. -- Rio de Janeiro, 2015.
158 f.

Orientador: Fabricio Leal de Oliveira.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2015.

1. Horto Bela Vista. 2. Incorporador Imobiliário. 3. Mercado financeiro. 4. Salvador. I. Oliveira, Fabricio Leal de , orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

THAIANNA DE SOUZA VALVERDE

AS ESTRATÉGIAS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE SALVADOR:

- O caso do megaempreendimento Horto Bela Vista -

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Fabricio Leal de Oliveira (orientador)
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR/UFRJ

Prof. Dr. Adauto Lucio Cardoso
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR/UFRJ

Prof.ª Dr.ª Ana Maria Fernandes
Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia – FAUFBA

Aos Sem Tetos e a todos/as que se organizam, ocupam e resistem na luta pela e na cidade.

AGRADECIMENTOS

Ao lado dos Sem Teto (re) conheci a Salvador desigual. E da indignação coletiva, surgiu um mantra: é preciso estudar o “inimigo”! Então, resolvi compreendê-lo melhor para fortalecer a luta na e pela cidade. Esse trabalho não existiria sem os aprendizados fundamentais que tive com as/os companheiras/os do Movimento Sem Teto da Bahia (MSTB). Primeiramente, agradeço aos Sem Teto que, com sua criatividade, me ensinaram que é preciso lutar para transformar.

Agradeço ao IPPUR por proporcionar momentos de reflexões críticas indispensáveis às intervenções sociais mais qualificadas.

Agradeço também: Ao CNPq e à FAPERJ pela concessão das bolsas que me possibilitaram realizar o presente trabalho.

Ao professor e orientador Fabricio Leal de Oliveira, pela dedicação, pelo incentivo no desenvolvimento do trabalho e pela compreensão ante a distância física no processo de orientação. Aos professores Adauto Lucio Cardoso, Carlos Antônio Brandão e Ana Fernandes, pelas contribuições e por terem aceitado o convite para compor a banca de defesa.

À turma de mestrado 2013, pelas importantes reflexões coletivas ao longo de um ano intenso de leituras e encontros matinais!

À professora e amiga Adriana Lima, por seguir me orientando, mesmo que informalmente, desde a graduação.

Ao André pela colaboração com os mapas. Ao Fausto, companheiro de sempre, pelas informações sobre o mercado financeiro e pelo carinho com esta “velha” amiga.

Ao Centro de Estudos e Ação Social (CEAS), pelo espaço de formação e pela possibilidade de contribuir com a luta do povo.

À minha família, que, mesmo não entendendo o sentido disso tudo, me apoiou e me encheu de amor nos momentos mais difíceis. Em especial, agradeço a minha Vó e a minha Tia Gaga, que sempre cuidam de tudo para que eu siga em frente com meus “sonhos”. À Lua, pelo nosso “amor e luta” que nos faz seguir sempre juntas e, claro, pelo cuidado de sempre.

Aos amigos de Salvador, pelo carinho e amizade, mas também pela compreensão do meu sumiço nesses tempos solitários da escrita. Em especial, ao

querido amigo Iuri Falcão, que contribuiu diretamente para minha formação e será sempre uma referência. À Joice Bonfim, Gabriela Sá, Munira Sampaio, Deise Valente, Marcos Napoleão e Rebecca Cerqueira pelas poesias, utopias e amor compartilhados.

Aos amigos que fiz no Rio, que viraram minha família no difícil momento de adaptação em terras estranhas. Principalmente, agradeço ao Lucas Vieira, pelas inquietações e pelo amor-cuidado. À Katia Flávia, pelo compartilhamento da casa, do cotidiano, do amor. À Luiza e à Carol, pela divertida e afetuosa parceria entre SP-Minas-Bahia. À Elaine, pela aconchegante acolhida. À Juliana, Luís Carlos, Rapha Lopes, Lucas Ramos, Leo e Sá Neves: por fazerem do meu Rio mais baiano e pelo grande apoio em todos os momentos.

Por fim, à Laura, que viveu comigo as dores e as delícias desse trabalho, pelo companheirismo e amor.

Estranhem o que não for estranho.
Tomem por inexplicável o habitual.
Sintam-se perplexos ante o cotidiano.
Tratem de achar um remédio para o abuso.
Mas não se esqueçam de que o abuso é sempre a regra.
(Bertolt Brecht - A exceção e a regra)

Especulação imobiliária
E o Petróleo em alto mar.
Subiu um prédio eu ouço vaia!
Eu faço figa pra essa vida tão sofrida
Terminar bem sucedida (...)
Me diga, você me diga
O que é que sara tua ferida?
Me diga, você me diga...
Lucro!
Máquina de louco
(Baiana System – Lucro)

RESUMO

O suposto “bairro planejado” Horto Bela Vista, anunciado como o maior complexo de uso misto (residencial, comercial e empresarial) da história de Salvador, insere-se na crescente disseminação de megaempreendimentos na cidade. O referido empreendimento é emblemático tanto pela sua dimensão quanto por se inserir em um significativo processo de reestruturação urbana que possibilitou novas bases de expansão do capital imobiliário nessa área: a parte sul da região do Miolo em Salvador. A sua implantação vem contribuindo para as alterações na relação desta localização com a cidade. Diante disso, o presente trabalho trata, a partir do estudo de caso do megaempreendimento Horto Bela Vista, das estratégias do agente incorporador. Entretanto, considerando a inserção da incorporadora do Horto Bela Vista a – empresa paulista JHSF Participações S.A. – no atual processo de confluência entre capital imobiliário e mercado financeiro, o trabalho está centrado em duas dimensões: primeiro, a análise tem como foco o processo de inserção do megaempreendimento Horto Bela Vista no espaço urbano de Salvador, desdobrando a atuação do empreendedor imobiliário na decisão locacional e na implantação do produto imobiliário. Posteriormente, compreendendo que o processo de financeirização do setor imobiliário implicou em alterações na atuação das empresas do setor, destinou-se atenção à atuação e estratégias da JHSF na constituição do projeto Horto Bela Vista. Assim, com o caso em estudo, explicita-se o processo de ampliação do poder destas empresas e da imposição das projeções de rentabilidade financeira sobre a produção imobiliária, o que vem gerando sérias repercussões sobre o espaço urbano.

Palavras-chave: Horto Bela Vista. Incorporador Imobiliário. Mercado financeiro. Salvador.

ABSTRACT

The supposed “planned neighborhood” Horto Bela vista, announced to be the major mix used complex (housing, trading and business) of Salvador‘s history is insert in an increasing dissemination time of mega enterprises in the city. The related enterprise is emblematic both for its proportion and for its insertion in an expressive urban restructuration process that has enable a new basis of expansion in real estate capital in this area: the south region of “Miolo”, in Salvador. Its implantation has been adding to transformations in the relation of this localization with the rest of the city. In face of this situation, from the case study of the mega enterprise Horto Bela Vista, this research is about the city builders’ strategies. However, considering the insertion of Horto Bela Vista city builders - JHSF Participações S.A., from São Paulo - in the late process of confluence between real state capital and real estate market, this research is focused in two dimensions: at first, this review concentrates in the process of insertion of the project in the urban space of Salvador, spreading to the city builders’ actuation in the locational decision and in the implementation of the real state product. After this, realizing how the financialization of the real state has implied in changings in the way of companies operate in the sector, special attention was given to the actuation and to the strategies of JHSF in the constitution of Horto Bela Vista. So, in this case study, the process of power growth of these companies and the imposition of the financial profitability projections are explained, demonstrating that this process have been resulting in remarkable repercussions in the urban space.

Keywords: Horto Bela Vista. City builders. Real estate market. Salvador.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa 01 – Região Metropolitana de Salvador e subdivisões de Salvador por áreas 28
Mapa 02 – Vias de expansão de Salvador a partir do século XIX 29
Mapa 03 – Principais vias de Salvador (atual) 39
Mapa 04 - Subdivisões de Salvador por áreas com indicação do Horto Bela Vista .. 58
Mapa 05 – Horto Bela Vista e localização dos principais Centros Municipais de Salvador 59
Mapa 06 – Horto Bela Vista e principais vias de Salvador 59
Mapa 07 – Localização do Horto Bela Vista, equipamentos e vias 60
Mapa 08 – Macroáreas de Salvador – PDDU (2008) 65
Mapa 09 – Localização do Horto Bela Vista e área do entorno 71

Figura 01 – Imagem publicitária do empreendimento Horto Bela Vista..... 52
Figura 02 – Foto atualizada do empreendimento Horto Bela Vista 84
Figura 03 – Mapa societário da JHFS simplificado 124

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Participação dos agentes nas intenções da produção imobiliária licenciada - Salvador, 2001 a 2009 43
Tabela 02 – Desempenho anual do mercado imobiliário 44
Tabela 03 – Candidatos beneficiados por doações da JHSF em 2008.....76
Tabela 04 – Comitês e Diretórios beneficiados por doações da JHSF em 2008.....76
Tabela 05 – Projetos do empreendimento HBV por setor e fase de implantação 85
Tabela 06 – Número total de edifícios implantados.....86
Tabela 07 – Posição acionária da JHSF.....123
Tabela 08 – Acionistas e porcentagens de ações na empresa 125
Tabela 09 – Valores dos estoques de terrenos em milhões de reais 138

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 12
2 O CIRCUITO IMOBILIÁRIO EM SALVADOR: DA ESTRUTURAÇÃO AOS DIAS ATUAIS 18
2.1 Estruturação do mercado de terras urbanas e a expansão do circuito imobiliário 18
2.1.1 A estruturação do mercado de terras urbanas em Salvador 20
2.1.2 A consolidação e expansão do mercado imobiliário em Salvador 27
2.2 A estruturação urbana de Salvador a partir da década de 1990: planejamento e mercado imobiliário 33
2.2.1 Transformações recentes e protagonismo do capital imobiliário 45
3 O MEGAEMPREENDIMENTO HORTO BELA VISTA 52
3.1 A localização do Horto Bela Vista 56
3.1.1 Nota sobre o uso e a ocupação do solo na área do HBV 58
3.1.1.1 O Centro Municipal Camaragibe (CMC) e o surgimento do Centro Municipal Acesso Norte/Retiro (CMR) 62
3.1.2 A localização do HBV e as estratégias de incorporação 70
3.2 O processo de implantação do "bairro planejado" Horto Bela Vista 79
3.2.1 O megaempreendimento 80
3.2.2 O processo de implantação e os obstáculos institucionais 89
4 O AGENTE INCORPORADOR DO HORTO BELA VISTA E O CONTEXTO DE CONFLUÊNCIA ENTRE SETOR IMOBILIÁRIO E CAPITAL FINANCEIRO 100
4.1 Notas sobre as transformações recentes no setor imobiliário brasileiro 101
4.2 A atuação do agente incorporador na constituição do Horto Bela Vista 114
4.2.1 A empresa JHSF e suas estratégias 121
4.2.2 O Horto Bela Vista no portfólio da empresa JHSF 135
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS 140
REFERÊNCIAS 147

1 INTRODUÇÃO

O *skyline* da cidade de Salvador não se compara ao de metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, mas nos últimos anos esse panorama vem sofrendo grandes alterações. A verticalização e o adensamento construtivo têm caracterizado os processos de expansão de suas áreas valorizadas ou em valorização. Nessa parcela da cidade tomada por grandes projetos imobiliários e restrita aos que têm recursos para acessá-la, é crescente o desenvolvimento de empreendimentos com dimensões cada vez maiores.

A região do Iguatemi e seu entorno, especialmente nas margens das avenidas Antônio Carlos Magalhães, Tancredo Neves e Luiz Vianna (Paralela), é umas das que concentra investimentos e equipamentos. *Shopping centers*, grandes edifícios comerciais, condomínios residenciais para a classe média e alta e complexos multifuncionais conformam a paisagem do principal centro comercial da cidade.

Em relação à conformação socioespacial de Salvador, Carvalho e Pereira (2014a) indicam que os dados do último censo não apresentam rupturas na segregação configurada anteriormente, persistindo diferenças espaciais, funcionais e sociais já existentes. Nesse sentido, a cidade mantém a diferenciação entre o centro antigo (a cidade “tradicional”), o Miolo e o Subúrbio Ferroviário (a cidade “precária”) e a Orla Atlântica (a cidade “moderna”). Contudo, os autores assinalam o aumento dos enclaves estratificados por renda.

Na interface da região do Iguatemi (Orla Atlântica) com bairros do Miolo, encontrava-se, há décadas, um grande terreno vazio, configurando um típico processo de especulação imobiliária. Parte da área encontrava-se coberta por resquícios de vegetação do bioma Mata Atlântica e a parte descampada era utilizada como área de lazer pela comunidade popular do entorno, conhecida como Saramandaia. Em 2008, foi anunciado um projeto, com dimensões ainda não experimentadas na cidade, a ser construído na referida área: o suposto “bairro” planejado Horto Bela Vista, da empresa paulista JHSF Incorporações.

O referido empreendimento é emblemático tanto pela sua dimensão quanto por se inserir em um significativo processo de reestruturação urbana na cidade, apontando para o avanço dos empreendimentos do capital imobiliário em direção à

parte sul do Miolo, extrapolando a Orla Atlântica. Trata-se de um projeto imobiliário – um complexo multifuncional nos moldes dos condomínios fechados – com grandes investimentos e expressão territorial, promovendo alterações na relação desta localização com a cidade ao desencadear processos de valorização do entorno e intensificar a segregação e a privatização do espaço.

A partir de uma pesquisa exploratória, buscando levantar as principais intervenções e empreendimentos, com repercussões significativas, implementados em Salvador nos últimos anos, surgiu o interesse de aprofundar a compreensão da atuação dos empreendedores imobiliários e suas possíveis interferências na configuração socioespacial da cidade e, neste sentido, decidiu-se pelo estudo de caso do referido megaempreendimento, "o maior complexo de uso misto da história de Salvador".

O presente estudo de caso do Horto Bela Vista tem como ponto de partida a relação do megaempreendimento com a conformação socioespacial de Salvador. Mas sua centralidade está na atuação e nas estratégias[1] do incorporador imobiliário, bem como nas suas possíveis interferências na cidade ao fazer dela um grande negócio, o que atualmente está diretamente ligado ao modelo de urbanização – e, consequentemente, de cidade – difundido.

Portanto, a presente dissertação trata, a partir do processo de implantação do megaempreendimento Horto Bela Vista, das estratégias do agente incorporador, analisando-o e considerando a sua inserção na dinâmica do setor imobiliário no atual contexto socioeconômico. A atuação deste agente abrange disputas no mercado de terras, decisões locacionais, sistemas de financiamento, associações de classe do tipo empresarial, *lobbies*, relações com o poder público, interferências na regulamentação do solo urbano, dentre outras práticas. Assim, procura influenciar na conformação socioespacial da cidade, antecipando-se às tendências de valorização com o objetivo de nelas se inserir, ou interferindo nessas tendências de acordo com seus interesses.

[1] Adota-se, neste trabalho, o termo estratégia em seu sentido mais amplo, enquanto sinônimo de práticas, mecanismos utilizados ou engenhosidades, seguindo a maneira que este termo tem sido utilizado recorrentemente por autores que tratam da atuação dos agentes do setor imobiliário, como Fix (2007) ou Shimbo (2010). Portanto, utiliza-se o termo sem fazer as diferenciações entre estratégia e tática, conceitos estes que têm seu significado atrelado a uma origem militar.

A empresa paulista JHSF, agente incorporador do Horto Bela Vista, conforme descrito no seu sítio na internet[2], atua com incorporações de edifícios residenciais e comerciais, no desenvolvimento e na administração de *shopping centers* e hotéis de alto padrão, e no ramo de aeroportos, com foco em São Paulo, Salvador e Manaus. A empresa JHSF é, desde 2007, uma empresa de capital aberto com ações negociadas no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa).

A inserção da empresa incorporadora do Horto Bela Vista no mercado financeiro faz parte das transformações recentes do setor imobiliário brasileiro e evidencia os vínculos entre a organização espacial e o processo geral de acumulação de capital nas últimas décadas.

A abertura de capital das empresas do setor imobiliário tem ampliado significativamente suas possibilidades de financiamento[3]. Alguns autores vêm analisando a expansão deste padrão financeirizado da acumulação sobre o urbano e apontam a produção de sérias consequências deste modelo, tanto sobre as relações que tecem o urbano quanto na sua organização socioespacial. Harvey (2004), por exemplo, afirma que o padrão de apropriação de riqueza da fase neoliberal atual, calcada no sistema de crédito e instrumentos financeiros, tende a aprimorar os processos espoliativos de acumulação. Com a financeirização do setor imobiliário, transforma-se a terra em um mero bem financeiro, a forma verdadeiramente capitalista da propriedade (HARVEY, 2013). Ou seja, a terra torna-se um ativo imobiliário imerso nessa lógica geral de acumulação.

O papel da organização espacial no processo de acumulação do capital, como um todo, proporciona elementos para a compreensão da produção social do espaço urbano, já que na esfera de circulação do capital convergem os aspectos da produção do espaço (circulação do capital mediante o espaço) e da acumulação do capital (circulação do capital no espaço):

> A relevância material é que todos os aspectos da produção e do uso do ambiente construído são levados para dentro da órbita da circulação do capital. Se as coisas não fossem assim, o capital não poderia se estabelecer (com todas as suas contradições) na paisagem física de uma maneira que em geral apoia a acumulação – o ambiente construído que o capital requer para a produção, a troca e o consumo não poderia ser influenciado nos interesses do capital (HARVEY, 2013, p. 317).

---

[2] http://jhsf.com.br/incorporacoes/#

[3] Segundo Royer (2014), “Nesse sentido, uma grande lacuna nas análises de financiamento imobiliário é a dificuldade de compreendê-los a partir da sua sintonia com os padrões de acumulação expressos no sistema mundial” (ROYER, 2014, p. 28-29).

Em contrapartida, compreende-se que, apesar da importância das implicações da lógica de acumulação do capital na produção e configuração do espaço urbano, não se pode distanciar da análise de como as atividades humanas moldam a realidade das estruturas sociais (LOGAN; MOLOTCH, 1987). Segue-se o caminho apontado por Harvey, que afirma: “Encaro a localização como um atributo material fundamental da atividade humana, mas reconheço que a localização é socialmente produzida. A produção de configurações espaciais pode então ser tratada como um ‘momento ativo’ dentro da dinâmica temporal do capitalismo” (HARVEY, 2013, p. 479).

É diante disso que se considera essencial a análise das estratégias dos agentes econômicos. Porém, não se pode menosprezar a relação entre os fenômenos urbanos locais e as forças políticas mais amplas: trata-se das manifestações locais de conexões socioeconômicas e políticas. O foco está no encontro dos valores de uso e de valor de troca no solo urbano (LOGAN; MOLOTCH, 1987). O conflito entre valores de uso e valor de troca, instaurado pela produção capitalista do espaço, é um conflito desigual que envolve recursos individuais, organizacionais e de classe na tentativa de concretizar os interesses sobre o espaço. Nessa disputa, os agentes incorporadores se valem de suas estratégias, que vêm sendo incrementadas diante da relação mais acentuada entre mercado imobiliário e capital financeiro. Velhas práticas da lógica especulativa são associadas às novas condições do crescente processo de financeirização da produção do espaço (FIX, 2011).

Com o objetivo de dimensionar a atuação e as estratégias da JHSF na inserção do empreendimento Horto Bela Vista em Salvador, foi proposta a estruturação da pesquisa em três partes.

A primeira parte abarca um breve histórico da produção socioespacial da cidade de Salvador, visando contextualizar o cenário urbano onde o estudo de caso está inserido. Inicialmente, foca-se no processo de estruturação e consolidação do mercado de terras da cidade e na conformação do seu circuito imobiliário. Na sequência, são apontadas as alterações e continuidades da estruturação urbana de Salvador a partir da década de 1990, dando destaque ao planejamento e às políticas urbanas, aos desdobramentos destas políticas no mercado imobiliário e às

transformações mais recentes que apontam para o protagonismo do capital imobiliário na produção do espaço urbano.

A segunda parte aborda o megaempreendimento Horto Bela Vista, dando atenção ao seu processo de inserção, às suas interferências no espaço urbano de Salvador e à atuação do agente incorporador. Parte-se, então, de dois enfoques: a localização do empreendimento e o seu processo de implementação. Em relação à localização, são apresentadas algumas notas acerca do cenário mais específico onde se encontra o Horto Bela Vista e, posteriormente, dimensiona-se a atuação do agente incorporador em sua decisão locacional. Quanto ao processo de implementação, a abordagem centra-se na caracterização do megaempreendimento e nos procedimentos e negociações institucionais para a sua constituição, com foco no Inquérito Civil do Ministério Público do Estado da Bahia (MPE/BA), que foi aberto para apurar os possíveis danos ambientais e urbanísticos decorrentes do empreendimento.

Na terceira parte, passa-se da abordagem do empreendimento para uma análise com foco na empresa responsável por ele, examinando o agente econômico empreendedor e suas estratégias imobiliárias e articulações estabelecidas. Antes de tratar da atuação da empresa e das repercussões das suas estratégias territoriais e de mercado, realiza-se uma breve apresentação das transformações político-econômicas recentes no setor imobiliário brasileiro. Na sequência, adentra-se na análise da atuação da empresa JHSF no processo de constituição do Horto Bela Vista. Em relação à atuação do promotor imobiliário, realizou-se o levantamento dos agentes econômicos envolvidos na constituição do Horto Bela Vista (dono do terreno, incorporador, arquitetos, construtoras) e das estratégias adotadas nesse processo, apontando-se as articulações estabelecidas. No que toca mais especificamente à empresa, apresenta-se a trajetória da JHSF, observando a sua inserção no contexto de aproximação entre as empresas do setor imobiliário brasileiro e o mercado de capitais. Por fim, analisa-se o Horto Bela Vista no portfólio da JHSF.

Na conclusão, são sistematizadas as considerações mais fundamentais resultantes da pesquisa. Contudo, compreendendo que a investigação não se encerra em si mesma, mas suscita outras pesquisas ou abordagens, são levantados alguns questionamentos para a reflexão.

Metodologicamente, a investigação pautou-se na coleta de informações e dados, principalmente sobre o empreendimento e seu processo de implantação, bem como sobre a empresa JHSF. Em primeiro lugar, destinou-se atenção ao Inquérito Civil aberto pela 5ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente do Ministério Público do Estado da Bahia (MPE/BA), em 18 de novembro de 2008. O referido inquérito é composto por 20 volumes que abarcam atas, declarações, relatórios, documentos e reportagens que fizeram parte do processo de implementação do empreendimento. Foi através da análise deste Inquérito Civil que se teve acesso aos relatórios prévios realizados pelo empreendedor, ao memorial do empreendimento, às licenças (ambiental e construtiva) e ao Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com a empresa JHSF.

Além disso, como resultado da intervenção do Ministério Público, foi elaborado um Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) do empreendimento. Todo este material foi fotocopiado e analisado, sendo uma das fontes substanciais do trabalho. Ademais, foi realizada uma entrevista qualitativa com a Promotora responsável pelo inquérito.

A análise mais detalhada da empresa e do empreendimento Horto Bela Vista no seu portfólio envolveu um levantamento de informações, tais como estruturação patrimonial, donos, projeções, estratégias de gestão e de mercado. Para subsidiar a pesquisa, foram utilizados dados coletados na junta comercial da Bahia e de São Paulo. No que se refere à JHSF, foi feito um levantamento dos *releases*, balanços e divulgações. Essas informações são prestadas trimestralmente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) pelas empresas de capital aberto na Bovespa. Para tal, foram utilizadas as informações publicadas entre os anos de 2007 e 2014. Por fim, alguns sítios na internet que analisam a atuação das empresas no mercado financeiro também serviram como base da análise.

Assinala-se que foram encontradas algumas dificuldades em acessar informações sobre a empresa. Não foi possível, apesar das diversas tentativas, entrevistar algum de seus representantes. Além da indisponibilidade destes de prestarem informações sobre seus negócios, projetos e interesses publicamente, se encontra o fato de a empresa estar atualmente desmontando o escritório em Salvador e desmobilizando a equipe referente ao Horto Bela Vista, deixando apenas as pessoas relacionadas à comercialização das unidades.

2 O CIRCUITO IMOBILIÁRIO EM SALVADOR: DA ESTRUTURAÇÃO AOS DIAS ATUAIS

Para a compreensão do cenário urbano atual da cidade de Salvador é imprescindível realizar um breve histórico da sua produção socioespacial. A conformação do circuito imobiliário na cidade envolve a estruturação do seu mercado de terras urbanas, o processo de expansão do mercado imobiliário, os processos de reestruturação urbana da década de 90 e as transformações urbanas mais recentes. Tais pontos serão abordados aqui a partir da atuação dos agentes de produção do espaço, com foco no capital imobiliário.

O Estado assume papel crucial em todo o processo de urbanização e expansão da cidade. A sua atuação, por meio de investimentos em infraestrutura e da regulação do uso do solo, interfere nos processos de valorização do capital imobiliário e cria as condições para a sua consolidação e expansão. Diante disso, destaca-se, ao longo da produção socioespacial de Salvador, a importância da atuação estatal e dos instrumentos de planejamento e de regulação urbana na sua conformação.

A estruturação do circuito imobiliário soteropolitano, que tem como ponto de partida a plena mercantilização da terra urbana, será apresentada a partir dos principais fatos e elementos que atravessam o processo de “modernização” da cidade. Aponta-se, posteriormente, para alterações e continuidades na estruturação urbana de Salvador pós década de 90, considerando tanto o contexto de avanço das políticas neoliberais e do empreendedorismo urbano, quanto o surgimento de políticas urbanas e habitacionais advindas de atuações progressistas no âmbito da reforma urbana. Serão levantados também alguns elementos que conformam o contexto mais recente de avanço do protagonismo do capital imobiliário.

2.1 Estruturação do mercado de terras urbanas e a expansão do circuito imobiliário

Como a configuração socioespacial das cidades resulta dos diversos processos sociais, econômicos e espaciais que permeiam sua história, a

compreensão da estruturação do mercado de terras de Salvador revela importantes implicações na sua organização atual. Nesse sentido, o estudo das ações empreendidas pelos agentes sociais envolvidos na organização desse mercado é imprescindível para a compreensão da estrutura urbana da cidade hoje. Para isso, é necessária uma breve digressão histórica, apenas para o levantamento de alguns elementos tocantes ao mercado de terras soteropolitano.

A análise do processo de formação e consolidação das condições de um espaço urbano adequado às exigências e interesses do capital teve como referência estudos sobre a questão realizados em Salvador (GORDILHO-SOUZA, 2008; MATTEDI, 1979; BRITO, 2005), especialmente, o estudo de Maria Brandão (1981), intitulado *O Último Dia da Criação*. A partir deste último, pode-se indicar, no que se refere à competição pela terra e à participação do Estado na ocupação do solo, a ocorrência de dois[4] momentos: 1) o processo de estruturação do mercado de terras; 2) a consolidação das condições, por meio da intervenção estatal, de uma organização apta aos mecanismos do mercado imobiliário. Esses pontos serão tratados como subitens deste tópico.

A consolidação e expansão de um mercado imobiliário pleno pressupõe a união entre propriedade direta e o domínio útil da base territorial, meio fundamental da produção de imóveis. A peculiaridade da estrutura fundiária de Salvador reside justamente na separação entre estes pressupostos, diante da manutenção do regime fundiário de base enfitêutica até a década de 1960. A enfiteuse – direito real sobre coisa alheia que retira os poderes de domínio útil do proprietário em troca do pagamento do foro – foi utilizada pelo Poder Público por conta da cláusula de inalienabilidade na doação de terras feita por Tomé de Souza ao Senado da Câmara (representante do povo da Cidade do Salvador). Configurou-se, assim, uma concentração das terras da Cidade do Salvador sob o controle do Poder Público, de alguns poucos proprietários e da Igreja.

---

[4] Maria Brandão (1981) detalha a existência de três momentos decisivos: "Primeiro, uma fase inicial de **adensamento das necessidades de novos espaços para a habitação**, frente a uma aparente imobilidade da parte dos proprietários e do poder público; em seguida, **uma fase de intensa redefinição do padrão de uso do solo, através do que se explicitariam os conflitos entre proprietários e não-proprietários e as virtualidades da intervenção do Estado**; finalmente, a fase atual, em que se firmam, sob o arbítrio do último, **as condições de uma organização apta aos mecanismos do mercado imobiliário**" (BRANDÃO, 1981, p. 133, grifo nosso). Opta-se aqui por agregar os dois primeiros momentos em um único, considerando as duas fases como um processo geral de criação das condições para um mercado de terras urbanas de dimensões tipicamente capitalista.

Além disso, como o valor do espaço urbano está atrelado ao acesso a equipamentos e serviços, a atuação do Estado, seja nas definições dos possíveis usos do solo ou nos investimentos em capital fixo, contribuiu para reorganizar o uso do solo e promover diferenciações no processo de valorização do espaço urbano. Portanto, no processo de especulação imobiliária e de criação das condições para a consolidação do mercado imobiliário em Salvador, o Estado assume papel extremamente importante.

2.1.1 A estruturação do mercado de terras urbanas em Salvador

A dinâmica urbana de Salvador manteve-se praticamente inalterada entre o final do século XIX e o final da década de 40 do século XX. Nessa época, a cidade passa a receber um intenso fluxo migratório associado ao processo de estagnação das atividades agrícolas, diante da decadência do modelo de desenvolvimento agrário-exportador do Nordeste. O crescimento demográfico e o consequente aumento da procura habitacional elevaram o preço nos aluguéis e estimularam a abertura de loteamentos, expandindo o tecido urbano. Os problemas habitacionais começaram a eclodir. “O centro comercial passa a uma fase de desenvolvimento, alargando sua faixa de transição e expulsando assim desta [faixa] ocupantes não só de nível inferior como de renda média e alta, que viriam depois a pressionar áreas de ocupação de classe mais baixa” (BRANDÃO, 1978b, p. 156).

Os loteamentos implantados desde a década de 30, que se destinavam à faixa de renda média e alta, geraram espaços vazios no tecido que, consequentemente, demandavam investimento em infraestrutura pelo poder público, favorecendo os proprietários das áreas intermediárias e estimulando a especulação imobiliária. Quanto à população mais pobre, além do adensamento na área central, esta foi se periferizando e, por meio das ocupações espontâneas, se inserindo em áreas que não interessavam às classes média e alta na época, como os fundos de vale e as áreas mais distantes do centro. Diante da expectativa que essas ocupações espontâneas atraíssem infraestrutura e serviços e, assim, valorizassem as áreas adjacentes aos núcleos ocupados, havia, naquele momento, certa permissibilidade destes atos. Contudo, o crescimento da demanda por áreas residenciais acirrou a disputa pelo espaço e, da permissibilidade, passou-se à repressão das referidas ocupações.

O crescimento da demanda habitacional associado ao discurso higienista em relação às condições das habitações suscitou ações por parte do ente estatal. Em 1943, sob coordenação do engenheiro Mário Leal Ferreira, é implantado o Escritório de Planejamento Urbano da Cidade de Salvador (EPUCS). Com o EPUCS, passa-se a pensar o planejamento da cidade de forma mais abrangente, o que diferencia sua perspectiva das ações sanitaristas pontuais (GORDILHO-SOUZA, 2008; BRANDÃO, 1978a).

> O desenvolvimento urbano preconizado pelo EPUCS, embora não podendo conter naquele momento os reais movimentos que adviriam a partir da PETROBRAS e, principalmente, depois, com a política de incentivos fiscais administrados pela SUDENE, na verdade, rompia com a antiga tradição médica e sanitarista oriunda do século XIX, aprofundando na cultura urbanística local um outro modo de olhar e pensar a Cidade: não mais como *lócus* de ações isoladas e pontuais sobre os problemas imediatos, pragmáticos e modernizadores, uma visão prospectiva de um plano de urbanismo alimentado no otimismo do pós-guerra, na perspectiva do Estado de "bem estar social" (SAMPAIO, 1999, p. 105).

Resulta dos trabalhos do EPUCS a elaboração do primeiro plano de urbanismo da capital: o Código de Urbanismo de 1948 (Decreto Lei 701/1948). No entanto, as grandes diretrizes do plano não foram levadas adiante, sendo este reduzido, nos anos seguintes, às obras viárias. A proposta de um novo sistema viário de vales, estabelecida pelo plano, passou a ser executada gradativamente, pois o crescimento da cidade, especialmente através da expansão periférica, demandou tais estruturas.

As primeiras grandes transformações na estrutura da cidade implicaram em deslocamentos da população, em alguns casos caracterizados pela substituição, no espaço urbano, de grupos de renda inferior por grupos de renda superior. Essas transformações e valorizações decorrentes delinearam uma cidade urbanizada que não se compatibilizava com a renda da parcela mais pobre da população. Diante da incapacidade destas de competirem no mercado imobiliário já formalizado, é que surgem as ocupações coletivas por "invasão"[5].

---

[5] Grupos de indivíduos que ocupam áreas e levantam rapidamente construções precárias para garantir a permanência nessa área. Tal atuação exigia a coordenação de ações e a articulação entre grupos na cidade. Para maior aprofundamento, ver Mattedi (1979), Moura (1990), Simões (1985) e Brandão (1978b). O termo invasão é bastante utilizado no meio popular, inclusive como forma de evidenciar um enfrentamento mais conflituoso, que exige uma atuação mais incisiva na luta pelo espaço na cidade.

O mercado imobiliário em Salvador inicia, a partir da década de 40, sua estruturação em moldes empresariais. O licenciamento de empreendimentos de edificações regidos pelo Código de Urbanismo de 1948, mesmo que de maneira incipiente, bem como muitos loteamentos destinados a uma provável demanda solvável, apontam para a emergência do setor imobiliário no período. Ainda, desde o final dos anos quarenta, o setor passa a se organizar como classe através da Associação Imobiliária Baiana[6].

Na década de 1950, iniciam-se algumas das modificações na estrutura produtiva da cidade que vão implicar numa reorganização socioespacial de Salvador. Com a instalação da PETROBRAS – na área que viria a compor a Região Metropolitana de Salvador – e da Companhia Hidrelétrica do São Francisco (CHESF) – em Paulo Afonso –, houve uma expansão da estrutura produtiva da região do município de Salvador. Repercutiu também na dinâmica da cidade a criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), criada pelo Governo Federal para estimular o desenvolvimento regional, que impulsionou novos investimentos na aproximação dos mercados regionais e no fortalecimento da produção industrial. Contudo, tais investimentos não foram suficientes para alterar substancialmente a predominância de atividades não industriais (MATTEDI, 1979; BRANDÃO, 1978a; GORDILHO-SOUZA; 2008).

A continuidade do intenso crescimento da população, somado ao atrativo da expansão da industrialização na Bahia e à redefinição da zona central da Cidade do Salvador (antes residencial e agora com atividades comerciais, administrativas e financeiras), agravou o desequilíbrio na disposição espacial vigente, já que era inacessível, para grande parcela da população, a utilização dos espaços dotados de infraestrutura urbana.

> O regime de propriedade privada do solo garantia, contudo, a estocagem de grandes áreas centrais para posterior comercialização. Aquelas áreas mais bem servidas pelos serviços urbanos básicos ou pelo menos, potencialmente urbanizáveis a curto prazo, tiveram em pouco tempo o seu valor várias vezes multiplicado. Acentuou-se o processo de especulação imobiliária e, cada vez mais, o solo urbano passou a desempenhar funções alheias à sua utilidade natural, tornando-se comum “a produção deliberada de escassez de terrenos urbanos”. A renda fundiária propiciada pela propriedade de terrenos urbanos era altamente compensadora e os

[6] A instituição iniciou suas funções representando os proprietários de imóveis para aluguel (GRODILHO-SOUZA, 2008).

> alugueis, como não poderia deixar de ser, passaram a incorporar aquela renda (MATTEDI, 1979, p. 78-79).

O Poder Público colaborou diretamente com o desenvolvimento das atividades especulativas e com a expansão periférica da cidade, reduzindo consideravelmente os impostos sobre os terrenos urbanos e deixando grandes áreas subocupadas à espera de valorização. Também estimulou os loteamentos e foi permissivo em relação aos loteamentos clandestinos. Enquanto isso, as áreas centrais ficavam à espera de valorização. Em relação ao fracasso da política de loteamentos como enfrentamento da questão habitacional, coloca-se:

> Muitos terrenos loteados permaneceram intocados em virtude da incapacidade dos adquirentes dos lotes em arcar com as despesas necessárias à construção de moradias. Os custos dos materiais de construção permaneciam extremamente altos. Continuavam inexistindo subsídios e uma política de crédito habitacional que favorecesse as atividades do setor da construção civil (MATTEDI, 1979, p. 81).

A crise de moradia tornou-se geral, atingindo todas as classes. A atuação estatal alterou-se, pois já não podia mais tratar tal problema por meio das ações fundamentadas no discurso da higienização do centro e da periferização dos pobres. Medidas como o controle dos alugueis foram adotadas, mas as medidas destinadas às classes populares continuaram as mesmas. O cenário da década de 1960 resultou em uma crise do setor de construção habitacional nos moldes capitalistas. “Na verdade, tratava-se de uma crise de realização, em que pesavam, na definição do patamar inferior do mercado, a elevação do preço do solo e a redução do poder aquisitivo de grande parte da população” (BRANDÃO, 1981, p. 136).

Algumas providências advindas de políticas do regime militar, em 1964, como o alargamento do crédito imobiliário e a intervenção deliberada do Estado na conformação do espaço urbano, associadas à realização de obras de infraestrutura, desenvolveram os pressupostos do novo momento de expansão da cidade.

Desde a década de 1950 as administrações municipais passaram a executar parcialmente algumas obras do sistema viário idealizados pelo EPUCS, as quais prosseguiram nos anos sessenta, “destacando-se a do Túnel Américo Simas (1952-1967), ligação rodoviária entre as cidades Baixa e Alta, e as avenidas do Vale do Camurujipe, atual BR-324, Vale do Canela, Vale de Nazaré, dos Barris, Vasco da Gama, Barros Reis, San Martin, de Contorno e Oscar Pontes” (GORDILHO-SOUZA,

2008, p. 110-111). Essas obras impulsionaram a expansão urbana da cidade e proporcionaram acesso aos seus vales, ampliando, assim, a oferta de áreas em regiões já ocupadas.

As possibilidades de crédito criadas pelo governo militar e os investimentos em infraestrutura acentuaram a oposição dos interesses do mercado imobiliários em relação à ocupação espontânea e “desordenada” do território pelas classes populares – particularmente as denominadas “invasões” – e ao regime de posse e uso do solo urbano calcado na enfiteuse.

As terras da cidade pertenciam basicamente a algumas ordens religiosas, a poucos proprietários individuais e à Prefeitura. Os proprietários das casas não eram proprietários das terras, eram foreiros ou rendeiros. Portanto, o acesso ao solo representava uma questão importante para a expansão capitalista da cidade. Maria Brandão (1981) aponta que o regime de enfiteuse sob o qual se mantinham as terras públicas opunha a um mercado pleno do solo dois obstáculos consideráveis: 1) abriam-se cada vez mais as brechas à ocupação espontânea e aos loteamentos clandestinos; e 2) a posse de terras em mãos de velhos foreiros ou posseiros não capitalizados excluía a possibilidade de associação entre capital e propriedade do solo. A autora considera, assim, que havia um bloqueio fundiário para os empreendedores imobiliários.

Há intensificação, na década de 1960, da intervenção do Estado na produção da ideologia de reordenamento urbano, na repressão às “invasões” e na edição de instrumentos normativos objetivando remover os obstáculos à plena mercantilização do solo. Segundo Brandão, “no fim da década de 1960, duas operações cruciais teriam lugar: a implantação de uma esgarçada rede viária e a remoção da inalienabilidade do patrimônio fundiário do município” (BRANDÃO, 1981, p. 139). Assim, são realizadas grandes inversões em obras viárias, que viriam a transformar radicalmente o espaço de Salvador, instalando os pressupostos para a consolidação e expansão do mercado imobiliário.

> A expansão “anômica” do capital fixo não poderia deixar de ser ainda mais aguda numa fase de instalação dos pressupostos do mercado imobiliário. O fato tantas vezes assinalado no discurso dos técnicos e administradores, do “desvio” do plano de urbanismo de 1948, no correr das obras realizadas a partir dos anos de 1960 em Salvador, com um enorme esgarçamento da malha viária, tanto reflete uma demora de adaptação ideológica aos requisitos do mercado real, quanto constitui a expressão da necessária

> desordem da expansão em infraestrutura numa economia capitalista (BRANDÃO, 1981, p. 140).

Em dezembro de 1968, com a aprovação da Lei Municipal nº 2.181/68 – Lei de Reforma Urbana, encaminhada à Câmara Municipal pelo Prefeito Antônio Carlos Magalhães, removeu-se a inalienabilidade das terras municipais e abriram-se à aquisição particular em propriedade plena milhões de metros quadrados de terras municipais. Para Brandão (1981), removia-se, assim, o mais pesado dos obstáculos ao mercado capitalista do solo. A prefeitura alegava que os recursos arrecadados com a venda das terras municipais seriam destinados à efetivação do sistema viário proposto no EPUCS e a outras reformas estruturais necessárias ao desenvolvimento da cidade.

Meses antes de ocorrer essa grande venda de terras públicas, o Arquivo Público Municipal, que guardava os registros de terras da capital, sofreu um incêndio, o que facilitou a situação para quem não tinha como provar a legitimidade de posse das terras públicas. Dessa forma, entre 1968 e 1975, foram vendidos mais de 25 milhões e meio de metros quadrados de terras públicas a preços baixíssimos. Apenas 30% dessas terras ficaram nas mãos de pequenos e médios posseiros; as demais conformavam grandes glebas que se concentravam em poucas mãos[7]. A alienação das terras públicas, adquiridas por um valor irrisório, consolidou a concentração do mercado de terras nas mãos de poucos proprietários. Ressalta-se que este processo envolveu contradições e resistências. Diversas comunidades consolidadas foram brutalmente removidas para a construção das obras viárias que valorizariam as áreas leiloadas (GORDILHO-SOUZA, 2008; SIMÕES, 1985).

> Os terrenos urbanos tiveram seu valor muitas vezes multiplicados e esta valorização se verificou graças à própria atuação do Poder Público que, além de abrir mão de seu patrimônio fundiário, de contribuir para aquela valorização através do implemento de obras públicas sem, em contrapartida, exigir seus direitos relativos à contribuição de melhoria, teve ainda que, muitas vezes, reaver terrenos, antes de sua propriedade, para a viabilização e a expansão das obras de infraestrutura por ela executada. (MATTEDI, 1979, p. 92).

---

[7] Gordilho-Souza (2008) apresenta, com base no estudo de Andrade Ribeiro & Debeffe (1979), um total de 2.541.11 ha de terras públicas vendidas no período de 1969-78, o que equivale a 7,5% da superfície do município. Sendo que apenas cinco glebas constituíam 67,3% do total da superfície alienada, as cinco localizadas na zona de expansão urbana. Coloca também que, em estudo posterior, realizado por Elizabeth Andrade (1988), ao inserir outros tipos de alienações, o total da área alienada amplia-se para 4.679,44 ha.

O processo de valorização das terras localizadas no vetor de expansão urbana, associado à extinção da enfiteuse, dentre outros elementos, possibilitou a produção estratégica da escassez do solo, o qual, como já mencionado, se encontrava nas mãos de poucos proprietários. Ao liberar as terras para a especulação, propiciava-se a geração dos monopólios de terra. Redefine-se, então, através da privatização e concentração fundiária, o controle do espaço urbano das áreas vazias. Como pontua Mattedi, “os terrenos urbanos deveriam ser liberados aos proprietários particulares ou a grupos econômicos que dessem continuidade ao processo de preparação da cidade para atender as exigências e necessidades do capital” (MATTEDI, 1979, p. 92). As grandes obras de infraestrutura, legitimadas pelo discurso de ordenamento territorial e de modernização da cidade, tornam-se essenciais. A lei de Reforma Urbana de 1968, que integrava um conjunto de medidas para uma suposta modernização do espaço urbano, promoveu o desbloqueio da oferta de terras para a produção imobiliária e contribuiu, sob a mediação estatal, para que se firmassem as condições para a consolidação e expansão do mercado imobiliário plenamente capitalista.

> Na superfície, e no que diz respeito ao destino de diferentes camadas da população, este último dia da criação representa a fluidificação do espaço em benefício da especulação e do capital, de cujo controle poucas áreas escapam ainda, e entre estas certamente as vizinhanças populares (BRANDÃO, 1978, p. 141).

Nesse momento, registra-se um desenvolvimento da indústria da construção civil, como revelam os dados da Federação de Indústrias do Estado da Bahia (FIEBA) e do Departamento Estadual de Estatística da Bahia (FIBGE), interpretados por Brandão (1978):

> Vale mencionar que data do período 1947 a 1966, antes, portanto, do início da operação na Bahia de agentes ligados ao BNH, a criação de 25 das 45 empresas de construção civil integrantes da lista de 200 maiores indústrias regionais em operação em 1976. Além disso, de uma média anual de 700, na década de 40, as licenças para construir, registradas na Prefeitura Municipal, elevam-se para cerca de 1.100 nos anos 1950 (BRANDÃO, 1978, p. 134).

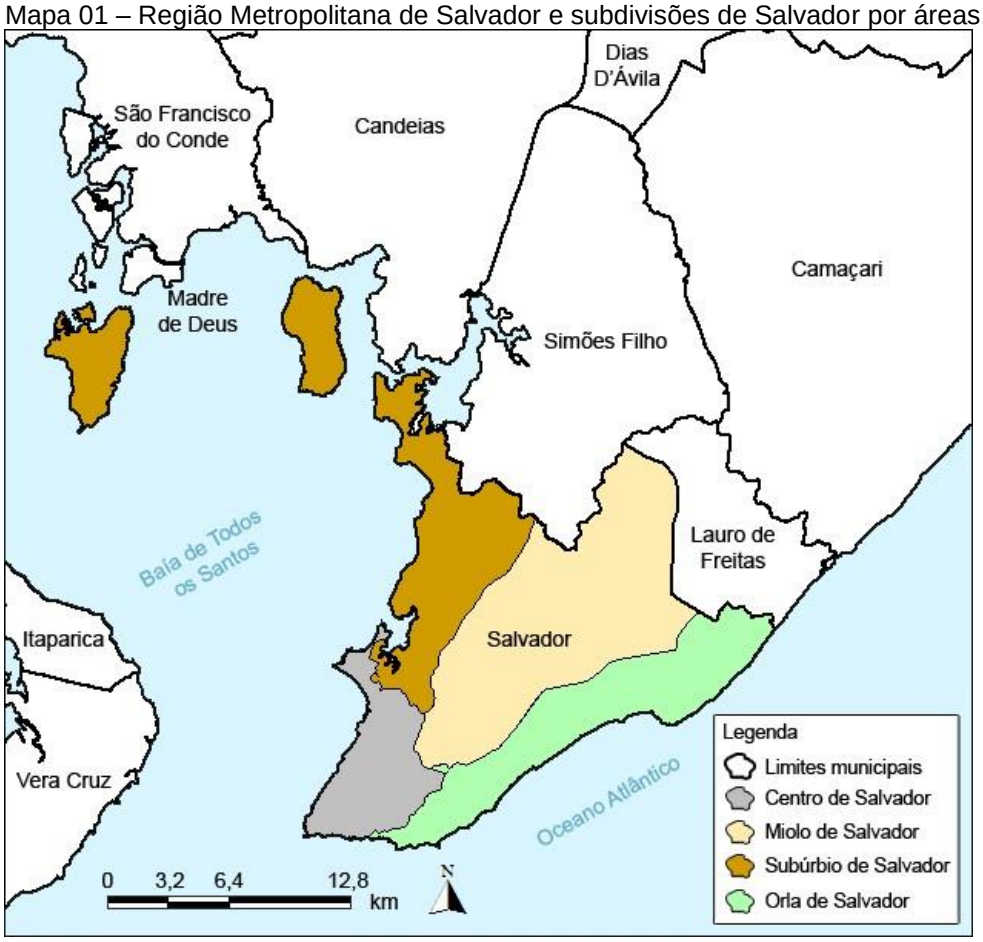
Os elementos trazidos até aqui explicitam o processo de formação das condições para a consolidação e expansão do mercado imobiliário de Salvador em moldes plenamente capitalistas. Nesse sentido, dois elementos desse processo são

fundamentais. Primeiro, a expansão da cidade, resultante tanto da expansão periférica associada à inversão em infraestrutura realizada pelo Estado, o que valorizou as áreas intermediárias, quanto do esgarçamento promovido pelas novas obras viárias. Segundo, a superação dos obstáculos criados pelo regime fundiário da enfiteuse, como a fragmentação das terras urbanas nas mãos dos proprietários, através inclusive de subenfiteuses, e o fato de as terras estarem nas mãos de proprietários descapitalizados. Assim, o mercado imobiliário teve a base necessária para a sua dinamização.

2.1.2 A consolidação e expansão do mercado imobiliário em Salvador

No contexto de expansão da cidade, a instalação do Centro Industrial de Aratu – CIA (1966) e do Complexo Petroquímico de Camaçari – COPEC (1972) na área metropolitana de Salvador alterou a sua estrutura produtiva e acarretou transformações econômicas e socioespaciais importantes. A cidade transformou-se numa metrópole moderna com o aquecimento da produção industrial decorrente de políticas nacionais de desenvolvimento regional, atingindo também os municípios vizinhos de Salvador que viriam a constituir, em 1973, a Região Metropolitana de Salvador (RMS). Ao ampliar as articulações espaciais com os municípios vizinhos de Simões Filho, Candeias e Camaçari (ver mapa 01), municípios-sedes dessas novas áreas industriais, as referidas medidas contribuíram para a dinamização da RMS. O impacto no espaço construído foi significativo. Entretanto, esses polos eram de certa forma limitados, pois a mão de obra absorvida era relativamente pequena e apenas composta por trabalhadores especializados, não abarcando as classes de rendimentos mais baixos.

Mapa 01 – Região Metropolitana de Salvador e subdivisões de Salvador por áreas.



Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano da Região Metropolitana - Base SICAR (1992). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

Na década de setenta é dada continuidade à implementação das obras viárias iniciadas desde o EPUCS e efetiva-se um moderno sistema viário (Ver Mapas 02 e 03). A cidade abre novas fronteiras e promove novos acessos aos vales:

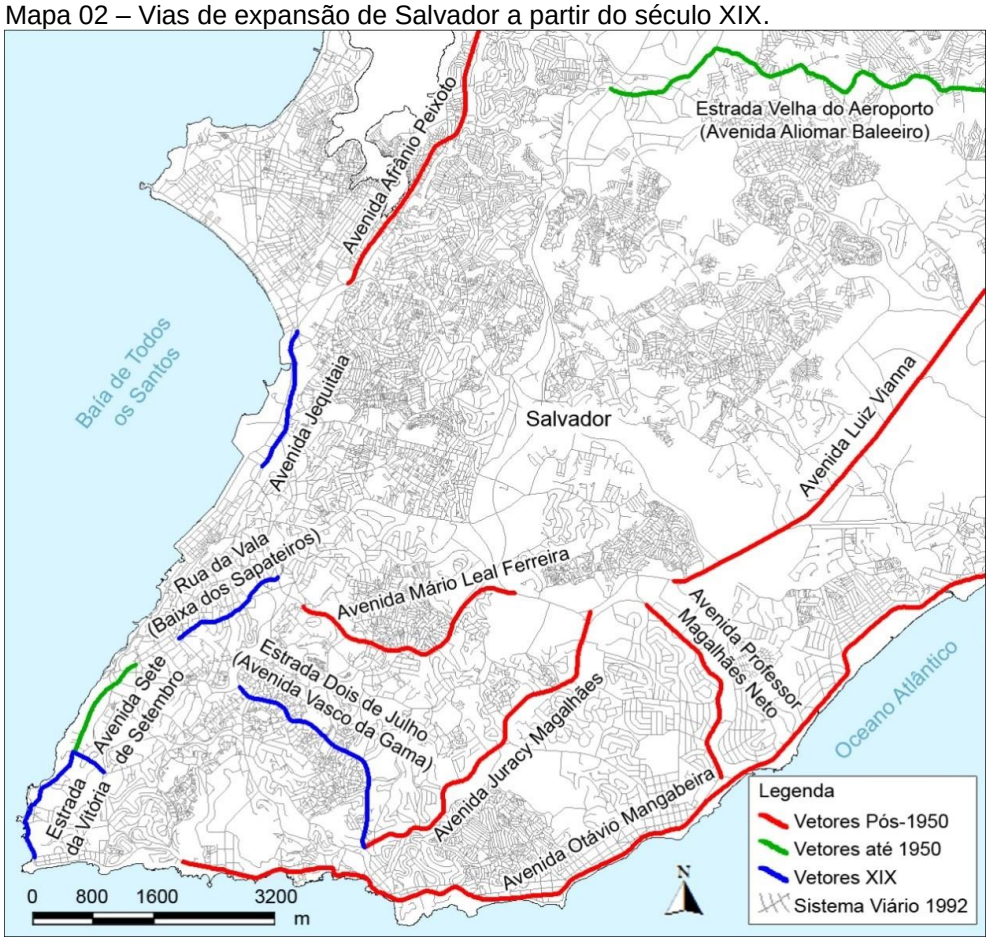
> Abrem-se as avenidas Paralela, Antônio Carlos Magalhães, Suburbana, Juracy Magalhães, Magalhães Neto e Vale do Bonocô. Implantam-se, na periferia urbana, as estradas CIA-Aeroporto, via Parafuso (para Camaçari) e Acesso Norte; duplica-se a BR-324 até o CIA; implanta-se o sistema de *ferry boat* para Itaparica. Com a construção da nova rodoviária interestadual e do Shopping Center Iguatemi, no entroncamento da Av. Paralela com o Acesso Norte, dinamiza-se um novo centro urbano. Além disso, grandes equipamentos estatais são construídos, como o Centro Administrativo da Bahia – CAB, Centrais de Abastecimento da Bahia – CEASA, Centro de Pesquisa e Desenvolvimento – CEPED. Instalam-se novas indústrias no CIA e grandes loteamentos são implantados na faixa litorânea, além dos conjuntos habitacionais na periferia urbana, impulsionando os limites da área ocupada (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 114).

Outras vias internas foram abertas, ampliadas ou melhoradas, bem como outras estradas foram construídas no sentido de facilitar a locomoção e as trocas

entre os municípios integrantes da RMS. Novos espaços foram incorporados à cidade. O Centro Administrativo da Bahia (CAB) foi transferido do Centro Tradicional da cidade para as margens da Av. Paralela. Essa intervenção foi planejada objetivando estabelecer um ponto atrativo que valorizasse as áreas beneficiadas pelas obras viárias realizadas, descentralizando as atividades comerciais e de serviços. A construção do *shopping* Iguatemi também foi crucial para a valorização da área e a formação de uma nova centralidade: o Centro Municipal Camaragibe.

> O novo patamar de acumulação vai permitir à cidade um outro processo de expansão, menos corrido, alargando as fronteiras para as "invasões" proliferarem num território cada vez mais expandido pela infraestrutura viária necessária à concentração industrial. (...). Pode-se dizer que a redefinição do espaço urbano-regional, por conta da industrialização, redirecionará a forma-urbana de Salvador por meio de um amplo processo de descentralização das atividades terciárias – inclusive ligadas às funções administrativas – e, ao mesmo tempo, intensificará o processo de periferização das camadas populares de menor renda (SAMPAIO, 1999, p. 116).

Mapa 02 – Vias de expansão de Salvador a partir do século XIX.



Fonte: CONDER/PMS - Base SICAR (1992). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

Concretizam-se, nesse cenário, maiores possibilidades de investimentos para o capital imobiliário. Observa-se que o desenvolvimento industrial ocorrido demandou transformações na estruturação espacial de Salvador e sua Região Metropolitana, como a expansão do sistema viário, viabilizando a ocupação de áreas antes inacessíveis, e a implantação de novas atividades comerciais e de serviços, que promoveram alterações não somente na utilização do solo urbano, mas também no seu valor. Enquanto algumas áreas foram valorizadas em função dos investimentos em infraestrutura, outras entraram em decadência. Com a consolidação da "mercantilização dos terrenos urbanos", os empreendedores imobiliários passaram a disputar as áreas beneficiadas e valorizadas, as quais se tornaram alvo de intensa especulação imobiliária.

> Nas décadas seguintes [da privatização das terras públicas], o mercado imobiliário irá florescer, ainda com maior intensidade, pela forte intervenção estatal na produção habitacional, agora através da implantação do Sistema Financeiro Habitacional, conjugado ao BNH, política que, em Salvador, resultou na criação dos novos bairros em áreas desabitadas (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 112).

Portanto, outro fato importante é que, nesse momento, o enfrentamento da questão habitacional no Brasil se dá por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), operado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH)[8], criado em 1964. Ao financiar habitação para todas as faixas de renda, o BNH estimulava o mercado imobiliário.

> Alimentado pelo fluxo intenso de financiamento, o país viveria seu movimento mais forte de produção imobiliária entre 1967 e 1982, atendendo aos interesses dos setores imobiliários e da construção, sem transformar, entretanto, a questão fundiária. Os conjuntos habitacionais foram localizados em áreas desvalorizadas, em zonas rurais ou periféricas, alimentando a manutenção de vazios e a expansão horizontal urbana. Dessa forma, a política pública preservava as áreas mais valorizadas para o mercado privado e alimentava a especulação imobiliária (MARICATO, 2002, p. 85).

Os estímulos financeiros e regulamentações em torno da produção imobiliária, apesar de não serem suficientes para atender os interesses do capital imobiliário e dos proprietários de terra em Salvador, deflagraram a construção de

[8] O Banco Nacional de Habitação foi criado para atuar no financiamento da habitação popular e no estímulo à produção habitacional com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SPBE).

grandes conjuntos habitacionais na periferia urbana do município e nas cidades industriais da RMS, criando novos bairros em áreas desocupadas. Ademais, a política praticada pelo Governo Federal combinou atendimento dos interesses dos empresários privados (construção, promotores imobiliários, banqueiros e proprietários de terra) com interesses de políticos clientelistas, quando não acontecia destes fazerem parte do mesmo grupo. Na verdade, essa política foi fundamental para a estruturação de um mercado imobiliário de corte capitalista. Ela constituiu também um dos expedientes de concentração de renda, uma vez que privilegiou a produção de habitação para a classe média em detrimento de setores de renda mais baixa (MARICATO, 1996).

Nesse contexto, considerando a convergência da atuação do governo federal, estadual e municipal – que envolve o desenvolvimento industrial da região, a criação dos SFH/BNH e a disponibilização de crédito estimulando a produção imobiliária, os investimentos em infraestrutura e a privatização da propriedade das terras municipais – surge uma grande quantidade de empresas construtoras para atuar no mercado imobiliário de Salvador. Ante essa dinamização do setor imobiliário, é criado, em 1975, com a associação de 13 empresas, o órgão de atuação política desse empresariado: a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado imobiliário da Bahia (ADEMI-BA).

> É nesse cenário que emerge, na década de 1970, a versão mais atualizada do lucrativo mercado imobiliário de Salvador, que foi forjado pela combinação de: ações locais desenvolvidas pela PMS [Prefeitura Municipal de Salvador], originando um processo de concentração da propriedade urbana nas mãos de poucos privilegiados, os quais se beneficiaram de informações importantes e de disponibilidade de capital; ações do Governo federal, com a criação de condições para prover o aporte financeiro e creditício de longo prazo, bem como as possibilidades de valorização diferencial de áreas da cidade com a adoção dos programas de habitação, urbanização, saneamento e transporte coletivo; e pela própria dinâmica do processo de industrialização nos municípios contíguos e próximos a Salvador induzido pelos Governos federal e estadual (BRITO, 2005, p. 62-63).

A atuação do Poder Público – que articulou a expansão do sistema viário, desentravou a mercantilização das terras urbanas valorizadas, via especulação, expulsou grande parcela da população pobre que se encontravam nas áreas mais valorizadas, dentre outras ações justificadas pela ideia do planejamento racional e modernizador – juntamente com o capital imobiliário, redirecionou a expansão da

cidade e seus padrões de ocupação (CARVALHO; PEREIRA, 2014c). Por meio das intervenções do mercado imobiliário formal, mas também por processos que fogem ao seu controle, Salvador estruturou-se com recortes específicos advindos de uma economia e sociedade abruptamente modernizadas. A configuração socioespacial delineada pela fragmentação e segregação social retrata-se em quatro grandes áreas:

> **a área residencial periférica do centro da cidade,** cuja estruturação remonta à primeira metade do século XX, com a iniciativa da PMS em executar obras de renovação urbana no centro, com abertura de avenidas, praças e erradicação de cortiços e outros tipos de habitação subnormais; a **Orla Oceânica**, onde reside parte significativa das camadas sociais de média e elevada renda (sem excluir as áreas de habitação popular consolidadas, principalmente, no Nordeste de Amaralina e adjacências, parte da Boca do Rio e o Bairro da Paz) e para quem o setor privado do mercado formal da habitação produz regularmente os imóveis; **o Miolo**, que corresponde ao centro geográfico do município e onde predomina a promoção da habitação pelo setor estatal para famílias de baixos rendimentos (nessa parte se destaca também a autoconstrução executada pela população de baixos rendimentos); e o **Subúrbio Ferroviário**, onde predomina a autoconstrução e o sobretrabalho de grande parte das famílias que dispõe de baixos rendimentos, as quais, em sua maioria, solucionam a necessidade de habitar pela via informal de acesso a uma porção de terreno nas piores localizações e com infraestrutura precária e/ou mesmo sem qualquer tipo de infraestrutura (BRITO, 2005, p. 53, grifo nosso).

Destaca-se a iniciativa da prefeitura que, através do Órgão Central de Planejamento (OCEPLAN), elaborou, em 1979, o Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PLANDURB), mas que foi institucionalizado apenas em 1985 pela Lei n. 3.545/1985. As disposições foram desdobradas na Lei de Ordenamento, Ocupação e Uso do Solo (LOUOS) - Lei 3377/84. O plano apresentava como objetivo o enfrentamento dos desequilíbrios sociais[9] decorrentes da concentração de infraestrutura em determinadas áreas. Adotava um novo modelo de zoneamento, inserindo como instrumento urbanístico a “área de proteção socioecológica” (APSE), como uma subcategoria das Áreas Sujeitas a Regime Específico (ASRE), conforme aponta Lima (2005). Além disso, o PLANDURB, partindo do modelo físico-territorial e da configuração socioespacial de Salvador, formalizou a subdivisão das regiões da cidade em Orla Oceânica, Subúrbio Ferroviário, Miolo (conforme indicado no mapa

[9] “O Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PLANDURB), elaborado pelo Órgão Central de Planejamento (OCEPLAN), entre os anos de 1976-79, embora tenha sido criado com base num modelo tecnocrático, trouxe, no seu bojo instrumentos jurídico-urbanísticos úteis a reconhecer e intervir nas áreas ocupadas pela população de baixa renda, construídas à margem da legalidade urbana” (LIMA, 2005, p. 101).

01). Entretanto, apesar de o plano apresentar esses novos instrumentos, as propostas ficaram apenas no patamar ideal e não eram aplicadas à “cidade real”.

A organização socioespacial de Salvador, como a da maioria das cidades brasileiras, é marcada por lutas pelo espaço. A cidade, por um lado, foi conformada pela produção formal do mercado imobiliário, com equipamentos e serviços, mas, por outro lado, também foi delineada pela produção informal, em áreas marcadas por precariedades e ausências. Observa-se a predominância dos interesses dos agentes do setor imobiliário no espaço e como as ações do poder público municipal convergiram, na maioria das vezes, com estes interesses. O Estado, através dos mecanismos de regulação, intervenção e investimentos, justificados a partir do discurso da modernização do espaço, contribuiu com a intensificação da segregação e dos ganhos dos investimentos imobiliários.

Ao se apropriar do espaço como mercadoria, o sistema capitalista sobrepõe a estratificação de classe à estratificação espacial. As melhores localizações, salvo alguns processos de resistências, destinam-se, assim, aos grupos sociais de renda média e alta, como a Orla Oceânica e parte do Centro Antigo em Salvador. Será dada continuidade a este processo e, com a crescente expansão da cidade e a saturação do mercado de terras urbanas, haverá o acirramento dessa disputa pelo espaço.

No processo de produção e organização socioespacial da cidade de Salvador, a inter-relação entre a atuação estatal, os interesses do mercado imobiliário e as necessidades habitacionais da população resultou numa cidade fragmentada, especialmente no que se refere às condições de acesso à terra, à habitação e aos equipamentos e serviços urbanos. O processo de estruturação e desenvolvimento do mercado de terras e habitação desencadeou, portanto, na divisão econômica, social e técnica do espaço urbano.

2.2 A estruturação urbana de Salvador a partir da década de 1990: planejamento e mercado imobiliário

Após a década de 80, com o avanço do neoliberalismo e a reestruturação produtiva, as cidades sofreram transformações substanciais na sua organização.

Seguindo os ditames neoliberais[10], a tônica do Estado brasileiro, a partir do governo de Fernando Henrique Cardoso, passou a ser a de liberalização econômica, privatização e desregulamentação.

Nesse contexto é que ganha corpo a concepção do modelo de planejamento empresarial das cidades: o planejamento estratégico. Trata-se de um modelo de planejamento orientado pela perspectiva de gestão empresarial das cidades. A questão central é a adoção do empreendedorismo urbano como um conjunto de ações políticas, econômicas e técnicas para tornar as cidades mais competitivas na disputa por investimentos. Para as cidades se tornarem mais competitivas, subordina-se o espaço às lógicas do mercado. Sob a justificativa de transformação das cidades em cidades globais, recursos públicos são destinados aos setores privados, havendo, em verdade, a privatização das políticas públicas. Assim, a cidade torna-se cidade-mercado (mercadoria de luxo), dada pela venda da cidade em busca de investimentos; cidade-empresa, pelo fato da cidade ser gerida por quem tem maior poder econômico; e cidade-pátria, marcada pelo consenso como princípio e fim e por um discurso de democratização visando criar um sentimento de pertencimento à cidade (VAINER, 2000).

> Especialmente a partir dos anos 90, manuais de gestão municipal, roteiros de planejamento estratégico de cidades e orientações para projetos urbanos propõem a promoção do crescimento econômico e da competitividade, assim como envolvimento do setor privado, em substituição às práticas urbanísticas de domínio exclusivo do Estado: ações normativas, eventualmente distributivas e participativas. Pode-se dizer que os anos 90, inclusive no Brasil, o *Master Project* tomou o lugar do *Master Plan*, que prevalecera nas décadas anteriores (VAINER; OLIVEIRA; NOVAIS, 2012, p. 13).

A lógica de cidades empreendedoras e competitivas permeou o planejamento de forma assimétrica nas cidades brasileiras. As intervenções do capital no espaço urbano foram legitimadas por planos e leis urbanísticas remanescentes do planejamento moderno/funcionalista, bem como subsidiadas pelo Estado e pela política urbana. Em Salvador, apenas em 2013 foi formalmente elaborado um plano nos moldes do planejamento estratégico, o plano *Salvador construindo um novo*

[10] Entendemos o “neoliberalismo” como um processo de restauração do poder de classe da elite capitalista a partir da destituição dos direitos sociais conquistados pela classe trabalhadora, como é apontando por David Harvey (2012).

futuro (2013 - 2016)[11]. No entanto, os preceitos desse planejamento já orientavam a atuação estatal desde o momento de sua difusão no país.

Como mostra a literatura (VAINER, 2000; VAINER; OLIVEIRA; NOVAIS, 2012), no contexto dessa reconfiguração produtiva e da cidade, balizada nos moldes do planejamento estratégico, deflagra-se a execução de grandes obras nas cidades, como renovações urbanas, construção de anéis viários e revitalização de zonas portuárias.

No lugar de políticas sociais mais efetivas, portanto, temos as demandas econômicas de renovação dos padrões produtivos. Nas décadas de 80 e 90, os reflexos da conjuntura de crise internacional limitaram os investimentos em produção.

Cabe apontar o ressurgimento do debate das políticas urbanas e habitacionais, ocorrido no bojo desse cenário de declínio do Estado provedor e até mesmo de abandono das políticas setoriais de habitação, saneamento e transporte (MARICATO, 2011). Destaca-se aqui a aprovação do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001. A proposta advém da luta do Movimento Nacional de Reforma Urbana (MNRU), que tem como objetivo defender o direito à cidade, através de formas democráticas de planejamento e gestão, priorizando o direcionamento das políticas públicas para pessoas socialmente vulneráveis. O Estatuto instituiu princípios e diretrizes para a política urbana, implementou instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, regularização fundiária e gestão democrática das cidades, bem como ampliou a obrigatoriedade de elaboração de planos diretores participativos para os municípios brasileiros. Contudo, o projeto aprovado não foi o projeto inicial. Inserido em um longo processo de aprovação, o texto final não abarcava apenas a ideia de direito à cidade e justiça social, mas também práticas relacionadas aos interesses dos setores do capital imobiliário, como a Operação Urbana Consorciada que, posteriormente, abriu caminho para as Parcerias Público-Privadas.

Outro fato importante é a criação do Ministério da Cidade (MinCidades), em 2003, no primeiro mandato do governo do Partido dos Trabalhadores (PT). Resultado do movimento progressista em torno da questão urbana, o MinCidades passou a concentrar as políticas urbanas federais. A Secretaria de Habitação do

[11] Disponível em: http://goo.gl/SUxXei.

MinCidades, buscando articular a política urbana nas três esferas de governo e desenvolver a Política Habitacional de Interesse Social, instituiu, em 2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), proposta advinda do projeto de lei de iniciativa popular entregue na década de 90 ao Congresso Nacional. Nesse sistema, cada ente federado deveria possuir o Fundo Nacional de Habitação e Interesse Social (FNHIS), o qual seria gerido por um conselho gestor com participação social; o Plano Habitacional; e o Conselho Nacional das Cidades.

Em paralelo ao desenvolvimento dessas Políticas de Habitação de Interesse Social, na maior parte do país o capital imobiliário avançava. A partir de 2004, uma série de mudanças políticas, econômicas e institucionais beneficiou o setor e estimulou o crédito imobiliário. O crescimento econômico, especialmente por conta da expansão da exportação de *commodities*, mudanças na política econômica do segundo mandato de Lula (PT) e a implementação de um programa de recuperação de infraestrutura e logística – o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) - associado a medidas institucionais que deram segurança ao setor imobiliário, são elementos propulsores dessa dinamização do mercado imobiliário. Tais mudanças colaboraram para o *boom* imobiliário recente no Brasil (FIX, 2011; CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

Importante frisar que esse movimento de ascensão do setor imobiliário acentua-se com o financiamento proporcionado pelo programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) implementado pelo Governo Federal no bojo das medidas anticíclicas para superar o contexto mundial de crise. No entanto, o programa despontou na contramão do que havia sido conquistado com muito empenho pelos movimentos sociais na luta pelo direito à moradia: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), uma proposta advinda dos movimentos e que tem seu fundo gerido com participação popular através de um conselho gestor.

> Considerando o desenho adotado para o programa, fortemente ancorado na participação do setor privado, o PMCMV entrou em choque com princípios do SNHIS (pautado no papel estratégico do setor público) e ignorou em larga medida premissas e debates acumulados em torno do Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PlanHab), amplamente discutido desde 2007 (CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p. 89).

Recentemente, um grupo de pesquisadores produziu uma nota[12] sobre a necessidade de avaliação do PMCMV e apontou alguns impactos do programa no espaço urbano brasileiro. Colocou-se que o repasse de recursos diretamente para as construtoras reduz o papel do poder público e implica em uma gestão das políticas habitacionais a partir da lógica privatista e mercadológica de maior extração de lucros na produção da moradia. O programa é pouco integrado aos complexos desafios do "problema habitacional" nas cidades brasileiras. Baseia-se em uma produção padronizada de larga escala dissociada das realidades locais, com construções realizadas em áreas distantes do centro, reforçando ainda mais os processos de especulação imobiliária e segregação socioespacial nas cidades. O pacote do Minha Casa Minha Vida, portanto, não enfrenta a questão urbana e a habitação social de forma adequada; efetivamente, agrava os problemas territoriais, especialmente via metropolização da pobreza.

As transformações socioeconômicas iniciadas na década de 90 repercutiram na estrutura socioespacial em Salvador. Como a principal mercadoria passa a ser a própria cidade, sua história e sua cultura, impõem-se, através do discurso de inserção na competição global de cidades, diferentes qualificações e conformações espaciais para a cidade.

O governo do estado realizou a "requalificação" de alguns equipamentos culturais e espaços públicos, bem como criou novos parques. Dentre os projetos estão: Jardim Zoológico (1993), Parque do Abaeté (1994), Parque de Pituaçu (1994), Dique do Tororó (1998), Jardim dos Namorados (1999), Praça da Sé (1999), Parque Costa Azul (1997), Parque esculturas do Unhão (1998) e Parque Aeroclube (1998) (GORDILHO-SOUZA, 2008).

Mas o grande projeto de Salvador foi a "revitalização" do seu Centro Histórico. Como já mencionado, a conversão de investimentos públicos na conformação de vetores de expansão urbana de Salvador implicou na perda da dinâmica e esvaziamento do Centro Tradicional. "A cada nova grande 'avenida imobiliária', cada novo *shopping center*, corresponde algum declínio de negócios tradicionais" (MARICATO, 2002, p.139). As intervenções para "revitalizar" desembocaram, apesar dos processos de resistência, no deslocamento de boa parte da população pobre do

[12] Quem assina a nota é a *Rede Cidade e Moradia*, coordenada pelo Observatório das Metrópoles e integrada por professores e pesquisadores de diversas universidades brasileiras, entre eles Adauto Cardoso, Raquel Rolnik, Renato Bezerra Pequeno e muitos outros. Ver em: http://goo.gl/CSVgcU.

Centro Histórico, em sua maioria negra, para as periferias distantes, e transformaram o local em um *shopping center* a céu aberto. O discurso de revitalização escondia a faxina étnica decorrente das intervenções em nome da cidade cartão-postal (GORDILHO-SOUZA, 2008).

Os investimentos para intensificar o turismo na cidade, transformando-a em um polo turístico do país, direcionavam-se às áreas de expansão e à (re)valorização do Centro Histórico e de trechos da Orla Atlântica. A fragmentação se intensificou, pois, ao se desenvolver a cidade cartão-postal receptora dos investimentos, as demais áreas da cidade continuavam esquecidas e demarcadas pela pobreza, segregação e carência de equipamentos e serviços públicos.

A metropolização, a expansão urbana e os vetores de valorização configurados pelos processos iniciados na década de 1960 se consolidaram. Há uma continuidade no sentido de expansão e de valorização de áreas específicas. Os bairros que seguem no sentido norte da orla oceânica mantêm-se como os mais valorizados. A Avenida Luiz Viana, conhecida como Av. Paralela, é um ponto emblemático: a grande expansão da construção de prédios nas suas margens evidencia o vetor de expansão nesse sentido norte, em direção ao Aeroporto. As áreas do Iguatemi e seu entorno, as avenidas Antônio Carlos Magalhães, Tancredo Neves e Manuel Dias, estabelecem-se como áreas comerciais dinamizadas, com predominância de *shopping centers* e com serviços diversos.

Mapa 03 – Principais vias de Salvador (atual).

Fonte: CONDER / PMS - Base SICAR (1992). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

O espraiamento da cidade, bem como as novas centralidades e subcentralidades geradas pelas intervenções no espaço soteropolitano decorrentes do processo de industrialização na Região Metropolitana de Salvador, especialmente o Centro Comercial Camaragibe (Centro Iguatemi), alteraram a estrutura mononuclear do início do século XX e corroboraram para a diminuição da dinâmica e a decadência do Centro Tradicional (conformado pelo Centro Antigo e Centro Histórico). Porém, bairros do Centro Antigo, como Vitória, Barra e Graça, continuaram como áreas destinadas às classes médias e altas, onde se manteve o interesse do capital imobiliário.

Conforme o estudo do Observatório das Metrópoles (2009)

> De um lado, a metrópole se expande em direção ao Litoral Norte, com a franja mais próxima ao mar ocupada pelos estratos médios e altos e por grandes equipamentos e empreendimentos imobiliários e turísticos (centros empresariais e de convenções, shopping centers, complexos de cinema e de lazer, grandes hotéis de luxo), voltados para os segmentos com elevada renda e poder de consumo. Do outro, a maioria da população continua a se aglomerar nos espaços dos antigos bairros populares do centro, do Miolo e dos Subúrbios Ferroviários da capital baiana, assim como em áreas similares dos demais municípios da RMS, subsistindo precariamente em uma "cidade" esquecida e desassistida, que não aparece na mídia nem nos mapas turísticos que vendem os encantos de Salvador (CARVALHO; PEREIRA, 2009, p. 105).

A apontada expansão urbana no sentido Litoral Norte da Orla Atlântica, ao longo da Linha Verde (BA-099), principal acesso para essa região litorânea – que foi privatizado –, caracteriza-se pela instalação de empreendimentos hoteleiros, loteamentos e condomínios fechados de alto padrão. A instalação do complexo da FORD, em 2001, na cidade de Camaçari, através das políticas de incentivos fiscais, contribuiu para a continuidade desse vetor de expansão da Região Metropolitana de Salvador.

Em 2003, iniciou-se um processo de mudanças administrativas, políticas e legislativas no que se refere ao desenvolvimento urbano. Na esfera estadual, com a finalidade de formular e executar uma política estadual de desenvolvimento urbano, de habitação, de saneamento básico e de assistência técnica aos municípios, foi criada a SEDUR (Secretaria de Desenvolvimento Urbano). Em sequência, elaborou-se a Política Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS), bem como se criou o Fundo Estadual de Habitação e o Conselho Estadual de Habitação.

No âmbito municipal, destaca-se a aprovação, pela Lei 6.586/04, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PDDU-2004). O referido Plano, por desrespeitar as disposições do Estatuto da Cidade, especialmente por descumprimento ao requisito de participação popular, tornou-se objeto de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) proposta pelo Ministério Público Estadual. No entanto, a decisão declarando a inconstitucionalidade do PDDU-2004, só ocorreu quatro anos depois, quando outro Plano (PDDU-2008) já havia sido aprovado, com as mesmas orientações anteriores. No relatório de avaliação do PDDU-2004, as arquitetas Ana Fernandes e Liana Viveiros apontaram algumas irregularidades, como:

> No que se reporta à função social da propriedade, fica ainda mais evidente a distância entre o conteúdo do Plano e as diretrizes do Estatuto da Cidade

> que delimitam os termos do atendimento a este princípio: falta de clareza e precisão, no PDDU-2004, na aplicação dos meios de prevenção e sanção à retenção especulativa da propriedade; o Plano "premia" áreas historicamente mantidas sem utilização e como reserva de valor com elevados coeficientes de aproveitamento básico e máximo; existe permissividade na ocupação de áreas de valor ambiental e ausência de uma estratégia para enfrentar o problema de sua ocupação predatória. Soma-se a isso a ausência de dados sobre a estrutura fundiária, inexistindo quantificação e localização das áreas e imóveis não utilizados ou subutilizados. (FERNANDES; VIVEIROS, 2005, p. 28).

A revisão do PDDU-2004 iniciou-se em 2006, no mandato do prefeito João Henrique[13]. O novo projeto foi enviado para a Câmara Municipal, a qual, por conta da pressão de movimentos populares, Ministério Público Estadual e organizações diversas da sociedade civil, decidiu convocar 15 audiências públicas para discutir o projeto de Lei do PDDU (216/07). O projeto foi aprovado pela Câmara de Vereadores em uma sessão conturbada em dezembro de 2007[14] e a Lei 7.400 sancionada em fevereiro de 2008. O novo projeto seguia a mesma linha da lei revisada.

Com o PDDU-2008 verifica-se o desmonte da perspectiva técnico-burocrática das atividades de planejamento e a sua inserção na lógica da gestão direcionada aos interesses do capital imobiliário. Ao flexibilizar e alterar normas, a aprovação do PDDU-2008 de Salvador proporcionou para os setores do mercado imobiliário a intensificação da apropriação da mais valia urbana, ou seja, dos sobrelucros advindos da localização. O plano alterou os parâmetros urbanísticos, aumentou o potencial construtivo e flexibilizou normas. Não foram apresentados estudos técnicos justificadores das mudanças ou avaliações relativas aos impactos sociais e ambientais. Os reais problemas sociais da cidade ficaram praticamente intocados, mas as possibilidades de ação do mercado imobiliário formal foram ampliadas.

> Como no Plano anterior, essa revisão ignorava os grandes problemas da cidade, como a carência de infraestrutura e serviços básicos, de habitação popular ou de transporte e mobilidade. Seu eixo central era o incremento nos parâmetros urbanísticos de aproveitamento do solo urbano, aumentando a intensidade da ocupação por zona, sem apresentar estudos técnicos que justificassem as mudanças, ou ao menos, avaliassem seus

[13] A eleição de João Henrique pelo Partido Democrático Trabalhista (PDT), que foi apoiado por setores de determinados movimentos sociais, marca a alteração do cenário da gestão municipal anteriormente ocupada pelo Carlismo (grupo de Antônio Carlos Magalhães). Isso gerou expectativas aos setores populares, principalmente, em relação ao PDDU, uma das fortes pautas de sua campanha.

[14] Segue o link do vídeo da votação na Câmara de Vereadores de Salvador do PDDU de Salvador, em 2007: http://www.youtube.com/watch?v=2Ngr3gkBAJ8

> impactos sociais, ambientais e urbanos. Além disso, o executivo municipal tomou várias outras iniciativas e institucionalizou alguns mecanismos que favoreceram a coalizão de empresas e interesses imobiliários e, como o segundo Plano Diretor também foi judicialmente contestado (e terminou sendo anulado), conseguiu, com a anuência do Legislativo, mudar a Lei de Ocupação, Ordenamento e Uso do Solo (LOUS) com as mesmas intenções (CARVALHO; PEREIRA, 2014b, p. 254).

Além disso, foi elaborado e aprovado em 2007, com Ângela de Souza Gordilho à frente da Secretaria de Habitação e sob a coordenação de Nabil Bonduki e Rossella Rossetto, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (2008-2025), que inclusive fez projeções da situação a ser enfrentada nas próximas décadas.

Ressalta-se que a aprovação destes planos estava atrelada à adequação do município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, através do cumprimento dos requisitos impostos pela Lei 11.124/2005, e habilitação para o acesso ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Apesar de o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social ter sido delineado com algumas proposições favoráveis às classes populares, não houve na sua execução alteração substancial em relação às políticas habitacionais anteriores.

Os anos de 2007 e 2008 são marcados pelo avanço da atuação do capital imobiliário na produção socioespacial de Salvador, configurando um *boom* imobiliário na cidade. Nos dados divulgados pela ADEMI-BA, o mercado imobiliário baiano, acompanhando a tendência de crescimento da economia brasileira, registrou um volume de vendas superior a 7,1 mil unidades, com alta de 63% em relação ao ano anterior, por conta dessa maior oferta de crédito, flexibilização dos prazos e aumento no potencial construtivo da cidade. Este fenômeno pode ser observado no grande número de novos empreendimentos lançados nesse período nos vazios restantes, especialmente na Avenida Paralela, na Avenida Waldemar Falcão e na Orla Atlântica (GORDILHO-SOUZA, 2008). A maioria desses imóveis destinou-se às classes alta e média, seguindo o modelo de condomínios fechados e intensificando a autossegregação dessas classes. A permissibilidade da legislação urbanística aprofundou o adensamento calcado na verticalização.

O estudo sobre a formalização das intenções construtivas em Salvador, através da análise dos alvarás emitidos pela prefeitura entre o período de 2001 e 2009, realizado por Figueiredo (2014), dimensiona a hegemonia das empresas imobiliárias nos processos de formalização da produção do espaço. As empresas

imobiliárias aparecem como responsáveis por mais de 55% do total de área construída licenciada para os 6.972 empreendimentos aprovados no período, conforme indica a tabela retirada desse estudo.

Tabela 01 - Participação dos agentes nas intenções da produção imobiliária licenciada - Salvador, 2001 a 2009.

Agentes	A.C. (m^2)*	% A.C.	Empreendimentos (unidades)
Empresas imobiliárias	13.931.490,84	55,6%	1.105
Outras empresas	4.790.652,78	19,1%	791
Pessoas físicas	3.301.182,68	13,2%	4.466
Órgãos estatais	1.140.755,14	4,6%	180
Associações	1.116.288,99	4,5%	165
Igrejas e entidades de cunho religioso	320.192,16	1,3%	193
Outros	458.015,25	1,8%	72
Total Geral	**25.058.577,84**	100%	**6.972**

*A. C. = área construída licenciada.
Fonte: Figueiredo (2014, p. 207).

Em relação ao *boom* imobiliário de 2008, Figueiredo (2014) infere que o salto nos níveis das intenções da produção imobiliária licenciadas também está relacionado ao aumento dos coeficientes de aproveitamento, dos gabaritos e à ampliação das abrangências de zonas com parâmetros mais permissivos. Isso se deu através das alterações na legislação urbanística municipal, com o PDDU aprovado em 2004 e depois, reafirmado na aprovação do PDDU-2008.

Figueiredo (2014) observa que, no período entre 2008 e 2009, há um movimento descendente das construções, quando o total da área construída licenciada decresce 46,71%. Sobre o descenso, pondera-se que este parece ser mais uma consequência da saturação do estoque de potencial construtivo disponível do que da existência de vinculação direta com as implicações da crise econômico-imobiliária de 2008.

> Tendo Salvador no período da pesquisa uma restrita atuação de empresas imobiliárias de escala internacional ou com capital aberto, em favor de empresas locais, além de um cenário nacional de grande disponibilidade de crédito imobiliário no SFH, esse decréscimo não tem vinculação direta com as implicações da crise econômica, de ordem global, que eclodiu em meados de 2008 (FIGUEIREDO, 2014, p. 82-83).

Os recursos destinados pelo PMCMV às empresas do setor imobiliário também contribuíram para “aquecer” substancialmente o mercado imobiliário baiano, como evidencia os dados disponibilizados pela ADEMI-BA (Tabela 02), referentes aos lançamentos e vendas de empreendimentos imobiliários nos anos de 2009 e 2010, momento em que o programa começou a operar.

Tabela 02 - Desempenho anual do mercado imobiliário

SINDUSCON-BA

Mercado Imobiliário na Bahia nos Últimos Anos

Desempenho Anual do Mercado Imobiliário na Bahia.2004-2015*.

Ano	Lançamentos	Var. (%)	Vendas	Var. (%)
2004	2.511	-16	2.285	21
2005	2.557	2	3.151	38
2006	5.098	99	4.357	38
2007	9.068	78	7.116	63
2008	17.376	92	14.130	99
2009	8.157	-53	12.170	-14
2010	14.619	79	12.879	6
2011	13.241	-9	9.931	-23
2012	5.199	-61	8.253	-17
2013	3.257	-37	7.466	-10
2014	4.312	32	7.372	-1
2015	628	-85	1.695	-77

Fonte:ADEMI-BA
(*) Até Março

Fonte: Site do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia – Sinduscon (2015).

Carvalho e Pereira (2014c) trazem dados[15] que indicam um crescimento, no Brasil, de 5,5% do setor da Construção Civil, entre junho de 2009 e junho de 2010, sendo que na Bahia esse crescimento foi de 13,9%, mais do que o dobro do crescimento nacional.

Sobre o conjunto das intenções da produção imobiliária licenciadas no período estudado, Figueiredo (2014) aponta para a formação de um imenso “estoque imobiliário”, relativo ao total de 25.058.577,84m² de área construída licenciada. Nesse sentido, a autora coloca para reflexão que, se esse montante de área construída pudesse ser convertido em unidades de habitação de interesse social, o resultado seria equivalente a 357.980 unidades, número substancialmente

[15] Dados da Superintendência dos Estudos Econômicos e Sociais do Estado da Bahia (SEI), citados pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI).

maior que o déficit habitacional da Região Metropolitana de Salvador, que somava 141.025 unidades em 2009 (FIGUEIREDO, 2014).

2.2.1 Transformações recentes e protagonismo do capital imobiliário

As ações recentes dos agentes de produção do espaço relacionam-se com processos em andamento. Como forma de encontrar caminhos para a compreensão desses processos, serão levantadas, no contexto do cenário urbano atual de Salvador, algumas intervenções e acontecimentos, trazendo também debates surgidos sobre tais fatos.

Com base nos dados do Censo de 2010, a cidade de Salvador, que hegemoniza o contingente populacional da Região Metropolitana de Salvador (RMS) – correspondendo a 63,55% do total da população da RMS –, soma 2.675.656 pessoas [16]. A cidade totaliza 962,711 domicílios, sendo 99,90% desses domicílios particulares e 0,10% coletivos. Os dados acerca dos imóveis vazios – da ordem de 101.297[17] domicílios não ocupados – e do déficit habitacional projetado para Salvador no ano de 2010 – que soma 52.570[18] domicílios –, evidenciam a alta retenção especulativa dos imóveis na cidade. A diferença entre os dados do déficit habitacional e os imóveis vazios nos possibilita uma aproximação da quantidade de imóveis utilizados nessa retenção especulativa.

Autores como Carvalho e Pereira (2014a, 2014b e 2014c), Pereira (2014), Gordilho-Souza (2014) e Figueiredo (2014) apontam para o avanço e protagonismo recente do setor imobiliário na produção social do espaço urbano soteropolitano.

> Ao longo dos últimos anos, tanto a capital baiana como alguns outros municípios da RMS vêm experimentando certas mudanças e tendências que tem se mostrado comuns às grandes metrópoles e a outras cidades brasileiras e latino-americanas, como a sua expansão para as bordas e para o periurbano; o esvaziamento, a deterioração ou a gentrificação de antigas áreas centrais e a edificacão de equipamentos de grande impacto na estruturação do espaço urbano, como *shoppings* centers, complexos empresariais e centros de convenções; a difusão de novos padrões habitacionais e inversões imobiliárias destinadas aos grupos de alta e média renda, com a proliferação de condomínios verticais e horizontais fechados, que vem mudando os padrões de segregação e ampliando a

[16] Em relação ao Estado da Bahia, contabiliza 19,09% do total da população. O grau de urbanização da cidade atinge o percentual de 99,97%, enquanto a RMS atinge o percentual de 93,53%.
[17] Dados extraídos da Fundação João Pinheiro (FJP/CEI).
[18] Dados extraídos do estudo realizado pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais – CEDEPLAR/MG.

> autossegregação dos ricos, a fragmentação e as desigualdades urbanas; e, finalmente, a expansão da órbita do mercado e uma afirmação crescente da lógica do capital na produção e reprodução da cidade, com o abandono por parte do Estado de boa parte de suas funções tradicionais de planejamento e gestão urbana e metropolitana e a sua transferência para atores privados, com impactos decisivos sobre a estrutura urbana e a vida de sua população (CARVALHO; PEREIRA, 2014a, p. 125).

O crescimento imobiliário em Salvador tem se dado principalmente nas áreas de valorização da cidade, onde já havia um adensamento e infraestrutura, a exemplo da Orla Atlântica e Avenida Paralela. Também são realizados empreendimentos de luxo em bairros já consolidados pelas camadas de renda mais alta, como Barra, Vitória/Graça, Pituba/Itaigara e Horto Florestal, provocando um amento significativo da densidade populacional destas áreas e, consequentemente, dos problemas relacionados à infraestrutura, equipamentos disponíveis e à mobilidade. Já no Centro Tradicional, os interesses do capital imobiliário têm implicado na valorização, gentrificação dos espaços e privatização do patrimônio artístico cultural[19].

Nesse caminho, proliferam pela cidade condomínios verticais, ocupando os vazios urbanos remanescentes. O estudo de Arantes (2014) descreve o crescimento da autossegregação das camadas média e alta através da proliferação dos condomínios fechados na Região Metropolitana de Salvador e afirma:

> Mais recentemente, tem começado a se conformar o que poderia ser denominado de “minicidades”. São empreendimentos multifuncionais, que pretendem centralizar moradia e trabalho, lazer e serviços, com o objetivo manifesto de se criar um novo bairro fechado e seleto, uma cidade blindada dentro da cidade (...). Não deixam, porém, de enfatizar a segurança, o controle do acesso e a importância de viver em um espaço fechado e seletivo, dotado de infraestrutura e serviços, como é o caso do Le Parc e do Horto Bela Vista (ARANTES, 2014, p. 253).

A Avenida Paralela evidencia de forma exemplar esse protagonismo do capital imobiliário, abarcando a construção de grandes empreendimentos, como condomínios fechados (Alphaville, Le Parc, dentre outros), *shoppings centers* (Shopping Paralela, Salvador Norte Shopping, Ferreira Costa – shopping especializado em construção) e faculdades particulares.

Destaca-se aqui o fato de que, diante dos crescentes problemas com mobilidade, aumento da frota de veículos e carência de transporte de massas, o sentido de expansão na orla mais ao norte da RMS – que abrange Salvador, Lauro

[19] Ver Mourad e Figueiredo (2014).

de Freitas e Camaçari – tem se tornado menos atrativo para a ocupação de espaços pelas camadas de maior poder aquisitivo. Como as áreas vazias na cidade são cada vez mais escassas, áreas já valorizadas e privilegiadas aumentam ainda mais seu adensamento via verticalização, como a Orla Atlântica e a Avenida Paralela (CARVALHO; PEREIRA, 2014a).

Recentemente, a região da Avenida Paralela, principal conexão com o sentido litoral norte, também tem sido atingida pelos problemas relativos à mobilidade, o que tem reduzido a sua atratividade. Além disso, nas suas margens o mercado imobiliário vem enfrentando o obstáculo dos terrenos protegidos pela legislação ambiental, o que, associado à falta de grandes glebas desocupadas na orla e a elevação do valor da terra urbana, tem empurrado o eixo dos empreendimentos imobiliários em direção ao interior da cidade. Para viabilizar os empreendimentos implementados em áreas na proximidade do miolo, diversas obras de acessibilidade – em sua maioria viárias e calcadas no modal rodoviário – estão sendo realizadas pelo poder público, tanto municipal quanto estadual, o que tem promovido a valorização fundiária na região (PEREIRA, 2014).

Ao avanço do capital imobiliário atrela-se o emblemático comportamento do aparato estatal, que tem convergido na consolidação de condições que beneficiam o referido setor. A estreita articulação entre o poder público local de Salvador e o capital imobiliário explicita-se em diversas ações desenvolvidas por ambos. Seguindo esse caminho, em 2010, foi lançado pela Prefeitura Municipal de Salvador, sob o segundo mandato do Prefeito João Henrique, filiado na época ao Partido do Movimento Democrático (PMDB)[20], o projeto *Salvador Capital Mundial*. Trata-se de um conjunto de intervenções estruturantes na malha viária e urbanística da cidade "sugeridas" por empresas do setor imobiliário, que tiveram como justificativa a preparação de Salvador para a Copa do Mundo de 2014. As intervenções propõem a construção de novas avenidas, viadutos, requalificação da Orla marítima, da Cidade Baixa e da Península de Itapagipe. Tais obras, que demandam grandes investimentos e tecnologia de ponta, seriam intervenções localizadas no intuito de valorizar algumas áreas da cidade, ampliando a lógica de cidade turística e promovendo ganhos à especulação imobiliária. Diante do desgaste da gestão do

[20] João Henrique foi eleito prefeito, em 2005, pelo Partido Democrático Trabalhista (PDT). Em 2007, trocou de partido e passou a fazer parte do PMDB. Permaneceu no PMDB até 2010, quando foi para o Partido Progressista (PP). Desde 2013 João Henrique é filiado ao Partido Social Liberal (PSL).

então prefeito João Henrique e das críticas da sociedade civil, as propostas não tiveram prosseguimento (GORDILHO-SOUZA, 2014; CARVALHO; PEREIRA, 2014c; FIGUEIREDO, 2014).

No entanto, no ano seguinte (2011), foi apresentada uma proposta de modificação do PDDU-2008 pelo executivo municipal, que ficou conhecida como “PDDU da Copa”. Dentre as propostas de alteração, encontrava-se novamente a elevação de gabaritos na orla, ação tão esperada pelo capital imobiliário, especialmente para a construção de redes hoteleiras, bem como propostas do barrado projeto “Salvador Capital Mundial”. Ao não conseguirem aprovar tais alterações no PDDU, por conta de uma ação do Ministério Público da Bahia (MPE-BA), tentou-se aprovar as propostas por meio de alterações na Lei do Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo de Salvador (LOUOS).

> Essa proposta prevê, entre outras medidas, a liberação do gabarito para a ampliação dos atuais hotéis em 10 pontos distintos da orla marítima de Salvador e a construção de novos empreendimentos hoteleiros na região, inclusive na ilha de Frades. Discutido na Câmara Municipal, ainda que *sub judice* do Ministério Público da Bahia, o projeto foi rejeitado por todos os segmentos, inclusive do setor hoteleiro, que, na audiência, manifestaram o temor da falência de hotéis de médio e pequeno porte em Salvador, diante das novas propostas (DISCUSSÃO..., 2012) (GORDILHO-SOUZA, 2014, p. 22).

Desses acontecimentos resultou a propositura de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN (n. 0303489-40.2012.8.05.0000) – pelo MPE-BA que declarou inconstitucional as propostas, tanto do PDDU quanto da LOUOS. Em 2014, foi julgada uma modulação de efeitos – instrumento jurídico que visa restringir os efeitos da declaração de inconstitucionalidade – da lei do “PDDU da Copa”, declarada inconstitucional. A ação de modulação foi proposta pela prefeitura com o objetivo de destravar diversos projetos inseridos no referido instrumento urbanístico. Em sessão plenária, realizada em 12 de fevereiro de 2014, o Pleno do Tribunal de Justiça da Bahia (TJ-BA) permitiu apenas a construção do Centro Administrativo Municipal (CAM).

Contudo, o projeto da Linha Viva, que estava inserido no *Projeto Capital Mundial* (2010) e no PDDU da Copa (2011), está sendo levado à frente pela atual gestão do prefeito Antônio Carlos Magalhães Neto (Democratas - DEM). Trata-se de

uma via expressa[21], com uma extensão de 17,70km, pedagiada, exclusiva para carros e caminhões, não sendo possível o tráfego de transporte coletivo, nem de bicicletas. Trata-se de um complexo de viadutos de difícil acessibilidade.

A prefeitura coloca que o projeto se direciona à criação de um novo corredor viário alternativo ao Centro Municipal Camaragibe (região do Iguatemi) em direção ao Acesso Norte (BR-324)**,** à Avenida Mário Leal Ferreira (Bonocô) e à Via Expressa Bahia de Todos os Santos, visando à redução do fluxo do trânsito na Avenida Paralela. A obra pressupõe um investimento da ordem de 1,5 bilhões de reais. A construção será realizada por meio de uma PPP (Parceria Público-Privada). O projeto atravessa a comunidade de Saramandaia e de Pernambués, o que promoverá a remoção de famílias que moram há mais de 30 anos no local[22]. Além disso, a construção da via acabará com as áreas livres dos bairros, alterando a dinâmica das comunidades. O projeto também atravessa áreas de proteção ambiental como a represa do Cascão, com 200 hectares de vegetação nativa sob tutela do 19º Batalhão de Caçadores (19 BC) do Exército.

A Linha Viva contribuirá para a continuidade do "desenvolvimento" do corredor imobiliário soteropolitano, constituído pela paralela e seu entorno, facilitando o acesso à Estrada CIA-Aeroporto, área inserida no processo de espraiamento resultante da construção das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida nas franjas urbanas. Evidencia-se aqui que o projeto se relaciona diretamente com o processo de fortalecimento da especulação imobiliária, onde os terrenos ficam esperando pela valorização da área, que será realizada pelo investimento e ações do poder público.

Os planos, projetos, ações e intervenções recentes, aventados neste capítulo, evidenciam a convergência da ação do Poder Público com os interesses privados, em especial do capital imobiliário. As ações de planejamento e gestão urbana, especialmente a atuação quanto ao uso e ocupação do solo, fundamentadas na ideologia do empreendedorismo urbano, são transferidas aos setores empresariais, principalmente através das PPPs. O Poder Público referenda as decisões da esfera privada e cria condições institucionais para isto, "[...] o que inclui ajustar o arcabouço

---

[21] A via inicia junto ao Acesso Norte (no começo da BR-324), passa pelas regiões de Pernambués, Cabula, Arenoso, CAB, Trobogy, Alphaville II, Mussurunga e norte de São Cristovão, terminando numa conexão viária que a interliga com a BA-526 (CIA/Aeroporto).

[22] Até maio de 2015 não foram apresentados estudos com avaliação dos impactos sociais e nem foram apresentadas propostas de reassentamento de milhares de famílias que serão removidas.

jurídico-urbanístico às demandas dos novos *players*, com as sucessivas ‘revisões’ ao Plano Diretor justificadas como forma de aumentar a capacidade da cidade para atrair investimentos” (CARVALHO; PEREIRA, 2014c, p. 76).

Inseridos nesse cenário, os megaeventos – como a Copa do Mundo de 2014 – contribuem para legitimar projetos em benefício do capital imobiliário e empreiteiras. A lógica de exceção instituída é utilizada como possibilidade de flexibilização para efetivar os ganhos econômicos com a reestruturação do espaço urbano. Os projetos urbanos realizados para as cidades-sede da Copa 2014 transcendem os preparativos demandados para o evento.

> No caso de Salvador, essa transição de gestão público-privada também se evidencia. O governo do Estado da Bahia é o principal agente público responsável pela realização dos projetos para o megaevento. Em setembro de 2011, foi aprovado o Pano Diretor da Copa 2014 na Bahia, associado ao Plano Plurianual 2012-2015 (PPA/BA), documentos que trazem o detalhamento do conjunto de ações previstas na Matriz de Responsabilidades (BAHIA, 2011a e 2011b). Entretanto, o que se observa, desde então, é que os projetos anunciados para a cidade, sob a alegação da Copa, vão além das metas estabelecidas para a realização do evento, com fortes impactos na reestruturação urbana (GORDILHO-SOUZA, 2014, p. 19).

O destino da cidade distancia-se totalmente das decisões com participação social e da submissão ao interesse público. Os grandes projetos carecem de transparência e as atribuições tradicionais do Estado passam a ser realizadas pelos setores que tratam a cidade como negócio. Intensifica-se a concentração dos investimentos nas áreas mais valorizadas e, consequentemente, a segregação socioespacial. Aos pobres urbanos, destinam-se as áreas desinteressantes para os negócios, geralmente as franjas urbanas – como explicitam as localizações das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – e a precariedade dos serviços e equipamentos públicos.

> O resultado da implantação dos projetos MCMV na RMS, considerando a estruturação do espaço da metrópole, é a expansão do território metropolitano para áreas periféricas, sem infraestrutura urbana e sem articulação com alguma forma de planejamento público, e a construção de grandes estruturas monofuncionais segregadas social e espacialmente. (PEREIRA, 2014, p. 161)

A conformação urbana da Salvador atual, portanto, é marcada por persistências e mudanças. A sua expansão recente envolve processos de

concentração e descentralização que aumentam a verticalização edilícia ou a densidade construída. Mantém-se, ao mesmo tempo, a disputa pelo solo urbano nas áreas centrais, cada vez mais adensadas e verticalizadas, e a expansão da franja litorânea no sentido norte, mesmo com a perda de atratividade por conta dos problemas relacionados à mobilidade. O Centro Tradicional continua sendo alvo de políticas de gentrificação e de privatização do seu patrimônio. Em contrapartida, há um avanço do capital imobiliário, que extrapola a Orla Atlântica em direção ao Miolo, com a produção de novos empreendimentos nos moldes dos condomínios fechados, voltados para os setores de renda média e alta, o que aumentou e tem aumentado a disputa pelos terrenos vazios ainda existentes nessa região. Observa-se, também, a difusão de grandes obras, principalmente viárias, que produzem grandes impactos sobre o ambiente urbano e uma crescente privatização dos espaços públicos. Ademais, como síntese desse processo, observa-se que além da intensificação da segregação socioespacial pela proliferação de condomínios fechados com porte cada vez maiores, existe também um processo de metropolização da pobreza, especialmente por meio do PMCMV (CARVALHO; PEREIRA, 2014a).

3 O MEGAEMPREENDIMENTO HORTO BELA VISTA

> Quando pronto, o Horto Bela Vista será um dos maiores e mais valorizados empreendimentos imobiliários da Bahia. Com 19 edifícios residenciais e 3 comerciais, shopping center, hotel, centro de convenções, centro médico com hospital-dia e escola, além de opções de lazer e serviço, o Horto Bela Vista também será o primeiro empreendimento de uso misto de larga escala de Salvador.
> Situado a 5 minutos do centro comercial da capital baiana, o Horto Bela Vista tem localização privilegiada e acesso fácil às regiões mais importantes de Salvador. Isso, segundo Caramelo, facilitará muito a tarefa de ir e vir e a integração com a cidade. O tradicional grupo baiano Euluz, proprietário dos Shoppings Barra e Piedade, é o parceiro da JHSF no Shopping Bela Vista, que será um dos mais completos shoppings da cidade (JHSF, 2009).

Figura 01 – Imagem publicitária do empreendimento Horto Bela Vista

Fonte: Sítio do empreendimento Horto Bela Vista (s.d.), disponível em: http://goo.gl/fAm73c.

O empreendimento Horto Bela Vista (HBV), realizado pela JHSF empreendimentos e incorporações S.A, é emblemático no que se refere às transformações decorrentes das associações entre a promoção imobiliária e as alterações na estrutura urbana de Salvador. Anunciado em 2008 como o novo “bairro planejado”, o projeto inicial abarcava dezenove edifícios residenciais, três torres empresariais, um *flat*, um shopping center, clube privativo, centro médico, centro de convenções e escola.

O empreendimento explicita o modelo de “bairros planejados” relativamente autossuficientes que vem sendo difundido pelo setor imobiliário[23]. Trata-se de um

[23] Ver: http://goo.gl/3yXSQm.

megaempreendimento nos moldes dos condomínios autossegregados[24]. O jornal *A Tarde*, um dos principais jornais da cidade, publicou, em 2008:

> Salvador vai ter um novo bairro, começado do zero, nos próximos anos. O projeto é da incorporadora JHSF, de São Paulo. Além das inovações que empresas se propõem a trazer para a terceira maior cidade brasileira, o grupo, que é sócio dos hotéis Fasano, **desloca o eixo da expansão urbana de alta classe da capital do estado.** Leva para imediações da popular Rótula do Abacaxi 19 torres residenciais e quatro comerciais, shopping de 5 mil m², centro de convenções pequeno, escola e hotel. O investimento é de R$ 1,2 bilhão (WEINSTEIN, 2008, grifo nosso).

O trecho destacado acima evidencia o discurso da incorporadora JHSF em promover, com o empreendimento Horto Bela Vista, o deslocamento do eixo de expansão urbana de alta classe da capital do estado. O terreno onde o empreendimento veio a ser construído encontra-se na parte sul da Zona do Miolo de Salvador, mais especificamente em um ponto de contato com as outras regiões da cidade (Centro Tradicional e Orla Oceânica). Localiza-se no bairro do Cabula e no seu entorno estão bairros populares como Saramandaia e Pernambués.

Quanto à caracterização da área do entorno do Horto Bela Vista, cabe apresentar elementos dos níveis de renda da população nesta região. Para isso, foram selecionados dois Setores da Área da Ponderação (AP)[25], definidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE): o setor AP61 e o setor AP62. Conforme dados do Censo Demográfico (2000)[26], retirados do Sistema de Informação Municipal (SIM) de Salvador, a AP61 é formada pelos bairros Cabula, Cabula VI, Saboeiro, Doron e Condomínio Amazonas; e a AP62 é formada pelos bairros Pernambués, Jardim Brasília e Saramandaia.

---

[24] A utilização do termo contrapõe-se à segregação imposta às classes populares. “Os condomínios exclusivos são o símbolo máximo do que se pode designar como *autossegregação*, a qual representa o contraponto da *segregação induzida* (que se refere basicamente aos loteamentos irregulares das periferias urbanas e às favelas)” (SOUZA, 1996, p. 54).

[25] “Pensando em termos espaciais e tendo como referência o Município, isso significa que teremos um recorte mínimo de área – ou, de outro ponto de vista, um número máximo de repartições da área do Município – para o qual podemos empregar os dados e confiar no que eles revelam. Esse recorte é definido pelo IBGE como Área de Ponderação. A Área de Ponderação é a menor área geográfica para a qual podemos calcular estimativas baseadas nas informações do questionário da amostra. É o nível geográfico definido para a aplicação dos procedimentos estatísticos que permitem usar os dados da amostra como válidos para a população”. Fonte: Gestão Compartilhada (2015). Disponível em: http://goo.gl/WIcXTi.

[26] Entende-se que a análise dos dados relativos à população dos bairros do entorno do Horto Bela Vista não é central para o trabalho. No entanto, considerando a importância de ilustrar as faixas de renda da população do entorno através da diferenciação por bairros, utiliza-se aqui os dados disponibilizados do Sistema de Informação Municipal (SIM).

Utilizando-se como referência tal divisão regional, ao analisar os dados do SIM (2000) referentes à Faixa de Rendimento Nominal dos responsáveis por domicílios particulares permanentes na AP61, observa-se que o maior número de responsáveis possuía uma faixa salarial entre 5 a 10 salários mínimos (à época, aproximadamente entre R$750,00 e R$ 1.510,00). Já na AP62, o maior número de responsáveis por domicílios aparece englobado na faixa salarial de ½ até 1 salário mínimo (aproximadamente entre R$75,00 e R$151,00). Dentro da AP61, em se tratando especificamente do bairro Cabula, haviam, segundo o Censo de 2000, 1.897 habitantes ocupando a faixa de 5 a 10 salários mínimos. Por outro lado, na AP62, tratando-se especificamente de Pernambués, 3.849 habitantes ocupavam a faixa de 1 a 2 salários mínimos e, em Saramandaia, a maior parte (764 habitantes) correspondia à faixa de ½ a 1 salário mínimo.

Traçando um comparativo entre as APs do entorno do Horto Bela Vista com outros setores de AP de Salvador – no intuito de englobar bairros mais ricos e mais pobres, respectivamente - destaca-se, por exemplo, a AP17, que é formada pelos bairros Itaigara, Caminho das Árvores e Iguatemi; e a AP55, que é formada pelos bairros São Caetano e Santa Luzia. No primeiro caso, os dados indicam que o maior número de indivíduos da AP17 ocupa a faixa salarial de renda acima de 20 salários mínimos, demonstrando que se trata de uma região caracterizada por setores de classe alta. Já no outro caso, na AP55, os números apontam que a maior parte da população correspondia à faixa salarial de ½ a 1 salário mínimo, exibindo uma população majoritariamente pertencente à setores populares.

De acordo com dados do Censo do IBGE, pode-se afirmar que a área do entorno do empreendimento é caracterizada, em geral, pela ocupação de setores de transição entre a classe popular e a classe média, inclusive classe média alta. Observa-se que no bairro do Cabula a população predominante pode ser considerada de classe média, enquanto que em Pernambués e Saramandaia, predominam classes menos abastadas. Isto indica que há uma certa variação e heterogeneidade na composição das rendas dos bairros circunvizinhos ao empreendimento. Salienta-se que esta região não possui uma divisão bem definida entre os bairros, não havendo um consenso a respeito dos limites de cada um – como, por exemplo, a sobreposição ou não de bairros como o Cabula ou o Pernambués –, o que pode interferir na leitura que se faz das classes de rendimento que compõem o entorno do Horto Bela Vista.

A região do Horto Bela Vista foi definida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PDDU) de 2004[27] como um novo centro municipal, o Centro Acesso Norte - Retiro, que se somou aos dois centros municipais já existentes (o Centro Municipal Tradicional e o Centro Municipal Camaragibe). A definição desta nova centralidade foi reafirmada na revisão desse plano, que ocorreu no ano de 2008. Ressalta-se aqui que os primeiros trâmites para liberação do alvará construtivo do Horto Bela Vista estão datados do ano de 2005, logo após a aprovação do PDDU de 2004. Ademais, diversas são as intervenções convergentes para uma reestruturação urbana da área, como a implantação do sistema metroviário, a construção da Via Expressa Baía de Todos os Santos - que permite acesso à área portuária que foi apresentada pela gestão do Governo do Estado como a mais significativa obra viária da cidade dos últimos trinta anos – e o projeto da Via Expressa Linha Viva, ainda em processo de aprovação.

Assim, apesar de a região do Miolo ser, em geral, historicamente caracterizada pela ocupação de uma população de classe média e popular, perante o contexto atual de reconfiguração socioespacial da cidade, a porção meridional do Miolo que tangencia a Orla Atlântica também tem se tornado atrativa para o mercado imobiliário.

Portanto, pode-se dizer que o empreendimento contribuiu com o processo de dinamização socioeconômica e imobiliária da área, mas as implicações e repercussões desse processo são complexas e ainda estão em andamento. Até porque, não obstante o encerramento total da obra ter sido previsto inicialmente para 2013, o empreendimento não está completamente pronto, havendo previsão de finalização em 2018.

As questões suscitadas até o momento se referem à inserção e às interferências do Horto Bela Vista no espaço urbano de Salvador e serão abordadas neste capítulo a partir de dois enfoques: a localização do empreendimento e o seu processo de implementação. No que se refere à localização, serão apresentadas algumas notas acerca do cenário mais específico onde o Horto Bela Vista está inserido, relacionando-o com as estratégias dos empreendedores nessa decisão locacional**.** Quanto ao processo de implementação, a abordagem centra-se nos procedimentos e negociações para a sua constituição.

---

[27] Sobre o PDDU de 2004 e sua revisão em 2008, consultar tópico 2.2.

3.1 A localização do Horto Bela Vista

À produção imobiliária é imprescindível o solo urbano, cujo caráter não reprodutível constitui uma particularidade em relação aos outros ciclos produtivos. Imobilizados no espaço, o produto imobiliário incorpora as externalidades de seu entorno e produz certa rigidez na estrutura espacial urbana (ABRAMO, 1998).

> A particularidade do capital incorporador é então determinada por sua prática de definir o produto certo para o lugar certo no momento certo. Ou seja, a partir do controle econômico que exerce sobre a mudança de uso do solo, operada por um processo de edificação, esse capital busca definir uma estratégia em que o produto incorpore de forma mais significativa as vantagens locacionais, que se expressarão como "rendas fundiárias", maximizando as possibilidades de impor "mark up" sobre a demanda (ganhos excepcionais) (ABRAMO, 1988, p. 47).

O que Abramo (1988) denomina de externalidades, Ribeiro (1997) conceitua como efeitos úteis de aglomeração[28], afirmando que a "internalização dos efeitos úteis de aglomeração é o objeto dos agentes econômicos quando decidem onde devem localizar seus empreendimentos" (RIBEIRO, 1997, p. 45) para auferir os melhores sobrelucros de localização. A apropriação das qualidades configuradas em uma determinada localização permite ao promotor imobiliário obter sobrelucros de localização sob a forma de renda do solo[29], visto que o agrupamento de vantagens favoráveis especiais e restritas numa dada localização pode promover monopólios espaciais e gerar rendas de monopólio, ou seja, rendas ainda maiores.

Como mercadoria, o meio ambiente construído tem na localização espacial seu atributo mais fundamental, a qual se relaciona diretamente com a posição dos outros elementos no espaço. O ambiente construído tem então de ser considerado uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta. A produção, disposição, manutenção, renovação e transformação dessa mercadoria implica sérios dilemas (HARVEY, 2013). A localização assume, portanto, grande relevância

---

[28] Por efeitos úteis de aglomeração entendemos o valor de uso resultante da articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários processos de produção e circulação de mercadorias e da configuração espacial dos objetos imobiliários que servem de suporte àquela articulação. Neste sentido, podemos pensar que a cidade seja um *valor de uso complexo*, cuja formação nasce da combinação de outros valores de uso simples (RIBEIRO, 1997, p 44-45).

[29] A renda do solo urbano equivale aos rendimentos (sobrelucros) que as vantagens locacionais podem propiciar. Para David Harvey (2013), a renda é a base do preço da terra e opera funcionando para alocar capital e trabalho à terra, guiando a localização da produção, da troca e do consumo futuros, o que conforma a divisão geográfica do trabalho e a organização espacial da reprodução social.

para o setor imobiliário, sendo decisiva para a fixação dos preços e condições diferenciais de comercialização do imóvel. Não se trata de suas características internas enquanto objeto construído, mas relaciona-se diretamente com o sistema espacial dos objetos imobiliários que compõem o espaço urbano.

> O que é vendido não são apenas os "quatro muros", mas também um "ticket" para o uso deste sistema de objetos e de "appartenance" à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância destes elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço, em termos objetivos – desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários –, e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano (RIBEIRO, 1997, p. 81).

Como a localização é produto das relações sociais e do trabalho humano agregado ao solo, suas condições e qualidades podem ser constantemente alteradas pela ação humana e dependem do complexo de combinações dos elementos do meio ambiente construídos no espaço. Assim, intervenções no espaço urbano alteram o valor de uso de todas as localizações e podem criar vantagens diferenciadas entre elas. A atuação do Estado por meio de investimentos em infraestrutura, da regulação, do planejamento e das políticas públicas urbanas, intervém constantemente na produção e uso do espaço urbano, o que pode implicar mudanças nas condições das localizações. Portanto, "o status locacional está inextricavelmente ligado às definições e redefinições impostas pelas autoridades estatais, aos movimentos de cidadãos e às pressões do valor de troca" (LOGAN; MOLOTCH, 1987, p. 47).

As recentes transformações urbanas na cidade de Salvador convergiram com os interesses específicos dos empreendedores imobiliários na incorporação do Horto Bela Vista, o que coloca em evidência a relação entre a atuação dos agentes do capital imobiliário e a configuração socioespacial da cidade. A análise da decisão locacional do Horto Bela Vista, que envolve investimentos públicos, mudanças no uso do solo, formalização de uma nova centralidade, dentre outras transformações na área onde o empreendimento foi implantado, contribui para a compreensão das estratégias utilizadas pelos seus incorporadores ao buscarem efetivar seus interesses na cidade.

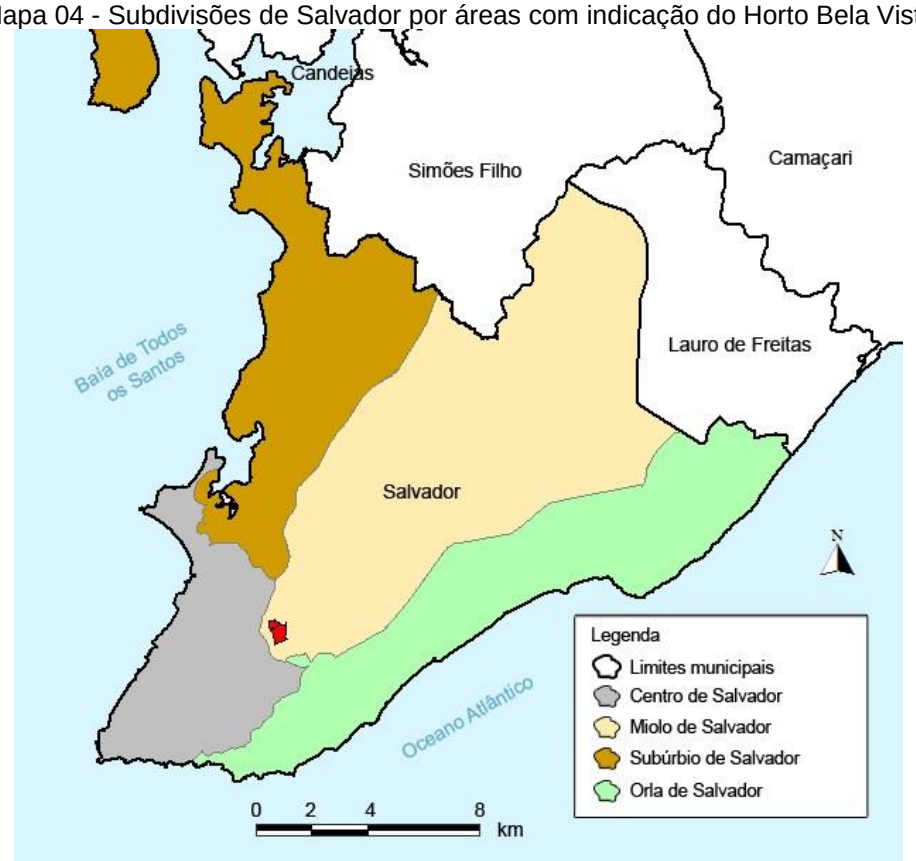
Outrossim, sendo o espaço a materialização dos processos sociais, culturais e econômicos de cada momento histórico, a organização das cidades também é

determinada pelas suas heranças históricas, ou seja, as condições de localização presentes em momentos anteriores são cristalizadas no patrimônio imobiliário e na infraestrutura urbana. Por isso, compreender a evolução do uso e ocupação do solo de uma determinada localidade é crucial para analisar seus processos socioespaciais atuais. Neste ponto, apresenta-se um breve panorama da evolução da ocupação da região do Horto Bela Vista e sua articulação com a organização espacial da cidade.

3.1.1 Nota sobre o uso e a ocupação do solo na área do HBV

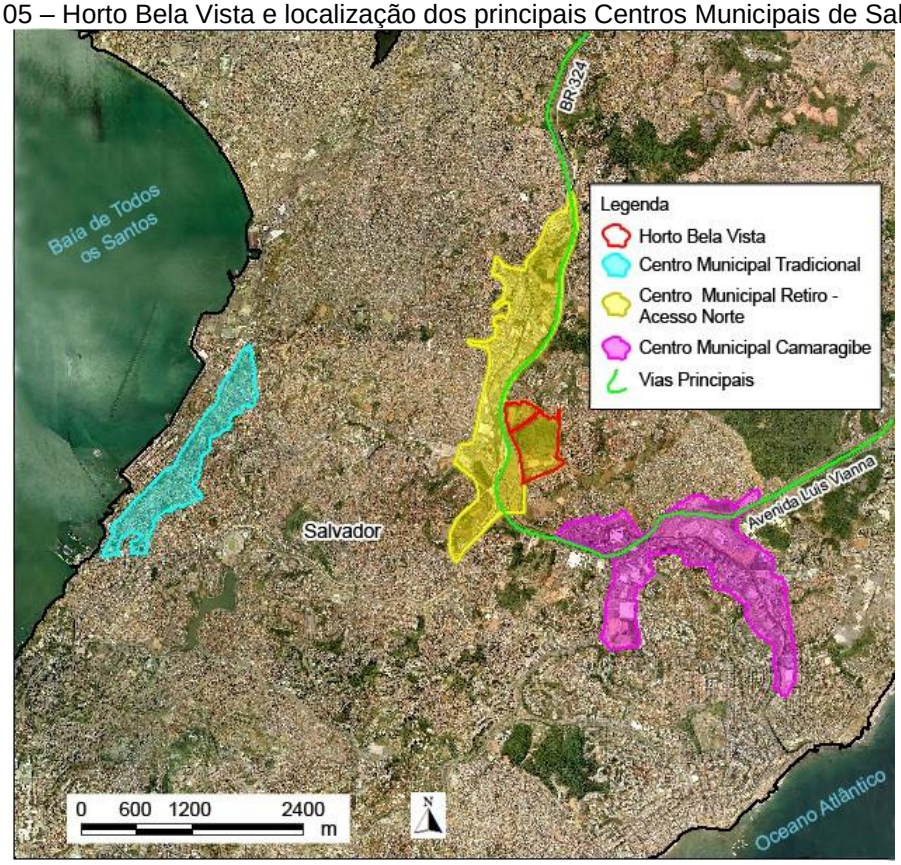
O Horto Bela Vista insere-se na zona limítrofe da área do Miolo, em um ponto de contato com as outras regiões da cidade (Centro Tradicional e Orla Oceânica), conforme indicado no mapa 04. O empreendimento também margeia a BR-324, e localiza-se numa área de congruência das principais avenidas da cidade – Av. Antônio Carlos Magalhães (ACM); Av. Mario Leal Ferreira (Bonocô); Av. Luiz Viana (Paralela) e Av. Luís Eduardo Magalhães.

Mapa 04 - Subdivisões de Salvador por áreas com indicação do Horto Bela Vista



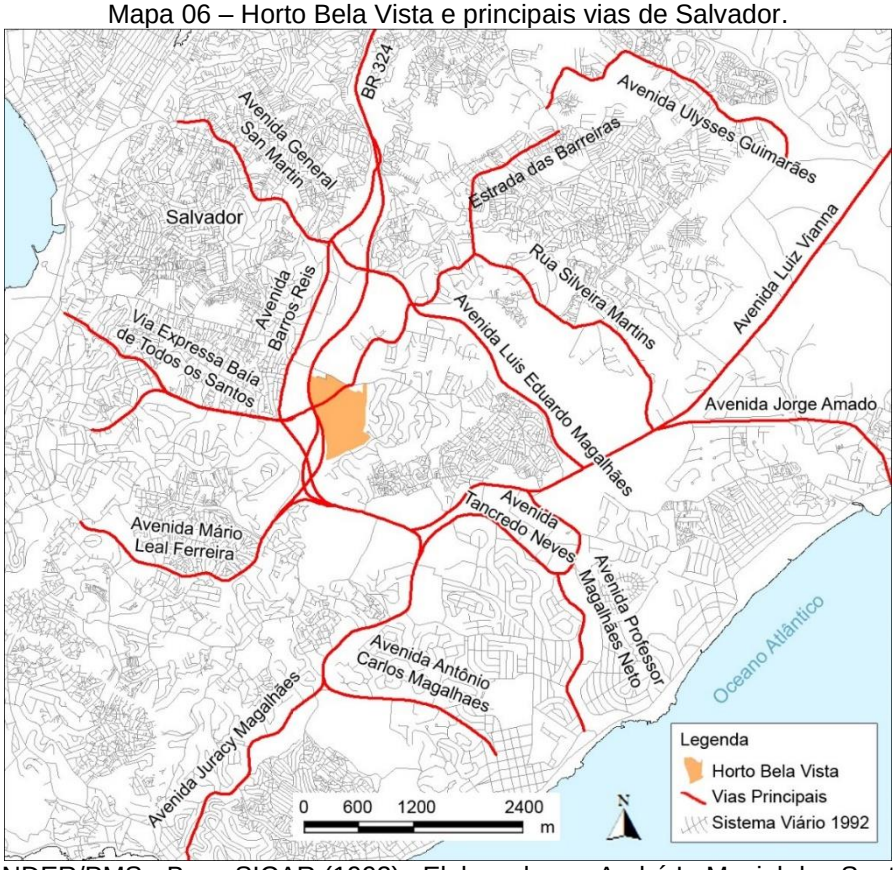
Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano da Região Metropolitana - Base SICAR (1992). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

Mapa 05 – Horto Bela Vista e localização dos principais Centros Municipais de Salvador.



Fonte: PMS - Ortofotos (2006)/ PDDU (2008). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

Mapa 06 – Horto Bela Vista e principais vias de Salvador.



Fonte: CONDER/PMS - Base SICAR (1992). Elaborado por André L. Maciel dos Santos (2015).

Além disso, tem proximidade com o principal centro comercial da cidade (Centro Municipal Camaragibe - CMC), que abarca importantes elementos da estrutura urbana, como o Shopping Iguatemi, a rodoviária interestadual, o Salvador Shopping e prédios destinados às atividades financeiras na Av. Tancredo Neves, conforme pode ser visualizado a seguir.

Mapa 07 – Localização do Horto Bela Vista, equipamentos e vias

Fonte: PMS - Ortofotos (2006) - CONDER / PMS: Base SICAR (1992) - CCR Metrô Bahia (2015).
Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

A expansão urbana em direção à área então predominantemente rural do Miolo iniciou-se em 1950. A expansão estava associada ao processo de segregação urbana e periferização socioespacial, que retirou ou impossibilitou a permanência de pobres urbanos nas áreas mais centrais e urbanizadas, empurrando-os para áreas mais distantes. As mudanças no sistema de transporte, a partir da década de 1960, transformaram a cidade. Com a ampliação das vias existentes e abertura de novas,

dando passagem a áreas antes inacessíveis, novos espaços foram incorporados, cabendo destaque para os eixos viários Acesso Norte (BR-324) e Av. Paralela (Luiz Viana). Ao articularem a cidade aos núcleos industriais do Centro Industrial de Aratu (CIA) e Complexo Petroquímico de Camaçari (COPEC), esses dois grandes eixos viários recortaram e possibilitaram acesso às áreas do Miolo, situando-o em uma posição estratégica. Isto contribuiu para a aceleração da sua ocupação e para o estímulo à intensificação da especulação imobiliária na cidade (SAMPAIO, 1999; FERNANDES; REGINA, 2005).

Verifica-se, a partir da década de 70, a implantação de importantes equipamentos e de grande número de conjuntos habitacionais financiados pelo BNH (Banco Nacional de Habitação), intermediada pela URBIS (Habitação e Urbanização da Bahia S.A), no Miolo, que passa então a constituir-se como a principal área de expansão da cidade.

> Desse modo, os conjuntos da URBIS refletem e consolidam os grandes traços da segregação socioespacial de Salvador. Na zona dos subúrbios, proliferam os loteamentos populares; a faixa litorânea entre a Paralela e o mar mantém-se como reserva 'nobre' do mercado imobiliário e o miolo, parte central do município, se constitui num espaço de disputa entre os diversos agentes que atuam numa espécie de 'mercado intermediário', onde os conjuntos habitacionais representariam um dos patamares mais elevados de investimento imobiliário (MENDONÇA, 1989, p.80).

No final da década de 90, iniciou-se uma sucessão de intervenções estruturais em algumas áreas do Miolo. Foi construída a Avenida Luís Eduardo Magalhães, que se conecta com diversos pontos e vias importantes da cidade, como a Avenida Paralela, Largo do Retiro e a BR-324. Além de cortar a península de uma ponta a outra, essa avenida promove "novas condições de acessibilidade às localidades da parte sul do Miolo (Cabula e Pernambués) " (FERNANDES; REGINA, 2005, p.45). Nesta década, também foi apresentado o projeto do metrô de Salvador (a Linha 01), que indicava que sua rede serviria à circulação e integração do Miolo, com previsões iniciais de término[30] da obra em 2007.

Nas últimas décadas, a expansão urbana no Miolo, acelerada pelo seu contato com diversas áreas da cidade, vem impulsionando sua transformação. Diversas vias estruturantes da organização socioespacial de Salvador articulam o

[30] As obras do metrô até hoje não foram finalizadas. Apenas uma parte da Linha 1, projeto inicial, foi finalizada. O projeto foi ampliado com a Linha 2 e a previsão de finalização total das obras é para 2018.

Miolo ao Centro do Iguatemi/Camaragibe, ao Centro Tradicional e à Paralela, promovendo, especialmente, a dinamização da área sul da região, pressionada pela expansão das atividades tanto comerciais quanto residenciais do Centro Municipal Camaragibe.

Diante da valorização da área sul do Miolo em decorrência da proximidade com o Centro Municipal Camaragibe e perante a consequente formação do Centro Municipal Acesso Norte/Retiro, serão abordados, na sequência, os principais elementos referentes à conformação destas centralidades soteropolitanas, indicando as influências e similaridades no processo de produção das mesmas.

3.1.1.1 O Centro Municipal Camaragibe (CMC) e o surgimento do Centro Municipal Acesso Norte/Retiro (CMR)

A formação da centralidade na região do Iguatemi teve início nos anos 60, com a descentralização das atividades comerciais e de serviço, antes concentradas no Centro Tradicional. Essa marcha de descentralização foi desencadeada pelo estabelecimento do novo patamar de acumulação, a partir da industrialização desenvolvida na Região Metropolitana, que foi acompanhada pela reestruturação e expansão urbana e, especialmente, pela significativa ampliação do sistema viário. Sobre esses acontecimentos, afirma Carvalho:

> O que ocorreu é que novas zonas de dinamismo vão sendo organizadas basicamente por capitais e atividades novas, formadas no seio do conjunto das transformações aludidas muitos deles de fora do Estado, caso típico dos shoppings centers, por exemplo. É isso o que transmite a impressão de uma ampla, maciça e estrita migração de capitais. Já as instalações governamentais federais e estaduais (mormente essas últimas) transladaram-se quase em bloco e de uma só vez depois de cumprir um certo estágio de dispersão, por vários pontos da cidade, quando começaram a deixar o velho centro (CARVALHO, 2012, p. 194).

Assim, novas centralidades surgiram e a mais significativa delas passou a ser o Vale Camaragibe. A articulação entre a atuação do Poder Público, por meio das expressivas intervenções urbanísticas[31] e da implantação de grandes equipamentos públicos - como a sede do Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN) e do Corpo de Bombeiros, além da Estação Rodoviária – e a atuação da iniciativa privada

[31] Conforme indicado no tópico 2.1.2.

– por meio da construção de prédios empresariais e residenciais para a classe média e alta – demonstraram-se cruciais para a produção e consolidação dessa centralidade de abrangência metropolitana. Cabe destaque à implantação do Shopping Center Iguatemi (1975), que concentrou as atividades de comércio e serviços em um lugar único, com aporte administrativo e publicitário.

Oliveira (2005) sintetiza a análise da produção dessa centralidade demonstrando a atuação dos agentes políticos, imobiliários, técnicos e construtores em quatro processos fundamentais: a privatização das terras municipais, a decorrente escassez produzida pela formação de monopólios com essa privatização, a firmação de um Termo de Acordo e Compromisso (TAC)[32] – criando loteamentos para a classe média[33] –, e a acessibilidade construída pela infraestrutura viabilizada.

> Ao considerarmos os processos de organização espacial de Salvador, verificamos que a centralidade do Iguatemi, inicialmente classificada apenas como área comercial e, a partir da edição do PDDU (Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano) [1985], passando a ser chamada de subcentro do Camurugipe, é atualmente o mais importante centro terciário de Salvador. Circundada pela Avenida Tancredo Neves, bem como por suas extensões de usos múltiplos ou com concentrações lineares nas Avenidas Antonio Carlos Magalhães e na Juracy Magalhães Júnior, essa centralidade encontra-se bem servida de vias expressas, coletoras e conectoras, estações de transbordo, passarelas para pedestres e sistemas de telecomunicações. Também está vantajosamente localizada em relação a importantes áreas para a economia da cidade e do Estado, distando cerca de 7,2 Km do Centro Tradicional; 5,7 Km do Centro Administrativo; em torno de 17,0 Km do aeroporto e 28,0 Km do CIA, com rápido acesso à rodovia federal BR 324 (OLIVEIRA, 2005, p. 46).

Portanto, os investimentos públicos e privados, bem como a localização e a facilidade de acesso em relação às outras áreas da cidade e da Região Metropolitana, promoveram a valorização imobiliária da região do Iguatemi e seu entorno. Trata-se, atualmente, do principal centro comercial da cidade, onde os empreendedores imobiliários continuam a investir intensamente na construção de

---

[32] Procedimento extrajudicial direcionado à ajuste de condutas descumpridoras da legislação que está previsto no §6º, do 5º artigo, da Lei que regulamenta a Ação Civil Pública (Lei 7437/85). Na referida lei, encontra-se o rol dos legitimados que poderão firmar um Termo de Ajustamento de Conduta ou Termo de Acordo e Compromisso (TAC), quais são: o Ministério Público; a Defensoria Pública; a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios; a autarquia, empresa pública, fundação ou sociedade de economia mista; a associação (que atenda aos requisitos listados na lei). O TAC é um título executivo extrajudicial e com ele pode-se demandar no judiciário o cumprimento do acordado.

[33] "Para a centralidade do Iguatemi, por exemplo, o monopólio de terras se constitui a partir da firmação dos TAC (Termo de Acordo e Compromisso), quando grandes parcelas de terras tiverem suas possibilidades de uso limitadas pela legislação ao tipo de construção e pelos preços que foram definidos pelos agentes imobiliários (proprietários de terras, compradores construtores e, sobretudo, incorporadores)" (OLIVEIRA, 2005, p. 38).

shopping centers, centros empresariais e comerciais de alto padrão, evidenciando suas alianças com o sistema financeiro e com o capital comercial. A implantação do Shopping Salvador, que envolveu a realização de obras viárias, e a criação da Alameda Salvador – uma alameda de negócios dinamizada pela proximidade com o shopping – intensificou a centralização das atividades comerciais e de serviços nessa região. Por outro lado, este espaço também vem sendo destinado à criação de áreas residenciais para a elite soteropolitana, que se apropria das vantagens proporcionadas pela centralidade (SANTOS, 2010).

O Centro Municipal Camaragibe consolidou-se e sua expansão vem produzindo interferências no seu entorno. A continuidade dessa expansão, com produções imobiliárias destinadas às atividades comerciais, vem repercutindo na parte sul do Miolo. O poder público, além da obra do metrô ainda em andamento, realizou nas proximidades da parte sul do miolo, aquilo que anunciou como a maior obra viária dos últimos trinta anos: a Via Expressa Baía de Todos os Santos, que liga a BR-324 ao porto marítimo de Salvador.

A proposta de Via Expressa de ligação ao Porto de Salvador, que estava pensada no ano de 2000 apenas como um canal de trânsito, no primeiro mandato (2006-2010) do governador Jacques Wagner (PT), foi ampliada e passou a abarcar vias de conexão[34]. Segundo a Companhia Baiana de Desenvolvimento Urbano do Estado Bahia (CONDER), a referida obra totalizou o investimento de R$ 480 milhões de reais[35], realizado com a combinação de recursos federais advindos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e recursos estaduais.[36] Ao longo da via haverá 10 faixas de circulação, quatro delas destinadas a caminhões de até 30 toneladas e, separadas por canteiros, seis faixas destinadas a carros de passeio. Além disso, 14 viadutos e 03 túneis fazem parte do projeto.

Ademais, no Plano Diretor de 2004/2008, o Poder Público estabeleceu um novo centro comercial,

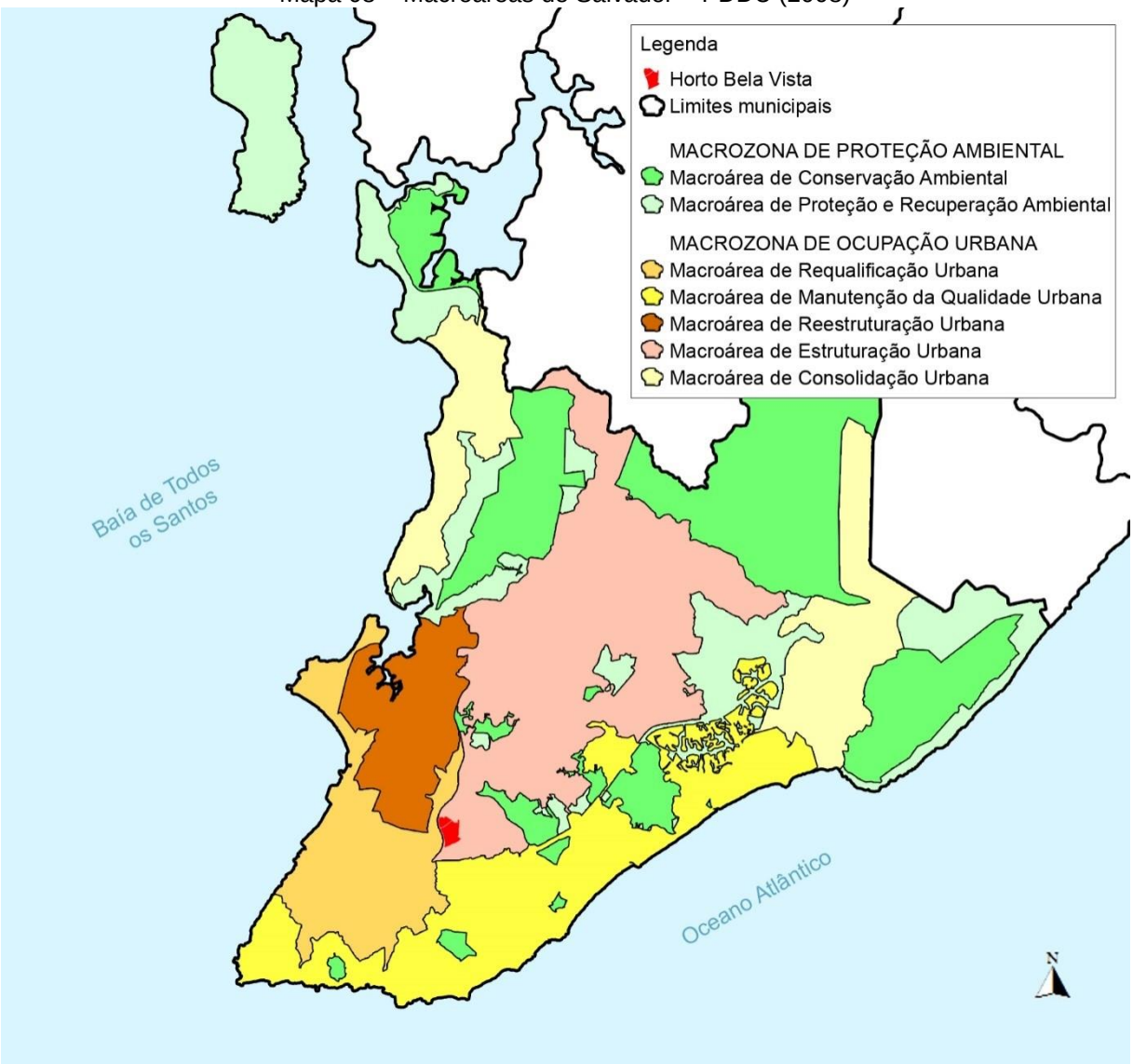
> o Centro do Retiro/Acesso Norte, muito próximo da região do Iguatemi, onde estão previstos elevados investimentos no setor imobiliário e de transporte, incluindo a primeira linha de metrô da cidade. Esse centro está

[34] Trajeto: Água de Meninos, Ladeira do Canto da Cruz, Estrada da rainha, Largo dois Leões, Av. Heitor Dias, Rótula do Abacaxi, Ladeira do Cabula e Acesso Norte (BR-324).
[35] Valor retirado do sítio da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER): http://www.conder.ba.gov.br/index.php?menu=viaexpressa
[36] A Via Expressa foi inaugurada em 01 de novembro de 2013, após quatro anos do início de sua construção.

> sendo implantado numa área privilegiada em termos de localização e tem sido alvo de altos investimentos públicos e privados (DELGADO, 2014, p. 204).

Na classificação do PDDU-2008, a nova centralidade está situada nos limites da macroárea de Estruturação Urbana, assim definida no Plano Diretor, fazendo fronteira com as áreas de Requalificação Urbana e de Manutenção da qualidade urbana. Verifica-se que estas macroáreas correspondem, de maneira geral, às grandes áreas do Miolo, Centro Tradicional e Orla Oceânica, respectivamente.

Mapa 08 – Macroáreas de Salvador – PDDU (2008)



Fonte: PDDU-2008. CONDER / PMS: Base SICAR (1992). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

No Plano Diretor, a área de Estruturação Urbana é descrita como uma “área de alta concentração de assentamentos precários em estágios variados de

consolidação, grandes conjuntos habitacionais implantados a partir de investimentos públicos, concentrações de usos industriais e de serviços em franca obsolescência" (SALVADOR, 2008). Nela, encontram-se alguns terrenos vazios, constituindo uma urbanização fragmentada e incompleta em que predominam condições insatisfatórias de acessibilidade, infraestrutura e equipamentos urbanos. Dessa forma, o Plano faz um diagnóstico do Miolo como um todo e descreve o uso dessa região na cidade. Por outro lado, em relação aos Centros Municipais[37], define que o Centro Municipal do Retiro-Acesso Norte se estrutura na convergência de grandes corredores de transporte de passageiros e cargas, beneficiando-se disso, aqui cabe destaque a implantação do sistema metroviário.

A proximidade entre os três centros, principalmente entre o Centro Municipal Retiro-Acesso Norte (CMR) e o Centro Camaragibe (CMC), converge para a constituição de áreas urbanas contíguas que passam a receber, em conjunto, os mesmos usos. As seguintes diretrizes para o CMR foram propostas no plano:

> Art. 174. São diretrizes para o Centro Municipal Retiro - Acesso Norte, CMR:
> I - estruturação da nova centralidade como espaço multifuncional, mediante a requalificação urbanística e a oferta de condições locacionais favoráveis à atividade econômica e também ao uso residencial;
> II - elaboração de Plano Urbanístico que contemple os espaços vazios existentes considerando a implantação dos corredores de transporte de passageiros de alta capacidade e a localização das estações Acesso Norte e Retiro, que deverão atrair um grande número de pessoas para a área;
> III - **incentivo à modificação dos padrões de uso e ocupação do solo no local, ampliando o potencial construtivo dos terrenos**, de modo a

[37] Art. 171. Os Centros Municipais são zonas multifuncionais para as quais convergem e articulam-se os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, classificando-se em:
I - Centro Municipal Tradicional, CMT;
II - Centro Municipal Camaragibe, CMC;
III - Centro Municipal Retiro-Acesso Norte, CMR.
§ 1° O Centro Municipal Tradicional, CMT, que inclui o Centro Histórico de Salvador, corresponde ao espaço simbólico e material das principais relações de centralidade do Município, beneficiado pela localização ou proximidade de grandes terminais de transporte de passageiros e de cargas, vinculando-se às atividades governamentais, manifestações culturais e cívicas, ao comércio e serviços diversificados, a atividades empresariais e financeiras, a serviços relacionados à atividade mercantil e atividades de lazer e turismo.
§ 2° O Centro Municipal Camaragibe, CMC, corresponde ao principal centro de negócios do Município, beneficiado pela localização na convergência dos grandes corredores do sistema viário estrutural e pela presença do principal terminal interurbano de transporte rodoviário de passageiros, vinculando-se às atividades de comércio varejista e serviços financeiros, pessoais e de apoio empresarial.
§ 3° Centro Municipal Retiro-Acesso Norte, CMR, estrutura-se na convergência de grandes corredores e terminais de transporte de passageiros e de cargas, beneficiando-se pela presença de estações de integração do transporte de passageiros, vinculando-se a atividades comerciais varejistas e atacadistas, bem como serviços de apoio à atividade industrial, atividades de ofício e correlatos (PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR, 2008).

> adequar o uso do espaço às facilidades de infraestrutura criadas pela implantação dos corredores de transporte;
> IV - melhoria das condições de acessibilidade, de circulação e estacionamento de veículos, qualificando os espaços para o usuário em geral, para os pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em especial.

A estruturação do CMR relaciona-se especialmente com o desenvolvimento dos sistemas de transporte resultante das obras públicas. Dentre as diretrizes previstas, importa destacar o incentivo à modificação dos padrões de uso e ocupação do solo no local, ampliando o potencial construtivo dos terrenos. Alterou-se substancialmente o coeficiente de aproveitamento do CMR. “Na área do Cabula o coeficiente pode variar entre 1,0 e 2,0; 1,5 e 3,5 e, nas áreas mais próximas da via principal, de 2,5 para 4,0, sendo este o coeficiente mais alto estabelecido para a cidade” (FENANDES; VIVEIROS, 2005, p. 22).

Dessa forma, abriu-se a possibilidade para o mercado imobiliário se apropriar, por meio da verticalização e adensamento da área, dos benefícios decorrentes das inversões estatais, já que não foi utilizado pelo poder público nenhum instrumento jurídico-urbanístico com o objetivo de capturar a valorização dos terrenos. Trata-se de uma área consolidada e adensada, com um entorno majoritariamente ocupado pela população do setor popular. Sem a adoção de mecanismos que visem impedir o deslocamento dessa população pobre, que não terá como arcar com os custos da valorização, e sem o estabelecimento de formas de apropriação coletiva dos investimentos públicos e privados realizados, a nova centralidade contribuirá para a acumulação dos setores imobiliários e intensificará a segregação socioespacial na cidade.

Além dos investimentos públicos já concretizados, também está projetada para essa área a construção da via expressa Linha Viva[38], projeto que está sendo levado à frente pela atual gestão do prefeito Antônio Carlos Magalhães Neto (Democratas - DEM). Ademais, a mídia veiculou, em 2013, informações proferidas pelo Secretário da Casa Civil do Governo do Estado da Bahia sobre uma possível saída de equipamentos urbanos da área, como a Rodoviária e o DETRAN, com o argumento de que isso acarretará em melhorias para a mobilidade na cidade, para

[38] O projeto da Linha Viva está inserido no processo de judicialização do PDDU da Copa, que foi declarado inconstitucional, conforme apontado no item 2.2.1.

abrigar uma possível torre comercial[39]. Constata-se, portanto, uma sucessão de ações do poder público direcionadas à reestruturação da área através de intervenções urbanísticas, as quais estão sendo seguidas de investimentos privados.

Pode-se inferir que a dinamização e valorização da parte sul do Miolo, pressionada pela expansão das atividades comerciais e residenciais da região do Iguatemi e potencializada pelos investimentos públicos e privados, influenciou na produção da nova centralidade, o Centro Municipal Acesso Norte - Retiro. Por outro lado, interroga-se se uma possível expansão no sentido da Orla Atlântica não seria mais compatível com usos mais próximos de uma centralidade com funções financeiras, empresariais e comerciais. Aponta-se isso com base na composição da área do Acesso Norte – Retiro, que é caracterizada por usos relacionados aos transportes de massa (metrô e terminal rodoviário) e por galpões comerciais, além de ser dividida pela BR 324, distanciando-se dos usos do CMC. Portanto, entende-se que a produção dessa nova centralidade resulta também da indução de um novo sentido e de novas bases para a expansão da produção imobiliária formal.

Ao analisarem o PDDU-2004, balizadas no questionamento acerca da possibilidade de Salvador suportar um novo centro, Fernandes e Viveiros (2005) colocam que

> Torna-se assim fundamental uma abordagem consistente e fundamentada da questão da centralidade em Salvador, uma vez que o processo contemporâneo de produção de novos centros tem gerado uma infinidade de novos problemas, e não elementos para sua solução. No Brasil, os últimos 30 anos vêm sendo sistematicamente dedicados a produzir obsolescência de centros urbanos, com abertura seguida de novas "fronteiras de centralidade" e através da exploração de todo tipo de novas fórmulas de propriedade (FERNANDES; VIVEIROS, 2005, p. 16).

A produção de centralidades tem se relacionado intrinsecamente com a dinâmica de obsolescência de outros espaços na cidade e com os vetores de valorização imobiliária, potencializados pela indefectível presença dos investimentos governamentais e pelos investimentos privados de setores dinâmicos (MARICATO, 2002). O caso do CMR reflete esse processo, não havendo avaliação da relação entre adensamento e infraestrutura instalada nem formas de captura da valorização fundiária pelo poder público, deixando os ganhos exclusivamente para o capital

[39] Ainda, as informações que circulam nos meios de comunicação locais indicam que a grande área que abriga a atual Estação Rodoviária e o terreno do DETRAN será privatizada e abrigará, junto com a estação de metrô, um centro comercial em forma de torre ou shopping. Para mais informações: http://goo.gl/RRZiFq.

privado. Diante disso, a consequência tendente é a constante necessidade de (re) investimentos públicos estruturantes em regiões já favorecidas.

Na descrição do processo de produção das duas centralidades recentes (CMC e CMR), percebe-se que há similaridades entre eles. Na conformação de ambas, evidencia-se um forte investimento do poder público em infraestrutura localizada nas áreas de expansão, principalmente com a abertura de avenidas estruturantes. Foram criadas, portanto, as condições de acessibilidade para as áreas, valorizando-as. Além disso, as ações dos empreendedores imobiliários seguiram de maneira coordenada com as ações do poder público, beneficiando-se através da incorporação da valorização resultante.

> o valor do solo da região do Iguatemi e seu entorno passou a variar em relação às áreas onde não existia essa conjugação de infraestrutura instalada e acessibilidade (de toda natureza). Em outras palavras, devido à presença do trabalho cristalizado na forma de melhorias urbanas e pela localização das terras em relação às demais áreas da cidade, observamos que se materializaram nessa área as condições diferenciadas, como acessibilidade e gastos reduzidos ou suprimidos, para torná-la uma nova centralidade em Salvador (OLIVEIRA, 2005, p. 45).

Tanto no Vale do Camaragibe quanto no Centro Retiro/Acesso Norte, os promotores imobiliários, munidos de informações privilegiadas no que diz respeito aos investimentos públicos a serem realizados, anteciparam-se adquirindo terrenos[40] nessas regiões, com explícita possibilidade de valorização. Os argumentos das vantagens proporcionadas pela localização influenciaram no direcionamento das atividades dos promotores imobiliários em ambas as regiões. Além disso, os dois casos abarcam importantes mudanças nos parâmetros urbanísticos, o que Brandão trata como “a designação governamental de uma ‘ordem’ urbana, capaz de destinar, com apoio de um zoneamento retoricamente planejado, o espaço do mercado” (BRANDÃO, 1978, p. 141). Instrumentos jurídico-urbanísticos foram aprovados para regular o uso e ocupação do solo de acordo com os interesses dos empreendedores imobiliários na região do Iguatemi[41] – como o Termo de Acordo e Compromisso (TAC), o Zoneamento Homogêneo, a LOUOS (1984), o PDDU (1985) e o Código de obras (1988). No CMR, como o PDDU 2004/2008 que delineou a área como

[40] O caso do terreno do Horto Bela Vista, a ser analisado mais a frente, resultou da aquisição pelo proprietário da empresa Euluz, nos anos de 2003 e 2004, dos lotes vizinhos aos que já possuía na área. Depois, realizou o remembramento destes lotes, configurando o terreno do megaempreendimento.

[41] Para maior aprofundamento, ver Oliveira (2005).

centralidade e aumentou o seu potencial construtivo. Em nenhum dos casos, entretanto, houve a utilização de instrumentos de captura pelo poder público das mais valias urbanas geradas.

Após a apresentação da produção dessas centralidades e delineado o cenário onde o Horto Bela Vista está inserido, passa-se para a investigação das estratégias do empreendedor imobiliário, obstinado em obter ganhos com esse empreendimento na cidade de Salvador.

3.1.2 A localização do HBV e as estratégias de incorporação

O Horto Bela Vista (HBV), localizado no bairro do Cabula e circunscrito pelo novo Centro Municipal do Retiro-Acesso Norte, insere-se no contexto de avanços dos investimentos do mercado imobiliário formal nesta região.

O bairro do Cabula é marcado pelos conjuntos habitacionais associados a instituições públicas e privadas e destinados aos setores médios. No seu entorno estão os bairros populares de Pernambués e Saramandaia, áreas caracterizadas pela precariedade de infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como pela vulnerabilidade socioeconômica de sua população. Ambos os bairros são definidos como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) pelo PDDU de 2004/2008 (Pernambués – ZEIS 33 e Saramandaia ZEIS 31).

Por outro lado, o bairro do Cabula vem sendo alvo da atuação do capital imobiliário, com o surgimento de novos condomínios com infraestrutura que se diferenciam dos conjuntos habitacionais mais antigos. Sobre a intenção de produção imobiliária entre 2001 e 2009, Figueiredo (2014) aponta que o Cabula ocupa o segundo lugar no *ranking* em termos de área construída licenciada. Gouveia (2010) sintetiza o processo – do qual o Horto Bela Vista faz parte – de mudanças no bairro:

> Em suas relações com a cidade, este bairro se apresentou como um lugar central do ponto de vista da localização geográfica, o qual concilia infraestrutura urbana, áreas verdes preservadas e espaços para construção. Estes últimos aspectos, no centro da cidade, diferente das outras áreas que os apresentam, inseriram o Cabula entre as áreas de forte atuação do capital imobiliário, presente no bairro através da construção de condomínios que lhe trazem uma nova realidade, arranha-céus cercados de infraestrutura e muros, onde espera-se que habite as populações de maior poder aquisitivo (GOUVEIA, 2010, p. 156).

Mapa 09 – Localização do Horto Bela Vista e área do entorno

Fonte: Ortofotos (2006). - CONDER/PMS: Base SICAR (1992) - CCR Metrô Bahia (2015). Elaboração por: André L. Maciel dos Santos (2015).

Diversas foram as intervenções convergentes para uma reestruturação urbana da área, conforme demonstrado no subitem anterior. A maioria destas ações já estava prevista antes do empreendimento ser anunciado em 2008. No que toca ao terreno destinado à construção do HBV, sabe-se que ele se encontrava vazio há décadas à espera de valorização – num típico processo de especulação imobiliária e que este era conformado por duas chácaras (Resgate e São Jorge), além da área onde funcionava uma pedreira de granitos, que se encontra desativada desde 1981. Parcela do terreno – a chácara Resgate – pertencia, desde 1956, a Euvaldo Luz Carvalho, dono da Euluz Empreendimentos Ltda. As outras parcelas foram adquiridas pelo mesmo empresário, nos anos de 2003 e 2004, e este promoveu o

remembramento dos 4 (quatro) lotes, configurando o terreno reservado ao HBV. Ao que parece, houve uma antecipação da Euluz através do acesso privilegiado às informações relativas às ações do poder público. Assim, percebendo as potencialidades da área que, além da infraestrutura já existente, receberia intervenções públicas importantes, conformando o novo CMR, garantiu um terreno de grandes dimensões através do remembramento dos lotes.

A incorporadora do HBV, a empresa paulista JHSF Incorporações, negociou o terreno, em 2007, por meio de uma permuta com a empresa Euluz, que receberia um percentual de participação no *shopping* a ser construído no empreendimento. Dessa forma, a JHSF se antecipou às transformações com o intuito de efetivar mudanças no seu uso e, assim, obter ganhos por meio da construção do empreendimento. Essa antecipação, feita em relação às modificações nas condições de uso do terreno por meio da atuação do Estado no espaço urbano – que alterou tanto o ambiente construído quanto a legislação urbanística – configurou-se como uma estratégia dos incorporadores para capturar sobrelucros importantes. Ou seja, eles se valeram de práticas de especulação imobiliária para obtenção de maiores lucros com a valorização da área devido ao investimento realizado pelo poder público. Cabe trazer que o proprietário Euvaldo Luz manteve a propriedade de 1 (um) hectare do terreno.

No *release* divulgado em 2007, ano que a empresa adquiriu o terreno, ela anuncia o projeto HBV: “localiza-se ao lado de estação do metrô e terminal de ônibus (com inauguração prevista para o segundo semestre de 2008) e na confluência de importantes artérias de circulação na cidade de Salvador” (JHSF, 2007a, p. 57). Além disso, expõe a estratégia reiterada da empresa de apropriação dos efeitos úteis de aglomeração gerados pelo transporte metroviário, ao realizar empreendimentos interligados com estações de metrô.

> O projeto replica o sucesso do Shopping Metrô Santa Cruz, que por sua vez será utilizado também no Shopping Metrô Tucuruvi (em construção), caracterizando-se pela localização integrada à estação de metrô e ao terminal de ônibus, bem como, ao público alvo de classe média e média alta (JHSF, 2007a, p. 60 e 61).

Outra estratégia desses agentes associa-se à inovação efetivada com o produto imobiliário “bairro planejado”. Com a construção desse modelo de empreendimento, houve uma inovação tanto no que se refere ao conjunto de

“vantagens internas” quanto à promoção de um uso diferenciado do que era tradicionalmente desenvolvido naquela área.

> (...) o ganho assumirá a forma de sobrelucro de antecipação se as mudanças forem entre os usos urbanos, com intervenção do Estado modificando o ambiente construído e/ou as normas da legislação urbanística e, se a mudança de uso alterar o meio ambiente construído a partir da ação transformadora do incorporador, a forma de ganho imobiliário fundiário será a de sobrelucro de inovação comercial (ABRAMO, 1988, 103-104).

Observa-se que o empreendimento se localiza em uma área bastante acessível. Acessos viários à área foram realizados tanto pela prefeitura e pelo governo do estado quanto pela empresa responsável, a JHSF, fomentando a atração de investimentos. Em todo o seu processo de divulgação, ao empreendimento foram associadas as intervenções e melhorias realizadas no local, bem como o fortalecimento desse novo vetor de desenvolvimento, o CMR. Inclusive, isso foi descrito no Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) para implementação do empreendimento:

> Conforme memorial descritivo fornecido pelo empreendedor, o HBV propõe desenvolver no novo centro urbano no município de Salvador – Centro Municipal Retiro (CMR), nos termos definidos do novo PDDU expresso no objetivo de dinamizar e otimizar o uso da infraestrutura existente, um novo vetor de crescimento.
> A localização privilegiada próxima a áreas de Salvador com um grande dinamismo econômico com equipamentos geradores de renda e de grande fluxo de pessoas como Shopping Salvador (a 2,5Km), Shopping Iguatemi (a 1,7 Km), Estação Rodoviária (a 1,3 Km) e a 6,0 Km do Centro Administrativo, e, posicionado na congruência das principais avenidas da cidade e na principal entrada rodoviária da cidade, a proposta do empreendimento HVB incentiva uso residencial na região e o estabelecimento da miscigenação de usos (PLANARQ, 2010a, p. 26).

Os empreendedores utilizaram-se da localização do Horto Bela Vista como um fator de diferenciação do valor de uso do seu produto imobiliário. Harvey (1980) define que as vantagens locacionais relacionam-se aos custos de acessibilidade que variam desde o custo monetário ao custo emocional, e aos custos de proximidade que se tratam dos efeitos gerados por um objeto sobre outro em decorrência da sua proximidade. Já as externalidades são efeitos que podem advir de atividade privada ou pública e se referir a custos ou benefícios. Ao mudar a forma espacial da cidade, alteram-se também o preço de acessibilidade, os custos de proximidade e as

externalidades. Portanto, a localização proporciona boas condições de acesso aos efeitos úteis de aglomeração e ao valor de uso complexo conformado pela cidade.

Entretanto, se é sabido que historicamente essa área foi constituída por setores populares, o que se configura como um fator negativo para os ganhos desses agentes, questiona-se: quais os motivos que levaram esses empreendedores imobiliários a apostarem na indução de um possível deslocamento da expansão imobiliária de alta classe no sentido do Miolo? Nesse aspecto, é importante ponderar que nas áreas consolidadas pela ocupação das classes mais abastadas, como no Centro Antigo (Vitória, Barra, Graça, Canela) e no contorno da Orla Oceânica (Itaigara, Pituba, Horto Florestal, Paralela), os terrenos vazios são cada vez mais escassos e a expansão nessas áreas é diminuta.

A decisão locacional do Horto Bela Vista, neste sentido, abarca a relação entre as diferentes áreas da cidade. A aquisição de terrenos nas áreas onde os padrões de ocupação estão estabilizados implica redução dos ganhos fundiários, pois os terrenos estão escassos e valorizados. A opção por uma área em transição pode possibilitar maiores ganhos já que os terrenos são mais baratos. “Nas áreas onde estão ocorrendo mudanças nas formas de ocupação, as alterações no ambiente construído são muito rápidas e, consequentemente, a variação da posição relativa desta área em relação à cidade como um todo é bem superior a das áreas consolidadas” (ABRAMO, 1988, p. 103). Assim, valendo-se das transformações e melhorias efetivadas pelo poder público, com a incorporação do Horto Bela Vista, um produto imobiliário inovador, e a tentativa de indução da frente de expansão do capital imobiliário para uma área em transição – não consolidada pela ocupação dos setores da classe alta – os promotores imobiliários buscaram ampliar suas possibilidades de valorização.

Esses agentes monopolizaram um grande terreno com condições especiais e restritas no que se refere à macrolocalização. Assinalam-se como fatores de valorização que se configuraram no local do empreendimento e que o diferenciam das demais áreas da cidade: a posição do terreno em relação aos vários centros, a ligação com o sistema de transporte e a regulamentação urbanística, determinando mudanças nas formas do uso do solo. A potencialidade de agregar essas vantagens locacionais excepcionais, sendo escassos os terrenos com as condições que o HBV reúne (infraestrutura, acessibilidade e centralidade), soma-se às estratégias na busca por maiores ganhos.

> Nestes termos, podemos admitir que é interesse do capital de incorporação um permanente processo de diferenciação do espaço, do ponto de vista físico, social e simbólico. É esta a forma de recriar permanentemente as condições não reprodutíveis de produção, o que equivale dizer, recriar o submercado monopolista (RIBEIRO, 1997, p. 127-128).

Por tratar a cidade de Salvador como um negócio, o agente incorporador do HBV se articulou e estabeleceu mecanismos de interferência no espaço urbano. Nesse sentido, o planejamento teve papel importante na valorização da área, contribuindo na viabilização dos desejos dos agentes do capital imobiliário. Este papel merece ser comentado. Algo curioso nesse sentido é que a aquisição dos lotes e o seu remembramento, conformando o terreno do HBV, se deu entre os anos de 2003 e 2004. Além disso, os primeiros trâmites para a liberação do alvará construtivo do empreendimento, denominado inicialmente de Complexo Megacenter, datam de 2005[42]. Sabe-se também que no PDDU-2004, que já dispunha sobre algumas das intervenções na área, alterou-se o zoneamento e os padrões construtivos da região, formalizando-a como uma nova centralidade. Todavia, ressalta-se, mais uma vez, que nenhum dos instrumentos de captura da valorização decorrente da atuação do poder público previstos pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) foi utilizado.

Na sua crítica ao planejamento e aos planejadores, Milton Santos (2001) afirma que o planejamento é utilizado para buscar soluções casuísticas para as dificuldades do capital e que as teorias de planejamento são responsáveis pela construção de novos espaços e pela reformulação do espaço urbano atual. Para ele "o planejador é cada dia convidado a encontrar os meios e as formas de transformar o Espaço Urbano, de modo a permitir que as firmas mais poderosas possam melhor utilizá-lo em seu próprio proveito" (SANTOS, 2001, p. 130). Percebe-se no caso em análise que interesses privados, ações e regulações – por meio do planejamento – do poder público seguiram em um sentido único, explicitando essa subserviência do planejamento às decisões político-econômicas sobre o espaço urbano.

A empresa JHSF também buscou estabelecer relações com a administração municipal por meio do financiamento de campanhas e candidaturas ao executivo e

[42] O documento com o parecer da Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo Municipal (SUCOM) de Análise de Orientação Prévia de Parâmetros Urbanísticos foi acessado no Inquérito Civil aberto pelo MPE/BA.

ao legislativo nas eleições municipais de 2008[43]. Como é de conhecimento, é competência do legislativo municipal disciplinar o uso e a ocupação do solo. Conforme se verifica na tabela 03, em relação à Salvador, um candidato à Prefeitura e um candidato ao legislativo municipal receberam doações.Também foram realizadas doações ao comitê financeiro do PMDB (Tabela 04). No conjunto, dois partidos foram beneficiados pelas doações: o Partido do Movimento Democrático do Brasil (PMDB) e o Democratas (DEM). O prefeito eleito foi João Henrique Carneiro nesta eleição ligado ao PMDB.

Tabela 03 – Candidatos beneficiados por doações da JHSF em 2008

Nome	Cargo	Município	Partido	Votos	Doações	Doações/ Votos	Resultado
Antonio Carlos Peixoto de Magalhães Neto	Prefeito	Salvador/BA	DEM	346.881	R$ 300.000,00	R$ 1,73	Não eleito
Adalberto Dias de Sousa	Vereador	São Paulo/SP	PT	18.331	R$ 60.000,00	R$ 6,55	Suplente
João Carlos Camisa Nova	Vereador	São Paulo/SP	PV	17.465	R$ 20.000,00	R$ 2,29	Suplente
Nabil Georges Bonduki	Vereador	São Paulo/SP	PT	24.055	R$ 20.000,00	R$ 1,66	Suplente
Everaldo Bispo	Vereador	Salvador/BA	PMDB	8.010	R$ 10.000,00	R$ 2,50	Eleito

Fonte: Às Claras (2008). Disponível em: http://goo.gl/tEgSvR.

Além disso, a tabela de doações da JHSF explicita como estas se direcionaram aos candidatos de locais de atuação da empresa, nesse caso havendo financiamento também em cidades como São Paulo.

Tabela 04– Comitês e Diretórios beneficiados por doações da JHSF em 2008

Nome	Partido	Município	Doações
Comitê Financeiro Municipal Único	PMDB	Salvador/BA	R$ 550.000,00
Comitê Financeiro Municipal Único	DEM	São Paulo/SP	R$ 550.000,00
Comitê Financeiro Municipal para Prefeito	PSDB	São Paulo/SP	R$ 200.000,00
Comitê Financeiro Municipal para Prefeito	PT	São Paulo/SP	R$ 150.000,00

Fonte: Às Claras (2008). Disponível em: http://goo.gl/tEgSvR.

[43] Nesse ano o empreendimento ainda não possuía licença ambiental, que foi concedida apenas em 2009, quando a obra já estava em andamento. A presente questão será tratada no item 3.2.2. Além disso, em 2008, iniciou-se a comercialização dos primeiros edifícios lançados.

Como aponta Erminia Maricato (2011), para efetivar seus ganhos nas cidades, os agentes do mercado imobiliário mantêm profissionais para o acompanhamento do orçamento público e da legislação urbanística, tentando interferir nos preços das localizações e nos processos de valorização de terrenos, bem como orientando os investimentos públicos de acordo com seus interesses.

Pode-se inferir que todas as articulações dos agentes do capital imobiliário com os investimentos públicos e o planejamento exemplificam um ativismo de tipo estrutural, segundo indicam Logan e Molotch (1987). Estes autores classificam como especuladores estruturais os empreendedores imobiliários que não só estimam as tendências futuras de localização, como também procuram intervir nessas tendências, modificando as condições que estruturam o mercado. “Sua estratégia é criar rendas diferenciais, influenciando a maior arena da tomada de decisões que vai determinar vantagens localizadas” (LOGAN; MOLOTCH, 1987, p. 30).

Os especuladores estruturais, associados aos seus aliados institucionais, financeiros e do setor público, concebem a cidade como uma *máquina de crescimento*. Trata-se de uma espécie de coalizão pró-crescimento, entrelaçada ao poder político, que visa, através da ação coletiva, criar condições que intensificarão o uso futuro da terra em uma área para aumentar seus ganhos. Ao mover as engrenagens dessa máquina, os empresários imobiliários procuram influir nos mercados, nos investimentos públicos e privados e nos processos de valorização imobiliária com o intuito de efetivar seus interesses (LOGAN; MOLOTCH, 1987).

Portanto, o revigoramento capitalista de uma parcela do espaço marcada pela ocupação de setores populares e médios – a parte do sul do Miolo de Salvador – e a investida em novas bases de expansão imobiliária, fazem parte da atuação desses agentes que procuram intervir nas tendências da organização socioespacial da cidade. Essa especulação imobiliária estrutural “tem suas bases não no investimento na propriedade *per se*, mas na capacidade de influenciar as estruturas socioespaciais futuras que determinam o valor da propriedade” (FIX, 2007, p. 27). A transformação de uma área antes desinteressante para o capital imobiliário em uma área valorizada é resultado da operação da *máquina de crescimento*.

Nos primeiros documentos apresentados para o licenciamento do empreendimento encontrava-se a seguinte afirmação:

> Entende-se que novos empreendimentos numa cidade marcada por processos de urbanização espontâneos, são válidos quando dinamizam a economia, **integrando a cidade formal à cidade informal.** Localizado numa área de interface entre áreas mais nobres da região do Iguatemi, e da região do miolo de Salvador, o equipamento em referência deverá integrar estes dois espaços constituindo-se numa alternativa de emprego e renda para trabalhadores da região do miolo (F&H ENGENHARIA AMBIENTAL, 2007).

Apesar do discurso de integração com a área do Miolo, o Horto Bela Vista evidencia a apropriação por empreendedores imobiliários de áreas em processo de valorização com o intuito de absorção das vantagens proporcionadas. Destarte, o denominado "bairro planejado" Horto Bela Vista vem transformando o uso do solo e promovendo alterações na dinâmica imobiliária da área. Sua implantação contribui diretamente para o processo de expansão imobiliária formal em direção à parte sul do Miolo, elevando-se ainda mais a valorização e especulação imobiliária e, consequentemente, transformando a representação social da área[44].

Compreende-se o avanço do capital imobiliário, evidenciado pelas ações dos seus agentes em direção à BR-324, nas proximidades do Centro do Iguatemi e Paralela (Orla Atlântica), como a continuidade e ampliação do vetor de expansão imobiliária aberto na década de 70, pelo então prefeito Antônio Carlos Magalhães. No entanto, apesar de o sentido do vetor ser o mesmo, outra direção também vem sendo apontada. Nos últimos anos, a ausência de grandes glebas desocupadas na Orla Atlântica e dos obstáculos legais não superados – como a impossibilidade de verticalização da orla e em função de restrições decorrentes de questões ambientais – têm contribuído para que o capital imobiliário extrapole estas áreas e avance em direção à parte sul do Miolo, mais especificamente na sua fronteira com a Orla Atlântica.

Esse processo pode vir a repercutir no interior do Miolo e na população mais pobre, que não conseguirá arcar com os custos da valorização. Acresce-se a isso o fato de nenhuma ação ter sido projetada pelo Poder Público com o intuito de mitigar

---

[44] A reportagem do jornal *A Tarde,* sob o título "Cabula ganha sofisticação e já é o quinto bairro mais procurado para moradia em Salvador" evidencia esse processo de mudança de representação social impulsionada pelos novos empreendimentos imobiliários: "O cabula é o quinto bairro de Salvador mais procurado para se morar, segundo pesquisa encomendada pela Associação dos Moradores Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário no Estado da Bahia (Ademi-BA), em 2011. Só fica atrás do Costa Azul, Pituba, Brotas e Paralela. O crescimento imobiliário atual da região tem como precursores os empreendimentos Máximo Club Residence (pareceria da Concreta Incorporação e Construção com a MVL Incorporadora e a Pelir Engenharia) e o Horto Bela Vista (JHSF Incorporações) – ambos em fase de conclusão de obras, com previsão de entrega para o final do semestre" (LESSA, 2012).

o processo de expulsão desses pobres urbanos para áreas menos infraestruturadas, mais precarizadas e, portanto, com custos mais baixos.

> Embora o Miolo se tenha transformado através do incremento dos serviços, do próprio crescimento urbano e da abertura constante de acessos, caso a lógica atual de distribuição de ingressos e de apropriação e uso da terra siga perpetuando-se, certamente a população de baixa renda não se beneficiará pois, em não conseguindo arcar com os custos de viver um uma área com mais serviços e mais valor, ela voltará a buscar locais mais distantes, perpetuando com isto, os mesmos problemas em outro lugar (FERNANDES; REGINA, 2005, p. 46).

As ações do promotor imobiliário do HBV demonstram a ingerência dos agentes do capital imobiliário no processo de transformação da estrutura urbana. Seja transformando o uso do solo ou capturando as vantagens locacionais, a partir da lógica de valorização, diferenciam social e simbolicamente o espaço. A atuação desses agentes é elemento essencial para a compreensão das relações que se tecem no urbano. Entretanto, apesar da sua forte ingerência, eles não determinam sozinhos os processos de produção social do espaço. Há diversos conflitos, inclusive intraclasse, configurados pelos interesses divergentes que se materializam no espaço.

A implantação do megaempreendimento em Salvador não se limitou ao resultado das ações dos agentes do mercado imobiliário e foi permeada por conflitos e obstáculos. Após a análise da inserção do Horto Bela Vista no espaço urbano soteropolitano e das estratégias utilizadas para isso, será apresentado a seguir o conteúdo desse megaempreendimento e o processo para concretizá-lo, dando enfoque aos obstáculos e conflitos surgidos com a propositura do Inquérito Civil pelo Ministério Público do Estado da Bahia (MPE/BA).

3.2 O processo de implantação do “bairro planejado” Horto Bela Vista

O “bairro planejado” Horto Bela Vista, um marco no sentido de expansão do setor imobiliário na parte sul do Miolo, é emblemático no que se refere às transformações na dinâmica imobiliária em curso na área. Trata-se de um megaempreendimento cuja implantação está articulada à expressiva transformação estrutural, figurando como o maior empreendimento de grande porte da cidade. Entendendo que os impactos decorrentes da sua implantação são significativos,

avalia-se ser importante a compreensão do seu conteúdo e processo de implantação.

3.2.1 O megaempreendimento

Os grandes projetos surgem como oportunidade aos setores privados de potencializarem as diversas formas de acumulação e valorização aproveitando-se dos investimentos e financiamentos públicos. Neles, as decisões do poder público caracterizam-se pela flexibilização de regras e têm como prioridade um pragmatismo que, a qualquer custo, segue o discurso da inserção das cidades na economia globalizada.

> Nesse instante, podemos identificar uma conexão vital, se bem que subterrânea, entre a ascensão do empreendedorismo urbano e a inclinação pós-moderna para o projeto de fragmentos urbanos em vez do planejamento abrangente, para a efemeridade e o ecletismo da moda e do estilo em vez da busca de valores duradouros, para a citação e a ficção em vez da invenção e da função, e, finalmente, para o meio em vez da mensagem e para a imagem em vez da substância (HARVEY, 2005, p. 183).

Vainer, Oliveira e Lima Jr., buscando circunscrever os grandes projetos como uma família de intervenções urbanas, afirmam que estes “poderiam ser definidos como uma intervenção que instaura rupturas na cidade, entendida esta como espaço social multidimensional” (VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR., 2012, p. 16). A formação de arranjos institucionais público-privados; a monumentalidade e o simbolismo das imagens no espaço; as intervenções na distribuição espacial do uso do solo; a flexibilização do aparato legal que regulamenta o espaço urbano com a adoção de um urbanismo *ah hoc*; e o controle social sendo suplantado pela agilidade na execução dos projetos, para não ficar para trás na competição, são práticas comuns nessa modalidade de intervenção urbana. Seguindo essa perspectiva, os grandes projetos não se reduzem necessariamente ao quantitativo do investimento, dos impactos ou do porte da intervenção, mas se relacionam ao potencial disruptivo – seja na dimensão fundiária, política, institucional, arquitetônico-urbanística – sobre o espaço urbano e associam-se ao discurso dos espaços “globalizados” na cidade.

Contudo, no que diz respeito aos grandes projetos na periferia do capitalismo, estes nem sempre envolvem relações globalizantes, como anuncia o discurso defensor dessas intervenções. Assim, nem sempre se pode relacionar um grande projeto a uma reestruturação territorial (“ajuste espacial”) associada aos processos contemporâneos de globalização do capital. Muitas vezes relacionam-se mais aos interesses eminentemente locais do que às articulações globais frequentemente elencadas (OLIVEIRA, 2012). Pressupondo a formação social, econômica, espacial e cultural da cidade de Salvador e considerando a sua conjuntura espaço-temporal, pondera-se que a relação entre os grandes projetos e as substantivas transformações no seu espaço urbano têm suas especificidades.

A implantação do denominado “bairro planejado” Horto Bela Vista em Salvador, com investimentos em torno de 1,2 bilhões de reais, vem transformando radicalmente o uso do solo e contribuindo para a valorização e alteração da representação social do seu entorno, e, portanto, insere-se nessa perspectiva dos megaempreendimentos. Trata-se do maior complexo de uso misto da história de Salvador e sua implantação soma-se ao contexto de profusão de investimentos em infraestrutura, especialmente com a realização do metrô e das obras viárias. Em relação às obras viárias, vias de acesso ao empreendimento foram realizadas pela incorporadora do HBV (a empresa JHSF), que anunciou o investimento de aproximadamente R$ 40 milhões de reais.

Ademais, como já demonstrado em relação à convergência da regulação efetuada pela administração municipal com os interesses dos setores imobiliários no processo de transformação e valorização em curso na área, o planejamento municipal formalizou a área como o novo centro municipal – o Centro Municipal Acesso Norte - Retiro. Dessa forma, ao aumentar o coeficiente de aproveitamento, o Plano incrementou o potencial construtivo da área e ajustou as diretrizes de desenvolvimento às possibilidades dos agentes do capital imobiliário em obter maiores ganhos.

> Suspensão das restrições de uso e ocupação do solo, parcerias público-privadas envolvendo investimentos na transformação do ambiente construído e alterações pontuais na legislação urbanística, e a apropriação privada da renda fundiária proporcionada por investimentos públicos são algumas das características frequentes do planejamento municipal com relação a grandes projetos (...) (OLIVEIRA, 2012, p. 86).

O projeto do complexo de edifícios, totalizando uma área de área de 340.590,28 m² e uma área construída de 1.050.314,20 m², subdivide-se em três grandes setores: o setor residencial, o setor comercial e o setor empresarial. O setor residencial, composto por 19 torres com 3.046 unidades, subdivide-se em sete condomínios fechados. O setor centro comercial shopping é integrado somente pelo Shopping Bela Vista, com 347 lojas. Já o setor empresarial, subdividido em três subcondomínios, é composto por três torres comerciais com 1.280 unidades e um hotel/flat como 448 unidades. Além disso, contém um clube social privativo, uma escola e um parque.

No bojo do projeto, aproveitando-se das condições criadas pelo Centro Municipal Retiro/Acesso Norte e da proximidade com o principal centro comercial e empresarial de Salvador, a região do Iguatemi –, constata-se a perspectiva de criação de um centro empresarial dentro do empreendimento. Costa e Mendonça (2012), ao analisarem a permanência e as novidades na produção espacial da metrópole, concluem que, além do aumento do porte dos empreendimentos, que se aproxima ao porte de uma cidade média, há uma tendência de superação da exclusividade residencial com a inserção de centros comerciais e de serviços nos condomínios fechados. Dentre os edifícios comerciais do Horto Bela Vista, merece destaque o Edifício Corporate, um edifício empresarial projetado para os negócios corporativos, e o Quality Horto Bela Vista, um hotel de turismo e negócios integrado ao complexo comercial (o Shopping Bela Vista).

Uma das apostas de inovação está na crescente inserção da forma arquitetônica e urbanística como forma-mercadoria. As imagens e o produto são vendidos como uma grife a partir do renome regional, nacional e internacional dos idealizadores dos projetos. Os conceitos de projeto arquitetônico têm sido um importante mote de valorização nos megaempreendimentos, e no Horto Bela Vista o projeto urbanístico-arquitetônico é exaltado especialmente pela fama de seus idealizadores. O projeto urbanístico pertence ao arquiteto argentino Pablo Slemenson, que possui reconhecimento nacional e internacional. O jornal Folha de São Paulo, em reportagem que fala sobre os arquitetos que estão mudando o jeito de morar em São Paulo, coloca que “o principal campo de trabalho de Slemenson é do de edifícios residenciais de luxo, mas o escritório também participou do desenvolvimento de áreas urbanas em São Paulo e Porto Alegre” (MOURÃO, 2013). O escritório de arquitetura Caramelos Arquitetos, de importante evidência local, ficou

responsável pelo projeto de arquitetura. O perfil do profissional apresentado no sítio do escritório na internet ilustra o seu lugar no *ranking* dos prêmios do mercado imobiliário:

> Como mérito pela excelência nos projetos desenvolvidos e rentabilidade conquistada no segmento que atua, Caramelo guarda inúmeras referências e premiações, como o Prêmio ADEMI, considerado o Oscar do mercado imobiliário baiano, que recebeu pela quinta vez em 2012 na categoria Arquiteto do Ano. Recebeu também nos anos de 2010 e 2011 o Americas Property Awards, premiação internacional que tem por objetivo destacar os melhores profissionais e empresas das Américas no ramo imobiliário, sendo que a Caramelo Arquitetos foi premiada em quatro segmentos no primeiro ano, e cinco no ano seguinte. (CARAMELO, s/d).

Além disso, o empreendimento anuncia como diferencial o sistema de segurança do “bairro”, por estar munido de equipamentos como: proteção perimetral, sistema de comunicação entre os módulos de segurança e condomínios, circuito fechado de TV, *software* de supervisão e controle e *software* integrado de controle de acessos. A estrutura do empreendimento, direcionada à população cada vez mais obcecada por segurança e discriminação social, faz parte da lógica dos enclaves fortificados que, através da utilização de técnicas de segurança e distanciamento social cada vez mais sofisticadas, impõe uma rígida separação dos espaços e intensifica a segregação socioespacial historicamente existente na cidade (CALDEIRA, 2000).

A dimensão do megaempreendimento implica em transformações profundas na dinâmica demográfica e territorial. Conforme a estimativa descrita no Estudo de Impacto Urbano-Ambiental (EIUA)[45], se o empreendimento for totalmente ocupado, a população residente chegará a 11.539 (onze mil e quinhentas e trinta e nove) pessoas e, se somada aos habitantes temporários, chegará ao contingente de 20.000 (vinte mil) pessoas. A população flutuante é estimada em 135.000 (cento e trinta e cinco mil) pessoas. Caso isso ocorra, problemas relativos ao acesso a serviços públicos, equipamentos urbanos e mobilidade urbana serão agravados, principalmente por ser uma área já adensada. Para resolver esses problemas, mais

[45] O Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) foi realizado como resultado das negociações entre o Ministério Público do Estado da Bahia e a empresa JHSF no Inquérito Civil. O tema será tratado mais detalhadamente no próximo subitem.

investimentos públicos serão necessários, uma retroalimentação de investimentos em uma área já valorizada.

A execução deste grande projeto foi anunciada em sete etapas, a serem realizadas em oito anos, porém, esta previsão foi prorrogada para o ano 2018. A primeira etapa do Horto Bela Vista, lançada em 2008, ficou pronta em 2013, com a construção do *shopping* (inaugurado em 2012) e de alguns edifícios residenciais. Em 2015, conformam o empreendimento: o Shopping Center Bela Vista e nove edifícios residenciais. Os edifícios residenciais estão subdivididos em três condomínios agrupados pela tipologia dos apartamentos (figura 02): o condomínio Reserva das Flores (edifícios Begônia, Gardênia e Orquídea), o Reserva das Árvores (edifícios Jatobá, Jacarandá), e o Reserva das Plantas (edifícios Vitória Régia, Hibisco, Eugênia e Bromélia). As especificações de cada condomínio se encontram na próxima tabela.

Figura 02 – Foto atualizada do empreendimento Horto Bela Vista

Fonte: Site do HBV (2015).

Tabela 05 – Projetos do empreendimento HBV por setor e fase de implantação.

EMPREENDIMENTO HORTO BELA VISTA		
ASE	**PROPOSTA INICIAL**	**O QUE JÁ FOI REALIZADO**
	Shopping Bela Vista	Shopping Bela Vista
	C4 - três torres residenciais (100m², 120m² e 140m²) = 396 apartamentos	Condomínio Residencial Reserva das Flores – com três edifícios: Begônia, Gardênia e Orquídea. (100m², 120m² e 140m²) = 396 apartamentos
	C5 – duas torres residenciais (120m² e 140m²) = 272 apartamentos	Condomínio Residencial Reserva das Árvores - com duas torres: Jatobá, Jacarandá. (120m² e 140m²) = 272
I	C1 – duas torres residenciais (70m² e 80m²) = 534 apartamentos	Condomínio Residencial Reserva das Plantas – com quatro torres residenciais: Vitória Régia, Hibisco, Eugênia e Bromélia (60m² e 70m²) = 1068 apartamentos
	C2 – duas torres residenciais (70m² e 80m²) = 528 apartamentos	
II	C6 – três torres residenciais (120m² e 140m²) = 408 apartamentos	_____
V	Condomínio Comercial – com duas torres comerciais (33,51m², 35,25m² e 37,23m²) = 1.152 salas comerciais	Expansão do Shopping Center Bela Vista
	Edifício Comercial Corporativo – uma torre comercial corporativa (181,59m², 185,74m² e 226,79m²) = 128 salas comerciais	
	Expansão do Shopping Center Bela Vista	
	Edifício Residencial com serviço de Hotel (Flat) – uma torre (34,81m², 35,51m², 43,86m² e 53,96m²) = 448 unidades	
	C7 – quatro torres residenciais (140m², 170m² e 200m²) = 512 apartamentos	_____
I	C3 – três torres residenciais (100m² e 120m²) = 396 apartamentos	_____
II	Clube Privativo e implantação de escola de ensino privado	_____

Fonte: Site HBV (2015) / PLANARQ (2010c). Elaboração pela autora (2015).

Tabela 06 – Número total de edifícios implantados.

TOTAL	
PROJETO INICIAL	REALIZADO
Shopping Center Bela Vista + Expansão	Shopping Center Bela Vista + Expansão
19 torres residenciais = 3.046 apartamentos	9 torres residenciais = 1.468 apartamentos
3 torres comerciais = 1280 apartamentos	_____
1 torre residencial com serviços de hotel (flat) = 448 apartamentos	_____
Clube privativo	_____

Fonte: Site HBV (2015)/ PLANARQ (2010c). Elaboração pela autora (2015).

Ante o projeto inicial apresentado nos anúncios e descrito no EIUA e o que vem sendo executado, variadas alterações foram realizadas. Os produtos do projeto final listados no sítio na internet[46] do HBV são: 09 (nove) edifícios residenciais, 1 shopping, 1 escola, 1 clube e 1 parque e 3 torres comerciais, uma delas o flat/hotel. A empresa informou que o centro comercial estará pronto em 2016.

Observa-se que adaptações foram efetuadas. Pode-se indicar, de imediato, que dez torres e o centro médico-dia foram elementos descartados. Caso o projeto não realize o restante das torres residenciais, trata-se de uma mudança significativa, já que cerca de 1578 imóveis residenciais não serão construídos. Além disso, nada garante que novas mudanças não venham a ser efetivadas. Acerca da estratégia de lançamentos em fase, Costa e Mendonça (2012) afirmam que “é interessante observar que a estratégia de lançamento de empreendimentos imobiliários por fases não é nova, mas adquire novos contornos face ao porte dos empreendimentos, ou seja, cada fase aparece como um novo empreendimento integrante do complexo” (COSTA; MENDONÇA, 2012, p. 58). Em cada nova fase, os empreendedores avaliam a aceitação do produto imobiliário e os ganhos realizados para decidirem se encampam o projeto inicial ou se fazem ajustes, bem como se apropriam da valorização gerada por cada fase.

Perante os equipamentos disponibilizados, a tipologia dos apartamentos e os preços[47] dos imóveis, comprova-se que o empreendimento acabou sendo destinado a um perfil de renda inferior ao que estava previsto pelos seus promotores. O *marketing* do Horto Bela Vista utilizou-se constantemente do adjetivo “luxuoso”, sugerindo o deslocamento da classe alta soteropolitana para essa área cidade. Ao

[46] Disponível em: http://jhsf.com.br/horto-bela-vista/

[47] Estimava-se que os imóveis custariam entre R$ 300 mil a R$ 2 milhões, conforme ventilado na mídia. Porém, com as adequações no projeto, os preços dos apartamentos flutuam entre R$ 300mil e R$ 700mil (informações extraídas no *stand* de vendas).

apresentar o Horto Bela Vista, no ano de aquisição do terreno, em seus *releases*, a empresa afirma:

> Esta transação se alinha totalmente ao nosso planejamento estratégico de desenvolver projetos de larga escala e uso misto, mesclando, neste caso, **incorporação residencial para classe média e média alta** com shopping centers em um único empreendimento, gerando complementaridade e sinergia das atividades e potencializando o valor agregado do projeto (JHFS, 2007, p. 57)

As adequações no projeto do empreendimento indicam que os incorporadores tiveram que adaptar a inexistência de uma demanda solvável para a proposta anunciada. Contornaram a situação reduzindo os equipamentos previstos e o número de imóveis. Os edifícios aparentemente eliminados do projeto são os que possuíam apartamentos maiores e mais sofisticados, encaixados na tipologia destinada às classes mais abastadas (de 140m², 170m² e 200m²). Já os apartamentos dos prédios construídos estão agrupados[48] de acordo com as tipologias que variam entre 60m² a 140m².

Visto que houve uma mutação no projeto, questiona-se: o que levou à realização destas alterações? Alguns elementos podem ser levantados. Mesmo com todas as vantagens locacionais de acessibilidade e proximidade demonstradas no tópico anterior, a aposta nas condições de localização aparenta não ter sido tão exitosa como desejavam os empreendedores. Primeiro, a aposta no transporte metroviário não foi exitosa, já que o metrô de Salvador não implementado no tempo previsto. Sem contar que o dinamismo gerado por esse equipamento de transporte de massas exige um tempo de maturação que não é imediato. Soma-se a isto o fato da área do empreendimento ser marcada historicamente pelo estigma da ocupação por setores populares, não sendo tão atrativa assim para a alta classe, que já tem seus vetores de expansão historicamente consolidados. O deslocamento do eixo das elites para este sentido de expansão imobiliária não se consumou, pois este setor da população seguiu o eixo de outras áreas consolidadas e de prestígio histórico (Graça, Barra, Ondina, Horto Florestal, Pituba, Itaigara, algumas regiões da Paralela e Orla no sentido Litoral Norte). A alteração do projeto, portanto, tem bases na inserção desse produto imobiliário na conjuntura de produção social do espaço

[48] Essa forma de agrupamento instaura uma hierarquia socioeconômica dentro do espaço do próprio condomínio – “bairro”. Nesse sentido, observa-se que os edifícios com tipologias menores se encontram separados espacialmente dos demais.

em Salvador. Ao que parece, os promotores imobiliários não souberam avaliar bem o mercado imobiliário soteropolitano.

Entretanto, alguns obstáculos institucionais foram substanciais no curso da implantação do Horto Bela Vista devido à propositura de um Inquérito Civil para apurar possíveis danos ambientais e urbanísticos pelo Ministério Público do Estado da Bahia (MPE/BA). Tal questão será aprofundada melhor a seguir, na apresentação do processo de implantação do megaempreendimento.

Junto com os imóveis do HBV, uma “nova” opção de vida é vendida, vinculada à autossegregação socioespacial e à autossuficiência relativa. Caldeira (2000) denominou os condomínios fechados de enclaves fortificados, afirmando que estes transformaram consideravelmente a forma como as classes alta e média passaram a viver na cidade. Os enclaves fortificados, caracterizados por elementos de segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços, intensificaram ainda a segregação socioespacial garantida por uma segurança sofisticada e estruturada sobre a valorização da desigualdade. Nesse sentido, o agente incorporador tanto materializa quanto estimula essa busca por distinção social, reforçando a segregação entre as classes no espaço.

O “bairro planejado” Horto Bela Vista é mais do que um condomínio fechado. Trata-se de um projeto imobiliário de tamanha expressão territorial, com vultosos investimentos, imerso no curso de significativas transformações urbanas e que, portanto, promoveu rupturas na configuração socioespacial da cidade. Valendo-se da tendência histórica de utilização da atuação do poder público como instrumento de acumulação, o megaempreendimento tentou reproduzir internamente os atributos da cidade de forma contraditória, negando, por meio da privatização dos espaços e do cotidiano, o que esta tem de mais fundamental: o aspecto público. Os megaempreendimentos de intervenção vêm contribuindo para a inversão da noção de espaço público, subordinando-o aos ditames empresariais que criam sua “cidade-própria”.

Compreendendo a vida urbana como resultado da disputa por posição e recurso de múltiplos atores distribuídos nas diversas escalas e hierarquias, ou seja, da cidade como arena e objeto de disputas (VAINER; OLIVEIRA; LIMA JR. 2012), destina-se a abordagem a seguir à análise das disputas e obstáculos institucionais locais surgidos no processo de implantação do empreendimento. Já na próxima parte, com a análise da prática da incorporadora responsável pelo empreendimento,

buscar-se-á compreender as modalidades de articulações entre as diferentes escalas de poder (locais, nacionais e internacionais) que permeiam a constituição do megaempreendimento.

3.2.2 O processo de implantação e os obstáculos institucionais

Como visto, a empresa paulista JHSF Incorporações apresentou o projeto e iniciou a comercialização de algumas unidades para a sociedade baiana do que denominou de “bairro planejado” Horto Bela Vista, em 2008. Em princípio, os caminhos estavam abertos para a grande novidade. No entanto, no curso de implantação do empreendimento surgiram alguns obstáculos. O que parecia estar aprovado e encaminhado nos órgãos do poder público municipal foi colocado em questionamento pelo MPE/BA a partir da abertura de um Inquérito Civil para apurar possíveis danos urbanísticos e ambientais com a implantação do referido empreendimento. Nesse contexto, a reflexão a seguir teve como base os obstáculos e conflitos institucionalizados por meio do Inquérito Civil (nº 003.0.176305/2008) proposto pela 5ª Promotoria de Urbanismo e Meio Ambiente de Salvador do MPE/BA.

A empresa Euluz Empreendimentos Ltda., proprietária do terreno, apresentou aos órgãos municipais as solicitações destinadas ao licenciamento para a construção do empreendimento. O primeiro documento dos trâmites de implantação do Horto Bela Vista que consta no Inquérito é a Análise de Orientação Prévia de Parâmetros Urbanísticos[49] realizada, em 2005, pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (SUCOM), na qual há um parecer técnico dos órgãos municipais favorável à implantação. Em 2007, foi realizado o pedido de licença ambiental[50] à Secretaria de Meio Ambiente do Município de Salvador (SMA), que, ao examinar o pedido, apontou apenas a necessidade de

[49] Segundo o sítio na internet da Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (SUCOM), a Análise de Orientação Prévia de Parâmetro Urbanístico é um: “Documento fornecido pela SUCOM com a finalidade de esclarecer os interessados em executar planos e projetos, sobre a incidência das normas da lei, especialmente as relativas ao enquadramento nas diversas Zonas de Concentração de Uso e Ocupação do Solo, às restrições zonais e não zonais, critérios de compatibilidade locacionais e faixas de domínio das vias. É obrigatória para os parcelamentos, empreendimentos de Urbanização, Nave Industrial, Complexo de edificações para fins industriais, Hipódromo, Autódromo, Kartódromo, Pista de Motocross, Estádio, Centro de Saúde, Clínica, Hospital, Maternidade, Centro de Abastecimento; Posto de Serviço e Abastecimento de Veículos, Cemitério, Crematório, Velório. Disponível em: http://goo.gl/iw18ae.

[50] Abertura do processo de licenciamento ambiental de nº 59.00.2007.300.

aprofundamento de alguns pontos[51] dos estudos apresentados pela Euluz Empreendimentos Ltda. Destaca-se, que a retificação do estudo socioambiental da área foi apresentada pela Euluz, juntamente com a JHSF.

A licença de alvará[52] de construção, aprovada em 2008, em nome da Euluz Empreendimentos Ltda., resultou do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), assinado pela SUCOM e SEMPLAM, que na sua cláusula 7ª condiciona o início das obras à obtenção da licença ambiental. Entretanto, o licenciamento ambiental[53] só foi concedido pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM) à JHSF em 2009, quando o *stand* de vendas do empreendimento já havia sido erguido e a comercialização das unidades iniciadas. Ainda, para a construção do *stand* de vendas foi necessário desmatar uma área vegetada. Este desmatamento ocorreu fundamentado na autorização de erradicação de árvores expedida pela Superintendência de Parques e Jardins (SPJ/PMS). Ressalta-se que, apesar do porte do empreendimento – mais de 3.400 unidades habitacionais – não foi exigido o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) nem de Vizinhança (EIV) pela Prefeitura Municipal de Salvador; o megaempreendimento foi aprovado pelo poder público fundamentado em estudos simples que não seguiram os requisitos e profundidade de um EIV ou EIA.

Nesse contexto, em 18 de novembro de 2008, a 5ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente do MPE/BA abriu Inquérito Civil[54] tendo como objeto a apuração de possível situação de dano material, ambiental e moral causado pelo empreendimento Horto Bela Vista e desenvolvido pela incorporadora JHSF. Balizado em suas competências legais, o MPE/BA fundamentou a propositura do procedimento administrativo na defesa das funções sociais e culturais da cidade, na gestão participativa e na mobilidade urbana, levantando possíveis lesões aos direitos difusos e de irregularidades no licenciamento do megaempreendimento.

---

[51] Consta no parecer da SMA: “Considerando o porte do empreendimento (...), faz-se necessário acrescentar um capítulo para Análise dos Impactos Ambientais, com apresentação de medidas mitigatórias, maximizadoras e/ou compensatórias para os impactos indicados e indicação dos responsáveis por cada medida” (SMA, 2008).

[52] Alvará de nº 14692, emitido em 19/09/2008 pela SUCOM, para a execução do empreendimento Urbanização Integrada.

[53] A licença ambiental do empreendimento de Urbanização Integrada foi concedida à JHSF em 13/08/2009, conforme resolução do COMAM nº 018/09.

[54] O Inquérito Civil é uma investigação administrativa prévia a cargo do Ministério Público, que se destina basicamente a colher elementos de convicção para que o próprio órgão ministerial possa identificar se ocorre circunstância que enseje eventual propositura de ação civil pública ou coletiva.

> Era o maior empreendimento da história de Salvador, o valor do alvará de construção era o maior da história de Salvador e havia um interesse e uma expectativa que incentivaria a economia, um empreendimento que não poderia se perder e a ideia que moveu assim o MP, nesse empreendimento, era a importância de que ele tivesse um estudo de impacto de vizinhança, porque ele não tinha sido feito e um empreendimento desse porte, com esse investimento, com essa quantidade de unidades chegando a um local que é tido com uma "futura" centralidade, sem estudo de impacto e vizinhança seria muito grave e o poder público municipal não tinha cuidado disso (...)[55]

O Inquérito Civil questionou, diante das sérias repercussões do projeto na estrutura urbana de Salvador, a ausência de licença ambiental (até 2009 esta não havia sido concedida), de Estudos de Impacto Ambiental e/ou de Vizinhança e de uma gestão participativa. Além disso, ponderou que a área possui remanescentes de Mata Atlântica, o que demanda uma proteção qualificada dos poderes públicos. As primeiras audiências relativas ao procedimento administrativo centraram-se na apresentação pela empresa JHSF das documentações referentes aos trâmites nos órgãos municipais competentes para a implantação do Horto Bela Vista, bem como na verificação da existência de irregularidades nesses trâmites.

A Promotoria constatou que o alvará construtivo concedido pela SUCOM, com autorização para a construção do *stand* de vendas, descumpria o Termo de Acordo e Compromisso (TAC) firmado entre a empresa e a Prefeitura Municipal de Salvador (PMS), visto que este condicionava o início das obras à licença ambiental. O MPE/BA condenou a precipitação da empresa no que tange à implantação do *stand* de vendas e à divulgação do empreendimento na mídia sem a obtenção da referida licença ambiental. Calcada nos pareceres dos peritos do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e do Centro de Estudos e Apoio Técnico (CEAT) do MPE/BA, a Promotoria também impugnou a liberação de erradicação de árvores emitida pela Superintendência de Parques e Jardins (SPJ/PMS) para a construção do *stand* de vendas. Visto que, por se tratar de área coberta por vegetação de bioma da Mata Atlântica, o procedimento adequado seria a liberação do Instituto de Meio Ambiente da Bahia (IMA) para a supressão de vegetação.

O IBAMA autuou a JHSF e embargou a obra do HBV diante do desmatamento efetivado de cerca de três hectares de vegetação do bioma Mata

[55] Declaração dada pela Promotora Hortensia Gomes Pinho, da Promotoria de Urbanismo e Meio Ambiente do MPE/BA, em entrevista concedida à autora (2014).

Atlântica sem a autorização prévia do órgão competente. Tal questão foi judicializada[56] pela JHSF, que obteve decisão favorável ao reestabelecimento do andamento das obras e das vendas. Diante dessa supressão, o MPE exigiu, fundamentado no o art. 17 da Lei 11.428/06[57], que a empresa procedesse a compensação ambiental com a aquisição de um terreno com vegetação em estágio próximo ao da área desmatada.

Ademais, perante o porte do empreendimento e as graves repercussões na estrutura urbana com a sua implantação, visto também que está inserido em um contexto de reestruturação urbana, o MPE indagou a ausência de estudos compatíveis que pudessem tanto avaliar quanto contribuir na mitigação dos impactos do empreendimento.

Conforme estabelece o artigo 30, VIII, da Constituição Federal de 1988, o município, responsável por promover o ordenamento do uso e ocupação do solo em seu território, deve exigir no licenciamento urbanístico que os empreendimentos estejam de acordo com a legislação municipal, bem como deve considerar as diretrizes do Estatuto da Cidade. No caso dos megaempreendimentos, não só os impactos são maiores como há grande potencialidade de violações de direitos. O poder público exerce papel fundamental na tentativa de efetivar instrumentos que possam avaliar, compensar e/ou mitigar esses impactos e violações. Tanto o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quanto o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) são instrumentos jurídico-urbanísticos que podem ser utilizados nesse sentido.

O EIV está previsto no Estatuto da Cidade[58], mas sua aplicação depende de regulamentação pelos municípios, seja pelo Plano Diretor ou por lei específica. No que tange ao PDDU de 2004 e 2008, ambos definem o EIV como instrumento de ordenamento territorial e que deve ser realizado para os empreendimentos geradores de relevante impacto urbanístico-ambiental. Porém, fixam que este instrumento será exigido nos casos disciplinados, previstos em lei específica. Como essa lei não foi editada, cabe ao órgão municipal do Poder Executivo exigir o referido estudo.

---

[56] A empresa JHSF impetrou mandado de segurança de nº 2009.1524-7 para suspensão do ato de embargo realizado pelo IBAMA, objetivando liminarmente a suspensão dos atos de embargo e imposição de multa, a fim de que fosse assegurada a manutenção das atividades empresariais realizadas no *stand* de vendas de empreendimento de sua responsabilidade.
[57] Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.
[58] Artigo 36 a 38 da lei 10.257/2001.

Partindo das diretrizes do Estatuto da Cidade de distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e da recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenham resultado a valorização de imóveis urbanos, o EIV pode configurar como um instrumento com potencial para avaliação dos impactos sociais dos empreendimentos. Nesse viés, tal estudo é indispensável para as decisões no processo de licenciamento. Nos megaempreendimentos, cujos impactos são mais acentuados, deve-se buscar formas de avaliá-los, inclusive acerca da sua implantação ou não. Ainda mais quando se trata de impactos sobre áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), como é caso do entorno do HBV – Saramandaia e parte de Pernambués. Mesmo sem a remoção direta das famílias, a valorização consequente pode acarretar a expulsão dos moradores de uma área que o zoneamento havia delineado como uma área que necessita de atenção especial a respeito das políticas urbanas.

Já o EIA está fundamentado na Constituição Federal (art. 225, §1º, IV) e deve ser realizado para empreendimentos e atividades consideradas efetivas ou potencial causadoras de significativa degradação do meio ambiente. Nos grandes projetos, por ser grande a possibilidade de impactos ambientais, a sua exigência é imprescindível. Sobre o porte do empreendimento e o cabimento ou não da exigência do EIA ou o EIV, a empresa tentou contornar defendendo que não se trata de um empreendimento de “excepcional porte”, mas de médio porte e que não necessitava, portanto, desses estudos mais aprofundados, sendo suficientes os já apresentados aos órgãos municipais.

Conforme afirmam os estudos desenvolvidos pelo Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU) sobre os impactos dos megaempreendimentos, ressalta-se que:

> por conta dos seus graves impactos sobre o território, necessitam de uma ampla discussão com a comunidade. Antes mesmo do processo de licenciamento e da elaboração dos estudos de impacto, a consulta sobre a implantação ou não de determinado empreendimento deve ocorrer com a participação direta das comunidades que possivelmente serão afetadas, com a realização de audiência pública específica (FROTA; ROMEIRO, 2015, p.68-69).

A Promotoria do MPE/BA, argumentando nesse sentido, insistiu na realização de estudos urbano-ambientais. Em um processo de negociação tenso, a empresa, com receio de uma judicialização do caso e de maiores repercussões, acatou a

proposta de elaboração de estudos de impactos urbano-ambientais. Assim, foi firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o MPE/BA, em 2009, sistematizando as negociações acordadas, como a elaboração do Estudo de Impacto Urbano-Ambiental (EIUA), com a adoção de algumas medidas apresentadas pelo estudo, além da elaboração do Plano urbanístico do Centro Municipal Retiro/Acesso Norte (CMR). Duas equipes técnicas multidisciplinares foram contratadas: a empresa de consultoria URPLAN – Grupo de Planejamento Urbanismo Arquitetura Ltda. – foi contratada para elaborar o Plano Urbanístico do CMR e a PLANARQ – Planejamento Ambiental e Arquitetura Ltda. – para elaborar o EIUA. Além disso, duas peritas, professoras[59] da Universidade Federal da Bahia, indicadas pelo MPE/BA, acompanharam a elaboração desses estudos.

Para a apresentação das medidas urbano-ambientais do EIUA na audiência pública, estas foram agrupadas em oito temáticas centrais, as quais embasaram a elaboração do termo aditivo do TAC, firmado posteriormente entre o MPE/BA e o empreendedor. As temáticas foram: a operacionalização da obra; edificações racionalizadas; integração com a vizinhança; fortalecimento do comércio local; mobilidade urbana; conforto ambiental; comunicação social e vizinhança; e programa de pesquisas e capacitação. Salienta-se que, segundo a Promotora responsável pelo caso, as negociações referentes à integração socioespacial, através de medidas como modificação das fachadas cegas e criação de acessos públicos ao parque do empreendimento, tiveram poucos avanços.

Em relação ao Plano Urbanístico para o Centro Municipal Retiro/Acesso Norte (CMR), este é uma exigência do PDDU-2008 para ordenar o desenvolvimento da referida centralidade. A elaboração deste plano urbanístico foi sugerida pelo MPE/BA, mas não envolveu a participação social. O estudo urbanístico apresentado pela URPLAN trouxe como possibilidade a efetivação das medidas apresentadas por meio da utilização do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada, como forma de arrecadar recursos para investimentos públicos estruturantes na área. Entretanto, as experiências de aplicação deste instrumento demonstram que, na verdade, sua utilização é feita na barganha de vantagens e benefícios para o capital imobiliário. Veja-se, em São Paulo, os casos da Operação Água Espraiada e Faria Lima. Mariana Fix, ao analisar as operações urbanas em São Paulo coloca:

---

[59] A professora Ilce Marília, da Escola Politécnica da UFBA e a professora Ana Fernandes, da Faculdade de Arquitetura (FAU- UFBA).

> Essa festejada “forma” de relação entre o Estado e o capital contribui, pois, para que uma parcela do fundo público seja transferida para o setor privado, por meio do reinvestimento dos recursos arrecadados na mesma região, além dos ganhos proporcionados pela valorização promovida por investimentos estatais numa área em que os imóveis são cada vez mais sofisticados, com “padrões internacionais de qualidade” enquanto o restante da cidade torna-se cada vez mais precário (FIX, 2000, p. 10).

Os resultados do plano e do estudo elaborados foram apresentados em audiência pública. A comunidade presente apresentou demandas e exigiu a inclusão de suas pautas no TAC aditivo, especialmente no que diz respeito aos impactos sobre as comunidades do entorno. A comunidade de Saramandaia construiu um Plano de Desenvolvimento Local e apresentou suas propostas, reivindicando uma reparação justa e de acordo com as reais necessidades da comunidade diante das repercussões e danos decorrentes da implantação do megaempreendimento. Acresce-se aos diversos impactos econômico-sociais o fato da construção do empreendimento ter retirado uma das áreas comunitárias de lazer, pois em uma parte do terreno do empreendimento funcionava o campo de futebol e uma área aberta da comunidade.

> Durante o processo público e participativo da elaboração do EIUA pela empresa PLANARQ verificou-se que a participação pujante da população moradora de Saramandaia, por meio das suas associações organizadas em rede (a RAS – Rede de Associações de Saramandaia), que preocupada com os impactos que esse empreendimento poderia causar no seu bairro, reivindicou ações e medidas mitigatórias desse empreendimento. Após diversas reuniões do EIUA, o MPE iniciou o processo de termo aditivo ao TAC já firmado com a JHSF, de forma a garantir a inclusão das medidas mitigatórias identificadas pelo EIUA no entorno do empreendimento (REBOUÇAS, 2012, p. 11).

O termo aditivo ao TAC, além das medidas mitigadoras de mobilidade urbana, prevê medidas de permeabilidade social, de integração espacial e de conforto urbano-ambiental para as comunidades do entorno, por meio da execução de obras de requalificação urbanística e infraestrutura, da realização de cursos de educação ambiental, de capacitação profissionalizante e da elaboração do projeto para implantação de uma quadra poliesportiva em Saramandaia.

No decorrer das negociações, vieram à tona informações sobre o projeto viário Linha Viva, proposto pela Prefeitura Municipal de Salvador, que transpassará o bairro de Saramandaia. Verificou-se que o trajeto proposto para o

Projeto Linha Viva coincidia exatamente com a área em prospecção para a implementação da quadra poliesportiva no bairro, em cumprimento às referidas Cláusulas do TAC Aditivo, o que implicou em contornos no acordado. Evidencia-se aqui as pressões sofridas pela comunidade de Saramandaia diante da reestruturação empreendida na área. O projeto Linha Viva removerá famílias da comunidade e irá reparti-la ao meio, eliminando importantes equipamentos comunitários e intensificando os efeitos segregadores desse processo.

Outro ponto importante referente à Saramandaia diz respeito à substituição da compensação ambiental relativa à supressão de vegetação prevista no TAC. Diante das alegações da empresa de não haver nenhuma área que preencha as características determinadas no TAC e do requerimento da negociação da cláusula original, a compensação foi substituída pela obrigação de implantação de uma praça no bairro de Saramandaia. O projeto está sendo desenvolvido em parceria com a Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia (FAU-UFBA). Até os dias atuais, estão ocorrendo ações e disputas em relação à efetivação das medidas acordadas no que se refere à integração socioespacial e reparação à comunidade de Saramandaia.

A experiência de negociação entre o MPE/BA e o empreendedor, que envolveu órgãos públicos, empresas de consultoria, técnicos, alguns grupos universitários e a comunidade, demonstrou disputas e tensões entre as partes envolvidas, cujos interesses sobre o espaço são diversos. As medidas estabelecidas no EIUA e no TAC aditivo foram parcialmente realizadas, conforme afirmou a Promotoria. Entretanto, ressalta-se a importância do precedente aberto com a realização do Estudo de Impacto Urbano-Ambiental pelo MPE/BA. Como pondera a promotora responsável pelo inquérito:

> A realização do estudo de impacto de vizinhança, que é o primeiro estudo de impacto de vizinhança da história de Salvador (...) depois disso o precedente de você ter um empreendimento que fez o EIV, pra determinar que, apesar de não estar expresso na legislação, então tem um efeito emblemático a realização do EIV. De forma concreta, com relação, por exemplo, à mobilidade urbana, a gente ainda está no enfrentamento até hoje com as questões relativas à existência das medidas mitigadoras. Eles informavam que iam investir 40 milhões em intervenções viárias e investiram um percentual, mas a gente não consegue uma solução. A gente acha que ficou algum remanescente de comprometimento ali na subida do Cabula. Quanto às questões sociais elas ainda não foram enfrentadas adequadamente, acho que a gente foi muito tímido em relação a isso, até porque historicamente tem sido assim também, então a ideia de que você estimulasse a economia local pra que ela não fosse afetada com as

> atividades do shopping - que o shopping não tivesse atividades, que o comércio local tivesse, que a gente pudesse ter uma feirinha lá do pessoal da comunidade do entorno – e isso não houve êxito até o momento.[60]

Em relação ao Estudo de Impacto Urbano-Ambiental (EIUA), estes são, na maioria das vezes, estudos técnicos vagos o suficiente para impedir que se construam mecanismos mais eficazes de disciplinamento do solo urbano, o que acaba por legitimar a implantação do empreendimento. A elaboração é realizada por empresas de consultorias que mantêm algum vínculo com o empreendedor contratante do estudo, o que tende a influenciar no sentido que mais lhe interesse. No caso de Salvador, o EIV não está regulamentado pelo município. Dessa forma, para que a aplicação seja exigida, depende-se da regulamentação pelo Poder Executivo municipal. E mesmo que o referido instrumento venha a ser regulamentado, a sua aplicabilidade também depende de uma correlação de forças diante dos interesses em jogo. Assim, as condições políticas viabilizam ou não a aplicação de determinados instrumentos, estabelecendo uma correlação que, geralmente, é favorável aos interesses relacionados à hegemonia do capital imobiliário nas cidades. Os instrumentos não são neutros, possuem possibilidades e limites. Mas as contradições e brechas existentes no âmbito institucional oportunizam disputas importantes.

> O aparelho do Estado não é uma estrutura homogênea, um bloco de pedra sem fissuras e sem contradições. Ele tende a ser conservador, sim; mas é possível que, apesar de a estrutura do Estado estar comprometida com a ordem social vigente, a dinâmica da sociedade crie condições para que, uma vez ou outra, uma conjuntura favorável se instale, na esteira das mobilizações sociais e de muita pressão de baixo para cima [...] (SOUZA; RODRIGUES, 2004, p. 27).

A regulação do solo urbano associa-se mais aos elementos políticos do que técnicos e resulta dos processos de tensões e relações entre as diferentes forças sociais. O desenrolar da atuação do poder público municipal demonstra seu intuito facilitador da implantação do empreendimento, envolvendo irregularidades no processo de licenciamento. Ao avaliar a atuação do poder público no caso, a promotora afirma:

---

[60] Promotora Hortensia Pinho, em entrevista concedida a Thaianna Valverde (2014).

> O poder público municipal teve uma atuação falha. Eu acredito que o setor de meio ambiente [Superintendência de Meio Ambiente] não cuidou adequadamente, seja de verificar o estado da vegetação, sem estabelecer critérios legais para a supressão da vegetação e nem de estabelecer medidas compensatórias adequadas também, porque "foi" cursos de digitação, cursos de informática. Então, do ponto de vista ambiental achei que foi bastante falha a não exigência de "EIA-RIMA", a concessão de erradicação de árvores, quando seria supressão de vegetação, enfim, a parte do meio ambiente foi extremamente falha. Do ponto de vista da licença urbanística, eu achei que eles foram formalistas e não tiveram a visão do que seria uma obra urbanística num olhar mais amplo e pensar a questão do direito à cidade de uma forma mais contemporânea, então eles trataram a obra urbanística restringindo-se aos parâmetros e regimes urbanísticos, sem a concepção do direito à cidade.[61]

A prática dos órgãos públicos municipais em Salvador tem se caracterizado pelas facilidades criadas ao mercado imobiliário na execução de seus projetos, prática esta que tem sido marcada pela ausência de procedimentos regulamentados. Mas, em geral, os órgãos públicos constroem uma trama discursiva para a conivência da administração pública, focando nos impactos positivos econômicos (especialmente de geração de emprego e renda), em prol de interesses do capital privado. Contudo, essa ausência de procedimentos positivados tem deixado os agentes do mercado imobiliário insatisfeitos, dada a judicialização[62] ou questionamento de alguns dos seus projetos.

A reivindicação atual destes agentes é por segurança jurídica[63] para poderem avançar nos seus projetos. Atendendo à demanda deste setor, a gestão atual do Prefeito ACM Neto tem se empenhado na elaboração – célere e sem participação popular efetiva – de um plano diretor para a cidade, o *Plano Salvador 500*.

Independentemente dos resultados mais eficazes e da mitigação dos impactos, o que não é objeto da presente investigação, o conflito urbano-ambiental institucionalizado pelo Inquérito Civil configurou-se em um grande obstáculo aos desígnios dos empreendedores. Entende-se que, somado aos fatores locacionais e de conjuntura socioespacial, bem como aos problemas de avaliação do mercado

---

[61] Idem.

[62] Ver os casos apontados em *2. O circuito imobiliário em Salvador: da estruturação aos dias atuais*: PDDU de 2004/2008, Linha Viva e PDDU e LOUOS da Copa.

[63] Ao falar da queda no crescimento do setor, os agentes afirmam que esta se relaciona com a insegurança jurídica diante da judicialização do PDDU e LOUOS, como se pode observar: "Esses números estão bem abaixo da capacidade de mercado que a construção civil possui. Em 2008, quando vivemos o auge do nosso setor, os lançamentos alcançaram o patamar de 17.376 unidades; 2009 – 8.157; 2010 – 14.619; 2011 – 13.241; 2012 – 4.500; 2013 – 3.327 e 2014 – 4.060. Essa queda foi inicialmente ocasionada pela insegurança jurídica que Salvador enfrentou a partir de meados de 2012, com a judicialização do PDDU e da LOUOS" (ADEMI, 2015).

imobiliário de Salvador, o Inquérito Civil e as negociações resultantes deste instrumento delinearam-se como obstáculos no caminho traçado pelos empreendedores no espaço urbano soteropolitano. Gastos, dificuldades, tempo de negociação, tensões, dentre outros elementos que permearam as negociações, interferiram nas projeções da empresa. As mudanças realizadas na execução do projeto do Horto Bela Vista, algumas contrariando as recomendações do EIUA, relacionam-se também a este obstáculo.

4 O AGENTE INCORPORADOR DO HORTO BELA VISTA E O CONTEXTO DE CONFLUÊNCIA ENTRE SETOR IMOBILIÁRIO E CAPITAL FINANCEIRO

Na análise da relação entre o “bairro planejado” Horto Bela Vista e o espaço urbano de Salvador, foram levantadas as práticas do empreendedor imobiliário no processo de decisão locacional do megaempreendimento. Enquanto atributo do solo urbano e conformadora dos ganhos por meio dos sobrelucros, a localização é resultado das transformações sociais e associa-se à tendência histórica de apropriação das condições criadas pelo poder público no sentido de potencializar o processo de acumulação dos setores privados.

Ao caracterizar o megaempreendimento e analisar seu processo de implantação, desvelou-se que os interesses e as decisões concernentes ao Horto Bela Vista foram tomadas para além do âmbito de poder local, envolvendo agentes privados que atuam e definem suas estratégias em outras esferas de poder. “Cada problema tem sua escala[64] espacial específica. É preciso enfrentá-lo a partir da articulação dos níveis de governo e das esferas de poder pertinentes àquela problemática específica” (BRANDÃO, 2004, p. 61).

A relação do empreendimento com a esfera local foi analisada no capítulo anterior. Agora, partindo do diagnóstico de que os compromissos estabelecidos na implantação do Horto Bela Vista decorreram (e ainda decorrem, pois a obra não foi finalizada) de decisões advindas de instâncias de poder privado que ultrapassam o âmbito local, será realizada uma reflexão sobre os promotores imobiliários envolvidos no processo de constituição do Horto Bela Vista, considerando a inserção deles na dinâmica do setor imobiliário no contexto socioeconômico atual. Quem é este agente incorporador? Como se articulou na constituição do empreendimento? Como este agente insere-se no contexto atual do setor imobiliário brasileiro? Tais perguntas foram orientadoras dessa parte da investigação.

Portanto, passando-se da abordagem do empreendimento para uma análise com foco na empresa responsável por ele, examina-se, no presente capítulo, o agente econômico empreendedor e suas estratégias imobiliárias, alianças e

[64] Segundo o apontado por Brandão (2004), compreende-se que a escala deve ser vista como um recorte destinado à apreensão das determinações e condicionantes dos fenômenos sociais.

articulações estabelecidas, especialmente aquelas que buscam fazer de Salvador uma espécie de *máquina de crescimento*. A investigação em relação às empresas e às repercussões das suas estratégias territoriais e de mercado está organizada a partir de dois enfoques: (i) uma breve apresentação das transformações político-econômicas recentes no setor imobiliário brasileiro; e (ii) a atuação do agente incorporador na constituição do empreendimento, considerando a sua inserção na dinâmica imobiliária do contexto socioeconômico atual, bem como a inserção do empreendimento no seu portfólio.

4.1 Notas sobre as transformações recentes no setor imobiliário brasileiro

No processo de apropriação social do espaço urbano há um conjunto de associações desencadeadas pela correlação de forças políticas e socioeconômicas entre os diversos agentes que operam na produção social do espaço. As variadas relações, conflitos e alianças entre estes agentes, em um contexto político-econômico, produzem uma materialidade que, ao ser fixada no espaço, influenciará de forma dialética nas referidas correlações, evidenciando a relação entre processo social e organização espacial.

O setor imobiliário é conformado pela trama de agentes socioeconômicos envolvidos na produção social do espaço. A atuação destes agentes depende da disponibilidade de um fator essencial: o solo urbano, que, sob o regime da propriedade privada no sistema capitalista, é mercantilizado. Ao responsabilizarem-se pela produção e circulação de mercadorias imobiliárias, os agentes do setor influenciam na distribuição e organização das atividades no espaço. No circuito onde essas mercadorias transitam, os agentes disputam ganhos e assumem diferentes papéis, conforme observa Harvey:

> As necessidades peculiares da circulação do capital nos ambientes construídos têm significado a evolução de um tipo especial de sistema de produção e realização que define novos papéis para os agentes econômicos. Os *proprietários de terra* recebem renda, os *empresários* recebem *aumentos na renda* baseados nas melhorias, os *construtores* ganham o *lucro do empreendimento*, os *financistas* proporcionam capital monetário em troca de *juros*, ao mesmo tempo que podem capitalizar qualquer forma de receita acumulada pelo uso do ambiente construído em um *capital fictício* (preço da propriedade) e o *Estado* pode usar *impostos* (atuais ou antecipados) como suporte para investimentos que o capital não pode ou não vai realizar, mas que não obstante expande a base para a

> circulação local do capital. Esses papéis existem, não importa quem os desempenha (HARVEY, 2013, p. 503).

Em verdade, atualmente há dificuldades em pensarmos nessas funções específicas separadas, já que estas são acumuladas por muitas empresas. Dentre os agentes mencionados, destaca-se o "orquestrador" do processo de produção socioespacial. O incorporador, promotor ou empreendedor imobiliário possui ganhos de natureza diferente da do construtor, que, enquanto agente do capital produtivo, obtém lucros extraídos a partir da mais valia. Nesse sentido, Ribeiro (1997) afirma que existem dois tipos de demandas pelo solo urbano, que geram mecanismos distintos de valorização de capitais e valorização da propriedade: no primeiro caso o espaço urbano é o *marco do lucro*, já no segundo caso, o uso e transformação do espaço urbano é o próprio *objeto do lucro*.

Em seu sentido mais específico, o incorporador é um agente idealizador, organizador e viabilizador de um empreendimento que receberá ganhos por esse trabalho. Ao dirigir o processo de produção e circulação inserindo inovações - o que se refere a todo e qualquer dispositivo pensado e acionado para a sobrevalorização da terra no projeto -, o incorporador retira o seu ganho.

> A função de gestão do capital de circulação é exercida pelo incorporador. Ele é chave em todo o processo de produção e circulação, na medida em que permite a transformação de um capital-dinheiro em terreno e edificação. Isto significa que, diferentemente dos outros ramos de produção, as decisões-chaves da produção não são tomadas integralmente pelo "capital-produtivo". Será o capital de incorporação que operará o controle de transformação do capital-dinheiro em mercadoria-moradia, dirigirá o processo de produção e assegurará o retorno do capital-moradia novamente em capital-dinheiro. Entretanto, os agentes incorporadores exercerão essa função de formas diversificadas, de acordo com as inserções de cada um no "sistema de financiamento" e segundo a articulação destes agentes com outros processos econômicos (RIBEIRO, 1997, p. 96-97).

Logan e Molotch (1987) classificam os empresários de lugares, enquanto agentes diretamente envolvidos na troca de lugares e coleta de alugueis, em três tipos: acidentais, ativos e estruturais. Os acidentais são passivos, marginalmente empresários, apenas aproveitam da situação de valorização do seu imóvel. Já os empresários ativos preveem a alteração do valor de uso de um lugar, especulam sobre o futuro de algumas localidades e buscam controlar locais que podem se tornar mais estratégicos no decorrer do tempo para ganhar renda – especulação

ativa com base no desenvolvimento. “Eles se esforçam para capturar rendas diferenciais, colocando-se no caminho do processo de desenvolvimento. ” (LOGAN; MOLOTCH, 1987, p. 30).

Os estruturais, mencionados no capítulo anterior, não apenas buscam estimar as tendências futuras de localização, como também procuram intervir nessas tendências. “Sua estratégia é criar rendas diferenciais, influenciando a maior arena da tomada de decisões que vai determinar vantagens localizadas” (LOGAN; MOLOTCH, 1987, p. 30).

O que mobiliza a atuação desses agentes é a renda fundiária.

> A renda da terra é uma relação social, de modo que o proprietário e o promotor imobiliário precisam confirmar, na prática, seu direito de se apropriarem da riqueza social. Aquilo que é nebuloso na distinção entre renda da terra e lucro do capitalista em um mesmo empreendimento – que fração deve ser apropriada por qual agente – será definido conforme o poder social e a capacidade de cada um deles de articular o sistema a seu favor (FIX, 2011, p. 212-213).

A categoria renda suscita discussões sobre a sua adequação à acumulação do capital, já que a forma renda imobiliza improdutivamente uma parcela do excedente do capital, que poderia ser reinvestido pelo capitalista, obstaculizando a circulação deste. O capitalista deixa de investir diretamente na produção, pois parte do excedente é apropriado por meio da forma renda. Contudo, a renda fundiária, ao mesmo tempo legitima a propriedade privada, e impede o acesso ao mais importante meio de produção e reprodução social pelas classes não proprietárias. “Ou seja, é ao mesmo tempo obstáculo à livre aplicação do capital e à sua reprodução ampliada e meio de acumulação do capital, e uma das condições para a reprodução das relações de produção capitalistas” (BOTELHO, 2010, p. 29-30).

Harvey (2013) indica que os obstáculos impostos pela renda fundiária à acumulação do capital podem ser enfrentados de duas formas. Primeiro, a partir da união da figura do capitalista com a do proprietário, o que não supera a contradição entre terra e capital. A outra é a associação da renda fundiária ao mercado financeiro, transformando a propriedade da terra em um simples título financeiro. Harvey (2013) analisa que a terra considerada como mero bem financeiro é a forma verdadeiramente capitalista da propriedade. A terra, nesse sentido, é vista como capital fictício, um direito à apropriação de uma fração da mais-valia gerada por um trabalho futuro, aberta aos seus investidores.

> A propriedade fundiária e a renda que seu proprietário tem o direito de extrair da mais-valia global tornam-se, assim, elementos constituintes da acumulação capitalista, seja através da especulação e incorporação imobiliária, seja através da circulação da renda capitalizada no mercado financeiro (hipotecas e títulos imobiliários) (BOTELHO, 2010, p. 30).

As práticas de obtenção de ganhos pelo capital imobiliário se baseiam na lógica de valorização do capital sem que esse passe, necessariamente, pelo processo produtivo. Nesse aspecto, capital financeiro e capital fundiário tem a mesma natureza: eles são especulativos. A aproximação entre estes setores tem sido cada vez mais comum: “A aproximação entre capital financeiro e imobiliário configura a principal forma de garantir fluxos de rotação do capital no setor imobiliário, pois o financiamento da produção e do consumo imobiliários abrevia o tempo de giro do capital na produção e reduz o tempo de sua rotação” (BOTELHO, 2010, p. 30). Assim, como as particularidades da produção imobiliária – imobilização de capital no longo processo da produção imobiliária, dificuldade de distribuição dessa mercadoria de alto custo e necessidade de solo urbano para a reprodução do capital empregado – implicam em dependência de financiamento, o aporte de recursos via mercado financeiro tem sido atualmente uma das principais formas de enfrentamento a esta questão (BOTELHO, 2010; ROYER, 2014).

No processo contemporâneo de expansão de um padrão de acumulação baseado na financeirização, a confluência entre capital imobiliário e capital financeiro tem se intensificado por meio dos processos de abertura de capital na Bolsa de Valores das empresas do setor imobiliário, e da emissão de títulos, que transformam a terra em capital fictício. Ao apontar a expansão financeira no processo de acumulação a partir da década de 1970, enfocando na sua capacidade espoliativa, Harvey (2004) adverte para as consequências desse processo na organização espacial.

O conceito de “acumulação por espoliação”, apresentado pelo autor, refere-se ao papel permanente e à persistência de práticas predatórias de acumulação “primitiva” ou “originária” ao longo da geografia histórica da acumulação do capital. Para ele, a usurpação, predação e a apropriação da propriedade social por uma minoria é algo onipresente – sem importar a etapa histórica – no capitalismo. Esse tipo de acumulação é observado mais explicitamente no padrão de apropriação da riqueza da atual fase neoliberal, de contrarreformas e de recuperação do poder de

classe. Nesse sentido, o uso do sistema de crédito e de instrumentos financeiros, enquanto práticas especulativas de apropriação privada do excedente econômico, aprimoram a forma de acumulação por espoliação. Além disso, Harvey coloca que a atuação do Estado nesse processo é crucial, pois, com o monopólio da violência e o poder de determinação da legalidade, o Estado vai abrindo caminhos para a operação das diversas modalidades de espoliação, por meio da privatização, da criação de capital fictício através da dívida pública ou viabilizando legislativamente os processos de financeirização da riqueza (HARVEY, 2004).

Em relação às consequências espaciais da confluência entre setor imobiliário e finanças, infere-se que quanto maior a liberdade do capital portador de juros para perambular no mercado de terras, e quanto mais aberto for o mercado fundiário, mais imprudentemente o capital pode procurar realizar suas expectativas excessivas, seja por meio da pilhagem e/ou da destruição das condições de produção do espaço (HARVEY, 2013).

> Todo o sistema de relações nos quais se baseia a produção das configurações espaciais no ambiente construído tende a facilitar e, ocasionalmente, exacerbar os surtos insanos de especulação aos quais o sistema de crédito é de todo modo propenso. Ao que parece, há algo perverso em tentar criar condições físicas favoráveis à acumulação dando rédea à apropriação de mais-valor por parte dos proprietários de terra, empresários, financistas e seus semelhantes (nenhum deles, com exceção dos construtores, organiza a produção real de mais-valor) (HARVEY, 2013, p. 505, grifo nosso).

O casamento entre mercado imobiliário e mercado de capitais no Brasil é recente e apresenta complicações e consequências específicas ante as particularidades da formação social do país, como conclui a maioria dos estudiosos do tema (BOTELHO, 2010; SHIMBO, 2010; FIX, 2011). Nos últimos anos, o setor imobiliário tem se reestruturado, especialmente por conta da financeirização de grandes empresas. O avanço recente desse setor no país está imerso em um processo de mudanças econômicas e jurídico-institucionais que lhe beneficiaram, especialmente com a inserção de novas formas de financiamento lastreadas na captação de recursos via mercado de capitais. Royer aponta que a “expansão da base do financiamento do setor e a atração da liquidez antes canalizada para outros mercados exigem a formatação de novos instrumentos de crédito, e a criação de mercados primários e secundários para a negociação dos novos produtos financeiros” (ROYER, 2014, p. 29).

No Brasil, a partir de 1964, o Estado estruturou o financiamento à produção e ao consumo de habitações através do Sistema Financeiro Habitacional (SFH). O SFH funciona com recursos provenientes principalmente do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos (SBPE), as quais se configuram como as principais fontes de financiamento administradas pelo Estado para o desenvolvimento do setor no país. Até 1986, o referido sistema foi operado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH); após a sua extinção, os recursos advindos do FGTS e os contratos e pessoal remanescentes do BNH passaram a ser geridos pela Caixa Econômica Federal. Já o SBPE e a regulamentação do crédito habitacional ficaram sob o crivo do Conselho Monetário Nacional (CMN) do Banco Central. Ambas as fontes de recursos, SBPE e o FGTS, historicamente submeteram-se a uma perspectiva empresarial, encarando a habitação como mercadoria.

> Além disso, o modelo BNH, ao ter como centro o sistema financeiro, criou um grupo de pressão fortíssimo, composto por construtores, bancos, financeiras, associações de poupança e crédito imobiliário, que dificilmente embarcariam numa política que lhes contrariasse os interesses. Alimentou, assim, o circuito imobiliário, que passou a funcionar como uma espécie de sistema paralelo de acumulação (FIX, 2011, p. 97).

Destaca-se que a política difundida pelo BNH não foi homogênea, mas sim resultado dos conflitos e disputas entre os interesses envolvidos, ora beneficiando uns setores, ora outros. Mas, os mais beneficiados foram os setores de renda média e alta. Ao mesmo tempo em que estimulou o crescimento econômico através da injeção de recursos no setor imobiliário, promoveu a legitimação do regime ao responder à demanda habitacional com a ampliação do acesso à moradia para o setor popular e médio.

Na década de 80, a crise repercutiu diretamente no setor imobiliário. Tanto o SBPE quanto o FGTS foram acometidos pela recessão, pelo desemprego e pela diminuição do fluxo de recursos nos fundos basilares do SFH, o que culminou no colapso e extinção do BNH. O período pós-BNH foi marcado pela fragmentação institucional das políticas urbanas, com sucessivas transferências de responsabilidades entre ministérios e secretarias.

> A estagnação econômica e os impactos sociais negativos do ajuste estrutural promovido nos países latino-americanos foram reconhecidos pelo

> BID e pelo Banco Mundial, que passavam a promover um conjunto de propostas de ajuste estrutural das cidades, nos anos 1980. Os empréstimos eram acompanhados de condicionalidades de reformas pró-mercado, com aumento da interferência direta do Banco Mundial na gestão de cada país. Ao ajuste estrutural correspondia um ajuste das cidades, que consistia em estabelecer mecanismos financeiros de captação de recursos e mobilização de recursos privados locais; realizar reforma no sistema financeiro habitacional; reduzir o papel público no fornecimento de serviços urbanos; fortalecer a manutenção da infraestrutura urbana; estabelecer sistemas regulatórios que promovam incentivos ao mercado ao invés de restrições; aplicar conceitos de gestão corporativa à gestão urbana (FIX, 2011, p. 117-118).

Iniciou-se, na década de 90, o processo de liberalização e desregulamentação financeira, permitindo a atração de quantidades significativas de capital financeiro especulativo, em um período de instabilidade política e macroeconômica no país.

No bojo destas transformações políticas e econômicas, o setor imobiliário buscou estratégias para superar as dificuldades de financiamento à produção imobiliária, e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)[65], uma proposta da Associação de Entidades de Crédito Imobiliário (ABECIP), emergiu como possível enfrentamento à questão. O SFI foi criado em 1997 objetivando a integração do crédito imobiliário com o mercado de capitais, sendo a destinação desses recursos definida pelos mecanismos de mercado. No entanto, apesar da captação de recursos no mercado de capitais, o FGTS e o SBPE se mantiveram como bases importantes para as operações no novo sistema, ou seja, manteve-se a captura de fundos públicos (ROYER, 2014). “No final das contas, o SFI tencionou criar um ambiente de negócios capaz de atender a todo tipo de demanda imobiliária, disseminando uma nova fonte de riqueza imobiliária” (ROYER, 2014, p. 47-48).

Além disso, instrumentos como o Fundo de Investimento Imobiliário (FII)[66], os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – instituídos pela mesma lei que criou o SFI –, a criação da Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários e a reformulação das Debêntures, das Letras Hipotecárias e das Cédulas de Crédito

---

[65] O SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, inspirado no modelo norte-americano de integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários.

[66] Criados pela Lei 8.668/93, os fundos imobiliários possibilitam ao mercado imobiliário reunir recursos para investimentos sem a fragmentação da propriedade do imóvel, viabilizando a desvinculação entre propriedade e uso. Assim, o empreendimento torna-se um ativo financeiro com liquidez figurando no portfólio dos investidores.

Bancários, somavam-se ao percurso de aproximação entre o setor imobiliário e o mercado de financeiro. No que se refere à importância da securitização:

> O mecanismo da securitização amplia as possibilidades de captação de recursos e acesso a financiamento aos “originadores” desses créditos (as empresas que produzem os ativos a serem securitizados, como as incorporadoras, construtoras etc.), dando acesso direto ao mercado de capitais, reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação. Também a securitização possibilita um giro maior do capital das empresas, que receberiam dos investidores os recursos e repassariam para estes seus créditos representados pelos ativos (BOTELHO, 2010, p. 32).

Junto ao SFI, também foi instituída a alienação fiduciária, que posteriormente foi regulamentada pela Lei de Patrimônio e Afetação. A alienação fiduciária transfere apenas a posse para o mutuário, ficando a propriedade com o financiador, o que proporcionou mais segurança jurídica e econômica ao setor. A Lei do Patrimônio de Afetação[67], editada em 2004, contribuiu para a consolidação do arcabouço legal do setor imobiliário-financeiro, suprindo as lacunas para a plena operação do SFI com o estabelecimento de mecanismos de proteção aos financiamentos concedidos pelo capital financeiro. Os impactos do SFI sobre a produção imobiliária não foram imediatos, mas o sistema gradualmente se configurou como um importante instrumento, principalmente na promoção de grandes empreendimentos comerciais e de serviços (ROYER, 2014).

Alterações no saque do FGTS para a compra de imóveis, pressões do Governo Federal sobre os bancos na destinação de recursos ao financiamento imobiliário[68] e o processo de desoneração fiscal, consolidado na Lei 11.196/2005, também convergiram para estimular o crédito imobiliário.

Cabe acrescentar que, em 2005, houve uma retomada do crescimento econômico no país, bem como foram implementadas algumas mudanças na política econômica do governo Lula, como a redução da taxa de juros. Esse processo de crescimento gerou um aumento do fluxo de recursos do FGTS e da poupança interna e ampliou as possibilidades de crédito para o setor imobiliário. Além disso, as

---

[67] A lei 10.931/2004 dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário.

[68] A Resolução do Banco Central 3259/2004 obriga os bancos a aplicarem porcentagem do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) em empréstimos.

políticas denominadas pelo governo de “neodesenvolvimentistas”[69] possibilitaram a retomada de algumas ações no âmbito do desenvolvimento urbano, principalmente com o lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

> Em uma conjuntura de expansão das exportações de *commodities* e com a ampliação das reservas no exterior, foi possível dar início a um processo gradual de redução das taxas de juros, ao mesmo tempo em que o governo propõe e implementa um programa com objetivos de recuperação da infraestrutura e logística do país, visando o crescimento econômico. O cenário nacional propiciou um clima adequado para novos investimentos, iniciando-se então um ciclo virtuoso na economia (ARAGÃO; CARDOSO, 2011, p. 87).

O aumento do crédito (e, consequentemente, o aumento do fluxo de recursos) e a consolidação de uma base jurídico-institucional para a aproximação entre setor imobiliário e mercado de capitais, especialmente por meio da criação de instrumentos que transformam bens imóveis em títulos imobiliários para comercialização na Bolsa de Valores, repercutiram no setor. Diante dessas mudanças, as empresas do setor adotaram como estratégia a abertura de capital na Bolsa de Valores, buscando aumentar a sua estrutura de capital para poder expandir; foi a partir disso que a financeirização tomou corpo no âmbito imobiliário.

A partir de 2005, grandes incorporadoras e construtoras passaram a realizar a “Oferta Pública de Ações” (OPA)[70], representativa de seu patrimônio na Bolsa de Valores e a abertura de capitais possibilitou a captação de um grande volume de recursos. Segundo Mariana Fix, “a abertura de capital das empresas – mais de vinte em poucos anos – abriu caminho para a concentração e centralização de capitais e ampliou os canais de entrada do capital estrangeiro nas suas formas mais abstratas” (FIX, 2011, p. 219). As empresas com capital aberto se reestruturaram e diversificaram sua atuação, abarcando outros ramos e segmentos, como o então

---

[69] Apesar de o governo denominar sua política de neodesenvolvimentista, entende-se que esta não se relaciona com as bases do desenvolvimentismo tradicional. A política difundida pelo governo pauta o crescimento econômico na reprimarização da economia – com as commodities – e é limitada pelos interesses da lógica financeira. “O que se constata claramente é: desindustrialização, dessubstituição de importações; reprimarização das exportações; maior dependência tecnológica; maior desnacionalização; perda de competitividade internacional, crescente vulnerabilidade externa estrutural em função do aumento do passivo externo financeiro; maior concentração de capital; e crescente dominação financeira, que expressa a subordinação da política de desenvolvimento à política monetária focada no controle da inflação” (GONÇALVES, 2011, p. 16).

[70] A sigla em inglês mais comumente utilizada no mercado financeiro é IPO (Initial Public Offering).

denominado “segmento econômico”[71]. Além disso, a produção passou a ser em escala e diversificada geograficamente.

> De fato, diante da pulverização de instrumentos financeiros, as empresas puderam combinar diferentes formas de acesso ao capital financeiro, de acordo com os diversos momentos de sua atividade. Por exemplo, a abertura de capital pode propiciar tanto um aumento da estrutura de capital voltada para a incorporação de novos terrenos, como um aumento da base de capital, da capacidade de endividamento e do capital de giro; e ambos os aspectos garantem a continuidade das obras. Nessa última etapa, as empresas podem recorrer também a financiamentos “mais baratos”, segundo elas próprias afirmam, junto ao SFH, destinados tanto à produção como aos consumidores (SHIMBO, 2010, p. 117).

Ao abrirem seu capital, lastreando seus papéis em terrenos e lançamentos imobiliários futuros, o Valor Geral de Vendas (VGV) dos empreendimentos, que equivale ao total de unidades potenciais de lançamento multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade, tornou-se um ativo financeiro. Portanto, as empresas passaram a participar da lógica especulativa financeira utilizando-se da atividade que exercem no espaço urbano. Como a prestação de contas aos acionistas das empresas pauta-se na valorização dos seus ativos, os resultados financeiros da empresa passam a depender do VGV e, consequentemente, da valorização dos seus empreendimentos desenvolvidos na cidade: “o que era apenas um negócio, uma atividade produtiva dita tradicional, vira então a parte visível, tangível de uma valorização do capital financeiro” (ROYER, 2014, p. 42).

O aumento do estoque de terras, enquanto potencializador do VGV e alternativa de sustentabilidade da empresa em momentos de grande valorização dos terrenos na cidade, tem sido uma das formas utilizadas pelas empresas para conquistar investidores. De acordo com Wissenbach (2008), o *landbank* se apresenta como uma das principais estratégias para potencializar a capacidade de determinado terreno gerar lucros. Segundo o autor:

> Trata-se do banco de terras ou *landbank*, ou seja, o estoque de terrenos em propriedade das empresas sem que estes tenham sido utilizados. Apesar de nem todas as principais empresas lançarem mão deste expediente, a sua formação resulta num elemento extremamente valorizado na conjuntura atual. Isso porque quando, em função de diferentes fatores, vive-se um momento de expectativa de valorização da propriedade imobiliária, ou seja,

[71] Trata-se da expansão da atuação do setor imobiliário para uma faixa de renda mais baixa. De acordo com Fix (2011, p. 185), “a necessidade do setor de inventar um nome é, por si só, indício da criação de um novo mercado, uma invenção que é, ao mesmo tempo, política e imobiliária”.

> uma tendência de valorização não só de imóveis, mas também dos terrenos, a propriedade prévia de um estoque de terra potencializa excepcionalmente a possibilidade de uma empresa extrair lucros. Essa possibilidade é contabilizada no momento de valorar uma empresa e evita também que a demasiada valorização paralise as operações da incorporadora ou diminua as suas possibilidades de lucro (WISSENBACH, 2008, p. 18 *apud* SHIMBO, 2010, p. 147-148).

Com isso, as empresas passaram a competir mais acirradamente no processo de aquisição de terrenos na cidade, ante a escassez – principalmente em áreas centrais –, o que acarretou no aumento do preço do solo e impulsionou a busca por terrenos fora do perímetro urbano, muitas vezes em outros municípios e até mesmo em outros Estados que até então não configuravam como área de atuação da empresa.

Em 2008, emergiu nos EUA a crise financeira imobiliária[72] envolvendo os *subprimes*[73] dos mercados secundários de títulos lastreados em hipotecas, que contaminou diversos mercados. No bojo das medidas de resposta à crise, o governo Lula lançou, em 2009, o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O Programa visava impedir os possíveis efeitos da crise no país, ao mesmo tempo em que ampliava o acesso à moradia para famílias de até 10 salários mínimos.

Desde a conformação do Ministério das Cidades, em 2003, a perspectiva política do governo do Partido dos Trabalhadores (PT) estava relacionada à ampliação do mercado privado para evitar que a classe média disputasse a produção e os subsídios destinados à população de baixa renda. Para isso, o Ministério buscou adotar medidas de ampliação do mercado e de rebaixamento da linha de exclusão ao crédito habitacional e à moradia. Essa política especificou dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social (HIS) e o de Habitação de Mercado, cada um com sua respectiva fonte de recursos. Assim, objetivou aumentar os fluxos de recursos do FGTS e do SBPE, bem como de outros fundos, visando a produção subsidiada de habitação e ao mesmo tempo fomentando o mercado privado de habitação (SCHIMBO, 2010).

O PMCMV insere-se no conjunto das medidas adotadas pelo governo, a partir de 2003, que beneficiaram de maneira significativa o setor imobiliário. Surgido no

---

[72] Antes da crise, contudo, a via de captação de recursos na bolsa também já mostrava limites, pois muitas empresas enfrentavam dificuldades. O número excessivo de empresas, entre outros aspectos, indicava que as ofertas primárias de ações (IPOs) apresentavam forte viés especulativo, sem que as metas prometidas pelas empresas pudessem ser cumpridas (FIX, 2011, p. 138).

[73] *Subprimes* são créditos de alto risco originados por adquirentes sem comprovação de renda ou sem um bom histórico de créditos.

enfrentamento da crise, o referido programa trata os problemas habitacionais nos termos propostos pelo setor imobiliário, não se destinando a resolução do impasse do “nó da terra”[74], e não mobilizando a utilização dos instrumentos do Estatuto da Cidade que combatem a especulação imobiliária. O PMCMV, em verdade, potencializou ainda mais os ganhos do capital imobiliário, garantido lucro às empresas. Segundo Mariana Fix, “o Minha Casa Minha Vida alçou a habitação a problema nacional de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital, ou da fração do capital representada pelo circuito imobiliário, e do poder, mais especificamente, da política eleitoral” (FIX, 2011, p. 141).

> O lançamento deste programa gerou dois efeitos no mercado imobiliário: inicialmente garantiu credibilidade aos papeis das empresas que tinham aberto capital na Bolsa de Valores, resultado da certeza da existência de mercado consumidor sólido, lastreado por um programa governamental com crédito ao consumo e subsídios diretos, viabilizando os empreendimentos já programados e também a expansão do setor. Em seguida, o anúncio do PMCMV consolidou e ampliou a demanda por terra. Cabe ressaltar que o mercado fundiário já apresentava sinais preocupantes, devido aos aumentos dos preços de terreno e redução da oferta, mesmo em áreas periféricas (ARAGÃO; CARDOSO, 2011, p. 89).

A garantia da demanda por meio do financiamento habitacional repercutiu significativamente no setor imobiliário. Visto que algumas poucas empresas de capital aberto passaram a concentrar a maioria da produção habitacional de interesse social, o programa contribuiu efetivamente para a financeirização do setor, diminuindo os riscos desse processo, e para a concentração de capital. Nesse contexto do novo padrão de acumulação, as empresas reestruturaram seus mecanismos de gestão e produção e expandiram sua área ou ramo de atuação. Além disso, as empresas necessitaram aprimorar sua relação e comunicação no mercado financeiro.

Com o *boom* imobiliário e a expansão do setor, muitos empreendedores enfrentaram obstáculos que são inerentes às atividades imobiliárias, como as especificidades relacionadas às características do mercado e à realidade cultural dos diferentes locais em que passaram a atuar. Isso se deu especialmente quanto à produção imobiliária, que era tradicionalmente desenvolvida por empresas de porte médio e pequeno e é marcada pelo acúmulo de conhecimentos e pelo tráfico de influência entre os atores locais.

---

[74] Termo utilizado por Ermínia Maricato (2011) ao tratar da questão fundiária nas cidades brasileiras.

Para superar esses obstáculos e se inserirem em outros mercados, as grandes empresas estão se associando a empresas locais ou regionais. Dessa forma, enquanto as grandes empresas apropriam-se dos conhecimentos acumulados no âmbito do mercado de terras, da relação com os órgãos do poder público municipal e do perfil da demanda, as empresas de atuação local ou regional fortalecem-se na disputa cada vez mais competitiva do mercado imobiliário, bem como apreendem as inovações de gestão proporcionadas pela associação. Diversos instrumentos jurídico-financeiros estão sendo utilizados para viabilizar essas "associações", como a Sociedade de Propósito Específico[75] (SPE), participações acionárias, fusões entre empresa e etc. (ARAGÃO; CARDOSO, 2011). O processo de transformação no setor imobiliário possui vínculos e impactos sobre a organização socioespacial. A terra e o meio ambiente construídos são transformados em meros ativos financeiros que circulam no âmbito de circulação do capital portador de juros; ou seja, passam a ser lastro para a valorização financeira. Deste modo, aproxima-se e agrava-se a lógica especulativa da renda da terra com a do juro. Retoma-se aquilo que já foi afirmado por Harvey (2013): essa é a forma verdadeiramente capitalista da propriedade da terra, que passa a ser inserida no processo de acumulação. Como aponta Fix (2011, p. 214), "a remoção de entraves à plena mercantilização da terra – que se completa pela via financeira – permite e estimula que o padrão de acumulação de riqueza se imponha". Contudo, esse padrão de acumulação parte do que Harvey (2004) coloca como acumulação por espoliação, ou seja, formas de apropriação do excedente social a partir da violência ou pilhagem.

Como visto, o processo de confluência entre setor imobiliário e mercado de capitais delineou-se mais precisamente a partir da instituição do Sistema Financeiro Imobiliário e de instrumentos que transformaram os imóveis em títulos financeiros. Ressalta-se que o papel do Estado foi fundamental no estabelecimento dessas inovações financeiras, inclusive proporcionando liquidez às mesmas por meio de recursos advindos de fundos públicos (SPBE e FGTS). Contudo, foi a abertura de

[75] "Sociedade de Propósito Específico é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa limitada ou sociedade anônima com um objetivo específico. A SPE é também chamada de Consórcio Societário e tem funcionado como mecanismo jurídico que viabiliza as joint ventures, e ainda a realização de investimentos segundo novos padrões resultantes das recentes inovações no mercado financeiro: private equity, venture capital, etc" (ARAGÃO; CARDOSO, 2011, p. 95).

capital na Bolsa de Valores por algumas empresas que fez a financeirização avançar efetivamente no setor.

As mudanças realizadas lançaram o setor imobiliário a outro patamar. O mercado de terras, que era predominantemente local, passa a depender de vínculos estabelecidos em diversas escalas geográficas: entram em cena novos sujeitos e novos atributos para o solo urbano. Nessa conformação da estrutura da empresa imobiliária surgem também agentes ligados às exigências do mercado de capitais.

Assim, a forma de organização das empresas como “sociedade por ações”, ao possibilitar a concentração e centralização de capitais, impõe consequências na organização espacial das cidades, dado que na empresa passa a dominar a lógica financeira. Segundo Fix (2011, p. 221), a “tendência é de ampliação da lógica de curto prazo, característica da dominância financeira, porém com consequências duradouras na paisagem urbana”. A autora, em sua análise sobre as repercussões desse processo na organização socioespacial, afirma que a lógica financeira impõe pressões nas decisões locacionais, na escala de produção e na forma arquitetônica e urbana. Assim, a utilização do espaço associa-se cada vez mais aos desígnios impostos pelo padrão financeirizado de acumulação de riqueza (FIX, 2011).

Diante disso, o agente incorporador tem seu papel de “orquestrador” fortalecido, pois passa a controlar uma produção de maior escala e diversificada geograficamente, aumentando seu poder sobre o urbano. Em verdade, há um aumento do poder destas empresas incorporadoras, pois, ao centralizarem e concentrarem capitais a partir da sua inserção no mercado financeiro, transformaram-se em fortes grupos econômicos. As suas estratégias de intensificação do uso e transformação do solo urbano, interferindo no preço da terra para concretizar seus ganhos e aumentar a renda agregada, alçam-se para além das dinâmicas locais ou regionais.

4.2 A atuação do agente incorporador na constituição do Horto Bela Vista

Considerando a inserção da empresa JHSF, empreendedor imobiliário do Horto Bela Vista, nas transformações recentes do setor imobiliário acima apresentadas, analisa-se aqui, a partir do processo de constituição do empreendimento, a atuação da empresa, relacionando-a com suas estratégias mais amplas e com seus outros projetos. Nesse sentido, apresenta-se a trajetória e as

estratégias da empresa no momento atual, apontando para a tendência de difusão de megaempreendimentos em algumas cidades brasileiras – um processo de intensificação da privatização e segregação socioespacial. Por fim, verifica-se o papel do Horto Bela Vista no portfólio da JHSF.

Os principais agentes privados envolvidos no processo de incorporação do Horto Bela Vista foram as empresas Euluz Empreendimentos Ltda. (proprietária do terreno onde o empreendimento foi construído) e a JHSF Participações S.A., que criou, em 2008, a empresa controlada JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A. para administrar o referido empreendimento. “Nós fizemos uma pesquisa na cidade, sobre a tendência do seu crescimento. *O primeiro fator a nos atrair foi o tamanho do terreno.* Nele você vai conseguir um bairro completo”, disse o presidente-executivo da JHSF, José Auriemo Neto, de 32 anos (WEINSTEIN, 2008 – grifo nosso).

A empresa JHFS negociou com a empresa baiana Euluz Empreendimentos Ltda. a compra do terreno localizado em uma região que passou a receber diversos investimentos públicos[76] e iniciou o processo de realização do projeto. Conforme apontado no ponto 3, o terreno destinado ao Horto Bela Vista resultou do remembramento de quatro áreas. Parcela deste terreno pertencia, desde 1956, ao empresário Euvaldo Luz, dono da Euluz – que faleceu em 2009 – e os demais lotes foram adquiridos pelo empresário entre 2003 e 2004. O neto e sucessor do empresário, ao falar do Shopping Horto Bela Vista, colocou que:

> A verdade é que tudo isso aqui foi criação do patriarca da Euluz, Euvaldo Luz, o meu avô, o que frutifica um sonho dele que era transformar essa área num grande empreendimento comercial para a nossa cidade. Um novo vetor de crescimento da cidade que está sendo muito bem explorado por nossos parceiros da JHSF. Acreditamos muito nesta parceria (MOTA, 2010).

A Euluz Empreendimentos é uma empresa de capital fechado e estrutura familiar cuja atividade principal é a incorporação de empreendimentos imobiliários. No estudo realizado por Figueiredo (2014) acerca da hegemonia das empresas imobiliárias nas intenções de produção imobiliária, entre 2001 e 2009, em Salvador, a Euluz figura dentre os poucos agentes que monopolizam a produção espacial da cidade. O estudo menciona que a hegemonia dessas poucas empresas decorre do

[76] A questão da localização foi tratada no tópico 3.1.

desempenho ligado especialmente ao domínio fundiário dos espaços, à capacidade monetária e ao acesso a financiamento desses agentes.

> Assim, as três empresas imobiliárias com maior quantidade de área construída licenciada são, por ordem de importância, a Leão Engenharia LTDA, a Euluz Empreendimentos LTDA e a Cena Engenharia LTDA. Cada uma delas foi responsável, respectivamente, pelos seguintes percentuais em relação ao total de área construída licenciada para todo o grupo de agentes das empresas imobiliárias, quais sejam, 15,82%, 7,66% e 3,36% (FIGUEIREDO, 2014, p. 100).

Cabe ressaltar que a grande área do megaempreendimento Horto Bela Vista estava licenciada em nome da Euluz à época da referida pesquisa, o que repercutiu sobre a quantidade de área construída licenciada que lhe pertence.

"Um dos fatores que nos levaram a investir em Salvador foi ter encontrado um parceiro local, experiente na área de shoppings, o Grupo Euluz, interessado em integrar o nosso projeto", observa Robert Bruce Harley, diretor-executivo de shoppings da JHSF (RIBEIRO, 2009). A empresa Euluz possui um histórico de atuação com *shopping centers* em Salvador, fazendo parte da administração de dois grandes, o Shopping Barra e o Shopping Piedade. Nas movimentações preliminares de constituição do megaempreendimento, enquanto proprietária do terreno, a Euluz foi quem entrou com o pedido de licença ambiental e construtiva nos órgãos municipais competentes para a construção de um empreendimento de uso misto denominado até então de Complexo Megacenter. Visando atender aos requisitos do licenciamento, a empresa Euluz apresentou um relatório com os documentos solicitados.

A empresa paulistana JHSF apenas entrou em cena após o andamento dos pedidos de licença ambiental e construtiva, passando a figurar nos procedimentos em conjunto com a Euluz. No entanto, posteriormente, a JHSF constituiu um escritório em Salvador, que ficou responsável por acompanhar o desenvolvimento do empreendimento, e os procuradores da JHSF passaram a representar a empresa e protagonizar todos os atos, sem a participação da Euluz.

A parceria entre os grupos Euluz e JHSF foi efetivada em 2007, com a assinatura do contrato de condomínio civil, com base na permuta do terreno destinado ao empreendimento, que resultou na propriedade comum do Shopping Bela Vista. No *release* de 2007 da JHSF, a participação no empreendimento é descrita da seguinte forma:

> Aquisição Salvador – O shopping a ser desenvolvido em Salvador, dentro de um terreno de 340 mil m², terá uma ABL de 48.800 m², sendo que a JHSF terá participação de 55% e a Euluz (proprietária do terreno) 45%. Salientamos que no mesmo terreno será desenvolvido um projeto de incorporação de prédios residenciais com participação de 100% da JHSF (JHSF, 2007a, p. 10).

Posteriormente, na parte dos relatórios financeiros que trata dos imóveis compromissados[77], a empresa destacou que em 2008 foi lavrada escritura de compromisso de compra e venda entre a empresa controlada da JHSF Participações S.A., a JHSF Salvador (compradora), e a EULUZ Empreendimentos Ltda. (vendedora), de imóvel localizado no Município de Salvador, para desenvolvimento do Projeto de Incorporação "Condomínio Horto Bela Vista". Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento do imóvel, a JHSF Salvador contratou, em setembro de 2010, um seguro de garantia de cumprimento contratual, tendo como beneficiária a Euluz Empreendimentos Ltda. Em 2012, as empresas alteraram o percentual de participação e a Euluz passou a deter 49% de participação no Shopping Bela Vista. No último relatório da JHSF, a parceria é sintetizada da seguinte forma:

> Firmamos em novembro de 2007 um contrato com a Euluz Empreendimentos Ltda. ("Euluz"), grupo com grande tradição em empreendimentos imobiliários em Salvador, estruturando a aquisição de terreno que totaliza 340 mil m², e estabelecendo as bases para o desenvolvimento de um dos maiores empreendimentos imobiliários da cidade de Salvador- BA, incluindo 9 torres residenciais com VGV de R$ 572 milhões e um shopping center.
> Em operação desde julho de 2012, o shopping center é a âncora do empreendimento e dispõe de participação majoritária da JHSF, em condomínio com a Euluz; com ABL de 51.377 m² e potencial para expansão (JHSF, 2014a, p. 63).

Seguindo a linha de parcerias locais, a JHSF contratou o escritório de arquitetura baiano Caramelo Arquitetos Associados Ltda., que realizou o projeto dos apartamentos do HBV. Além disso, contratou escritórios de advocacia locais para acompanhar as atividades da empresa. O escritório Rusch Advogados ficou responsável, após a abertura do procedimento investigativo pelo Ministério Público do Estado da Bahia (MPE/BA), por acompanhar os procedimentos administrativos e judiciais relativos ao licenciamento ambiental e construtivo. Em entrevista[78], a

[77] Representam os saldos a pagar dos recursos financeiros ou permuta física, relacionados aos contratos de aquisição de terreno.
[78] Entrevista concedida à pesquisadora em abril de 2015.

advogada Erica Rusch afirmou que “mesmo possuindo setor jurídico, a JHSF preferiu contratar um escritório local com atuação específica em licenciamentos, pois este dominaria a legislação e as práticas recorrentes na cidade”. A descrição das atividades desenvolvidas pelo referido escritório no seu sítio da internet[79] evidencia ainda mais o sentido dessa contratação, já que a atuação do escritório buscou suprir a ausência de relação da empresa com os órgãos locais:

> Além do amplo conhecimento da matéria ambiental e urbanística, a equipe do Rusch Advogados **tem um sólido relacionamento construído com os órgãos ambientais** de **forma ética e cooperada**, ao longo de sua trajetória de atuação, e prima pela sustentabilidade, segurança e defesa de negócios nas áreas de consultoria e em contencioso administrativo e judicial, em todas as instâncias, frente aos Tribunais, Ministério Público e na esfera administrativa (O RUSCH, s/d).

Em relação à construção do megaempreendimento, ao que parece, o processo foi conturbado. A JHSF não atua diretamente na construção; ela terceiriza as obras por meio da contratação de construtoras, conforme verifica-se na descrição de seu site

> O custo de construção da JHSF é formado, preponderantemente, pela contratação de grandes construtoras para a construção dos empreendimentos. As contratações da Companhia são feitas, em geral, pelo regime de preço máximo garantido, pelo qual o construtor assume todos os riscos de custos acima do preço máximo e recebe um percentual sobre a economia eventualmente verificada e incluem a mão de obra e as matérias-primas básicas utilizadas na construção. Nenhuma das matérias-primas isoladamente tem participação significativa nos seus custos totais. A área de serviços de engenharia da JHSF supervisiona o andamento e a qualidade da obra (JHSF, 2011a).

Em 2008, circulou na mídia que a empresa responsável pela construção seria a construtora local Andrade Mendonça (WEINSTEIN, 2008). Nos materiais publicitários do empreendimento não há nenhuma referência à construtora. Entretanto, no processo de venda, os corretores da empresa informam[80], sem muita certeza, que a construção foi realizada em parte pela JHSF e em parte pela construtora Sertenge. Em entrevista, a advogada Erica Rush afirmou que parte do empreendimento havia sido terceirizada para uma empresa construtora, a qual ela não estava autorizada a dizer o nome, e que o restante foi realizado pela própria

---

[79] http://www.ruschadvogados.com.br/site/o-rusch/

[80] Durante o processo da pesquisa, foram feitas visitas e ligações para o stand de vendas buscando informações sobre o empreendimento Horto Bela Vista.

JHSF (RUSCH, 2015). A construtora Sertenge, que possui atuação em escala nacional, figura entre as 10 principais empresas com maior participação de área construída em Salvador (FIGUEIREDO, 2014). No sítio da empresa na internet[81], consta como parte do seu portfólio a construção do condomínio Reserva das Plantas (4 torres) do HBV, que possui um total de 800 unidades.

No relatório financeiro da JHSF (2014), a empresa informa que houve disputa judicial com a construtora Sertenge. A JHSF Salvador alegou que a construtora Sertenge descumpriu as obrigações estabelecidas no "Instrumento Particular de Construção pelo Regime de Administração com Preço Máximo Garantido", assinado em 24 de março de 2011. O contrato tinha como objeto a construção de quatro torres residenciais do Horto Bela Vista. A JHSF reivindicou a reparação dos prejuízos decorrentes do atraso da obra e do estouro do preço fixado no contrato. No final de 2014, a JHSF afirmou, em seus documentos, que recebeu reembolso da construtora: “Firmamos acordo com a construtora para que indenize a JHSF em parte dos custos e passivos desse projeto e, neste sentido, já registramos R$ 6,6 milhões em Dez/14” (JHSF, 2015, p. 22).

Verifica-se, no desenvolvimento do empreendimento Horto Bela Vista, que há nas articulações efetivadas uma espécie de divisão funcional de trabalho entre as empresas. Ressalta-se que o processo de construção se evidenciou conflituoso e as informações sobre isso não foram divulgadas. Portanto, as associações dos empreendedores imobiliários no processo de incorporação, construção e comercialização, diferente do que aparenta na divulgação e publicidade do empreendimento, demonstra uma divisão de funções mais complexa entre as empresas. Observa-se que as empresas, principalmente as locais, foram envolvidas no desenvolvimento do empreendimento visando o aproveitamento da experiência acumulada por estas na atuação em Salvador.

Sobre as associações entre empreendedores imobiliários na conformação das *máquinas de crescimento* pelas elites do espaço, Logan e Molotch (1987) colocam que, no sentido de transformar a disputa pela rédea dos ganhos do crescimento em um mercado de trocas possível, os empreendedores imobiliários estabelecem estratégias e selam alianças. Articulam uma cooperação entre as empresas do setor, criam associações do mercado imobiliário, sindicatos patronais da construção

[81] Disponível em: http://www.sertenge.com.br/portal/construtora-unica.aspx?s=CEDIFI&nid=448.

civil e fazem um intercâmbio de informações. Entretanto, nem sempre essa relação ocorre de maneira eficiente e sem conflitos, ainda mais quando uma “nova” empresa surge e busca adentrar na trama de relações existentes. Há um processo de competição por ganhos instaurados entre as empresas que pode convergir nessas alianças ou desembocar em disputas.

A articulação mais significativa na constituição do Horto Bela Vista ocorreu entre a JHSF e a Euluz. A centralidade dessa relação originou-se da compra do terreno, mas a negociação aparentemente envolveu a utilização dos conhecimentos e práticas da Euluz no mercado soteropolitano, visto que a Euluz apontava a perspectiva de investir em um empreendimento comercial naquele terreno de sua propriedade. Ainda, à empresa local foi delegada a atuação nos trâmites iniciais de licenciamento. Ademais, o nome da Euluz figura nos materiais publicitários do empreendimento Horto Bela Vista, (não só do *shopping*) como realizadora ao lado da JHSF. Por fim, com o condomínio civil estabelecido pelas empresas, ambas são proprietárias e administram o Shopping Bela Vista, sendo a JHSF proprietária majoritária (com 51%). Importante destacar que uma parte do terreno foi mantida sob a propriedade de Euvaldo Luz, evidenciando o interesse deste de aproveitar a valorização da área com a realização do empreendimento.

A JHSF se articulou em diferentes dimensões com as empresas locais. Nesse sentido, o caso evidencia o fenômeno da atuação transescalar dos agentes do setor imobiliário, que atualmente está expandindo a atuação para outros mercados, conforme descrito no item anterior. Como a lógica da produção imobiliária demanda um domínio territorial, conhecimentos sobre a demanda, legislação e trâmites relativos ao poder público municipal, a associação com empresas locais tem sido uma das estratégias utilizadas na diversificação geográfica da produção imobiliária das empresas. No entanto, não houve nenhuma associação mais estrita com empresas locais, apenas negociações e contratações, o que pode ter reverberado em dificuldades na atuação da JHSF no mercado imobiliário soteropolitano. Nesse aspecto, cabe evidenciar o comentário do presidente do Sindicato das Empresas da Construção Civil da Bahia que apontou que, assim como outras grandes empresas que vieram de fora, a JHSF não estava pronta para atuar no mercado de imóveis em Salvador.

> Com todos os atrasos e desculpas de falta de material, excesso de chuvas e falta de mão de obra, ficou claro para os adquirentes e para o mercado que as empresas que vieram de fora para explorar o mercado soteropolitano, como a JHSF e a PDG, realmente não estavam prontas.
> O presidente do Sindicato da Indústria da Construção da Bahia (Sinduscon), Carlos Alberto Vieira Lima, admitiu a situação. "Isso está localizado em empresas, inclusive grandes, que vieram de fora, que não estavam habituadas a trabalhar em Salvador, que vieram num momento de falta de mão de obra, e por falta desta questão de gestão, eles tiveram dificuldade no desenvolvimento dos seus projetos, o que acarreta uma coisa muito ruim para o mercado", afirmou Vieira Lima (PALMA, 2013).

4.2.1 A empresa JHSF e suas estratégias

A empresa paulista JHSF Participações S.A (JHSF), com um histórico de atuação direcionada ao mercado de alto padrão[82] e calcada no modelo integrado de negócios, elenca em seu rol de atuação: incorporação de edifícios residenciais e comerciais; administração e comercialização de propriedades; desenvolvimento de *shopping centers* e hotéis de alto padrão; e, recentemente, exploração de aeroportos privados[83]. Diante desta composição, ela indica sua subdivisão em quatro unidades de negócios: *Shoppings*, Incorporações, Hotéis & Restaurantes Fasano e Aeroporto Executivo[84].

A JHSF surgiu na década de 90, a partir da cisão da sociedade JHS Construção e Planejamento Ltda. (JHS), que pertencia aos irmãos Auriemo – Fabio Roberto Chimenti Auriemo, José Roberto Auriemo – e mais dois sócios. A JHS havia construído agências bancárias, redes de *fast food* e edifícios residenciais, bem como entregou grandes obras, como o Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba, na Bahia, a ampliação do Shopping Center Iguatemi em São Paulo, dentre outros. Após os irmãos resolverem cindir a JHS em duas novas sociedades, o empresário Fabio Roberto Chimenti Auriemo criou a JHSF Engenharia Ltda., atualmente denominada de JHSF Par., que hoje é a controladora da Companhia JHSF Participações S.A..

---

[82] O mercado de alto padrão abrange tanto imóveis residenciais de luxo quanto escritórios comerciais direcionados às atividades corporativas.

[83] O Decreto 7.871, de 21 de dezembro de 2012, liberou a exploração comercial de aeroportos privados voltados à aviação geral (executiva), antes uma atribuição exclusiva da Infraero. Os empreendimentos serão analisados caso a caso pela Secretaria de Aviação Civil (SAC), responsável por emitir a autorização. A JHSF apresentou uma das primeiras propostas de realização da atividade, o denominado “Novo Aeroporto Internacional Executivo Metropolitano de São Paulo” (NAESP), localizado no município de São Roque/SP, parte integrante do empreendimento Catarina. A autorização para a construção e exploração do aeroporto privado foi concedida à empresa em agosto de 2013 e sua construção já foi iniciada. O investimento no aeroporto estimado pela JHSF é de aproximadamente R$ 1,2 bilhão.

[84] http://jhsf.com.br/a-empresa/

A JHSF continuou a atuar na área de construção e incorporações, realizando construções para grandes empresas como a Telemar, Unibanco, GM, Cia. Transamérica de Hotéis, Bovespa, Mercedes-Benz, McDonald's, dentre outras. No final da década de 90, a empresa passou a incorporar e explorar edifícios comerciais[85] classe A em áreas nobres de São Paulo. Em 2001, a JHSF abarcou o ramo de *shopping centers* com a construção do Shopping Metrô Santa Cruz (SP), que foi o primeiro *shopping* integrado com uma estação de metrô do país (JHSF, 2012b).

Em 2004, a Companhia iniciou um processo de reestruturação societária com o objetivo de concentrar todas as empresas operacionais controladas pela JHSF Par S.A.. Como resultado dessa reorganização societária, em junho de 2006 foi constituída a JHSF Participações S.A., ordenando as participações das pessoas físicas e jurídicas integrantes do mesmo grupo de controle sob uma única entidade de comando, constituindo uma "*Holding*". Em 2007, a JHSF Participações S.A. (Companhia), através de uma oferta pública de ações (IPO) totalizando R$ 432,4 milhões, passou a captar recursos no Novo Mercado Bovespa.

> A JHSF é uma incorporadora conhecida pelos empreendimentos de alto padrão, especialmente de uso misto e alto valor geral das vendas. Entre os mais emblemáticos, o Parque Cidade Jardim oferece unidades residenciais que variam de 1,8 a 16 milhões de reais, conjugadas a torres de escritório padrão triplo A e *shopping Center* de luxo. Por isso, embora ocupe a 15ª posição no *ranking* de produto total elaborado pela Empraesp, está apenas na 120ª posição no que diz respeito ao número de unidades (FIX, 2011, p. 158).

Buscando aproveitar o contexto de crédito imobiliário, a empresa passou a apostar, para além do mercado de alto padrão, em empreendimentos de classe média e média alta. Perante o contexto de direcionamento para o "segmento econômico" das empresas do setor, até buscou inserir-se, em 2008, na produção imobiliária para a população de menor renda com a aquisição da Developer. A incorporadora Developer, cujo foco é o mercado residencial de imóveis para o "segmento econômico", tem atuação concentrada nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste. Porém, a JHSF desistiu da habitação popular, desfazendo a

[85] Destaca-se o Edifício Metropolitan Office, na Rua Amauri; o Edifício Platinum Office, na Rua Jerônimo da Veiga; e a atuação da empresa como sócia na incorporação do Edifício San Paolo, situado na Av. Faria Lima.

sociedade que havia criado para atuar nesse mercado. A incorporadora Developer foi então desmontada e transformada num banco de terrenos para liquidação.

> Batizada de Developer e depois Quero Brasil, a sociedade foi desfeita e o negócio voltou para dois dos três antigos sócios. "Chegamos à conclusão de que não era um negócio para nós", afirma Eduardo Câmara, diretor financeiro e de relações com investidores da companhia [JHSF]. "Vamos focar nos empreendimentos de alto padrão de uso misto, shoppings e prédios comerciais", diz Câmara (CONSTRUTORAS..., s/d).

Em entrevista, o presidente da empresa, José Auriemo Neto, comentou o fato de se manterem na produção para a população de rendas mais altas, enquanto a maioria dos concorrentes buscou beneficiar-se do PMCMV, afirmando que apesar de não se beneficiarem diretamente pelo programa, o setor imobiliário como um todo é impulsionado pelo mesmo, já que este beneficia toda a cadeia da construção (OSCAR, 2010). Assim, diferente do caso das empresas onde a abertura de capital associou-se à ampliação da produção para o padrão popular, devido especialmente ao advento do PMCMV, a JHSF seguiu com uma atuação estratificada, sem abarcar o “segmento econômico”.

No que se refere à estrutura patrimonial, mesmo com a abertura de capital, a empresa continuou majoritariamente sendo propriedade do fundador e do seu filho, e, provavelmente, foi a empresa que menos teve aporte de capital internacional, conforme afirma Mariana Fix, em 2011

> Os sócios fundadores, pai e filho, mantêm a mesma participação relativa desde a abertura de capital na Bolsa, em 2007, de 82%. Nos três primeiros anos a **Lazard Asset Management** manteve de 7% a 9% das ações, mas atualmente não figura entre os acionistas com montante superior a 5% (FIX, 2011, p. 158).

Em 2014, apesar da participação da família fundadora ser menor, esta ainda se manteve na participação majoritária da empresa, como evidenciam as tabelas a seguir, que mostram as posições dos acionistas.

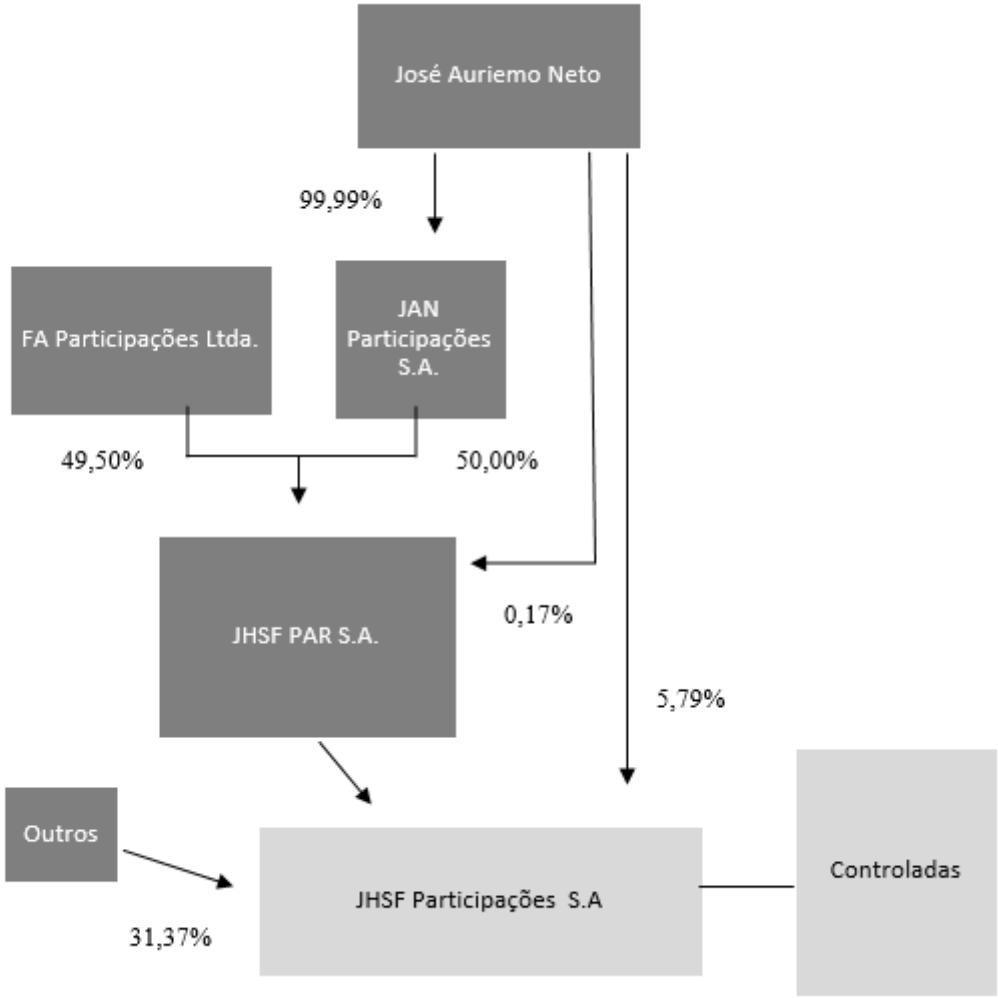
Tabela 07 – Posição acionária da JHSF

Posição Acionária* – Jhsf Participações S.A.	
NOME	**TOTAL (%)**
Fábio Roberto Chimenti Auriemo	5,63

José Auriemo Neto	5,64
Fim Cp Profit 483 – Ie	0,30
Jhsf Par S.A.	62,86
Bgt Pactual Wm Gestão de recursos Ltda.	5,45
Outros	20,09
Ações Tesouraria	0,03
Total	100,00

(*) Posição dos acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie.
Fonte: BM&F Bovespa (2015). Elaborado pela autora (2015).

Figura 03 – Mapa societário da JHFS simplificado.



Fonte: Formulário de Referências – JHFS (2015).

O acionista controlador da JHSF Participações S.A. é o Sr. José Auriemo Neto, que detêm direta e indiretamente 50,17% do capital social da empresa JHSF Par S.A, que por sua vez é detentora de 62,86% do capital social da JHSF Participações S.A. Adicionalmente, o acionista controlador possui 5,77% do capital social da JHSF Participações S.A (5,64% diretamente e

> 0,13% através de fundo exclusivo denominado FIM CP PROFIT 463 IE) (JHSF, 2015, p. 67).

A Companhia, portanto, ainda possui estrutura patrimonial familiar, não havendo necessariamente, com a abertura de capital, a desconcentração do poder na empresa. Fábio Roberto Chimenti Auriemo, sócio fundador, e, seu filho, José Auriemo Neto, continuam sendo os maiores acionistas e mantêm o poder sobre as decisões, pois, além da participação pessoal de ambos, eles são donos de empresas envolvidas em uma trama que converge na JHSF PAR S.A., que é a controladora última da Companhia JHSF Participações S.A. Na decomposição da estrutura acionária da empresa, visualiza-se também a participação de outros membros da família no controle das ações.

Tabela 08 – Acionistas e porcentagens de ações na empresa

Acionista	Controlador	Nacionalidade majoritária	Ações ordinárias	
			Quantidade	(%)
JHSF PAR S.A	SIM	BRASILEIRA	271.742.797	62,86%
- JAN Participações S.A.	Sim	Brasileira	2.654.215	50,00
José Auriemo Neto	*Sim*	*Brasileira*	*33.809.732*	*99,99*
Outros	*Não*		*1*	*0,01*
- F.A. Participações Ltda.	Não	Brasileira – SP	2.627.671	49,50
Fábio Roberto Chimenti Auriemo	*Não*	*Brasileira*	*29.439.999*	*99,99*
Outros	Não	Brasileira	1	0,01
Marina Fava Auriemo Al Makul	Não	Brasileira	8.848	0,17
Ana Fava Auriemo Magalhães	Não	Brasileira	8.848	0,17
José Auriemo Neto	Sim	Brasileira	8.848	0,17
JOSÉ AURIEMO NETO	SIM	BRASILEIRA	24.381.905	5,64
FÁBIO ROBERTO CHIMENTI AURIEMO	NÃO	BRASILEIRA	24.337.505	5,63
BTG PACTUAL WM GESTÃO DE RECURSOS LTDA	NÃO	BRASILEIRA	23.568.900	5,45
FIM CP PROFIT 483 – IE	SIM	BRASIL	1.277.100	0,30
José Auriemo Neto	Sim	Brasil	65.919.950	100,00
AÇÕES EM TESOURARIA	NÃO		133.303	0,03

Fonte: Econoinfo (2015). Elaborado pela autora (2015).

Sobre a atuação da empresa na Bolsa de Valores, a volatilidade e o não cumprimento de suas projeções divulgadas no mercado financeiro (*guidance*) são apontados como principais aspectos negativos. Fix (2011) traz que, após a abertura de capital, o valor das ações da empresa variou bastante: ações que foram a negociadas acima de R$ 10,00, no final de 2008 e início de 2009, com a crise chegaram a ser negociadas até mesmo abaixo de R$ 1,40.

Na página da internet destinada aos seus investidores, a JHSF expõe os pontos-chave de sua estratégia, que são: 1) ampliar a atuação em incorporação imobiliária com foco no mercado de alto padrão; 2) expandir e gerir ativamente a carteira de *shopping centers* e locações comerciais especialmente em regiões nobres; 3) ampliar a atuação em administração hoteleira sob a marca Hotel Fasano, tanto no Brasil quanto internacionalmente, bem como dentro de empreendimentos exclusivos, em especial, em projetos de uso misto; 4) por fim, otimizar os ativos e disciplina financeira. Sobre esse último ponto, segue o texto integral:

> Continuaremos a adotar procedimentos de gestão empresarial visando mitigar riscos, reduzir custos, maximizar negócios e oportunidades existentes, e otimizar a utilização de nossos ativos, inclusive com a manutenção de uma política rígida de planejamento e controle que é aplicada em todos os nossos níveis corporativos. Continuaremos realizando nossos projetos de investimentos seguindo uma série de criteriosas análises mercadológicas e financeiras, de forma a selecionar aqueles que realmente venham a agregar valor de curto e longo prazos e que contribuam para a realização das nossas estratégias (JHSF, 2011b).

A implementação de uma gestão corporativa que “crie valor para os acionistas”[86] tem guiado as empresas com negociação no mercado de capitais. Como apresentado na discussão das transformações recentes no circuito imobiliário brasileiro (ponto 4.1), isso implica em repercussão no espaço urbano. A atuação das empresas do mercado imobiliário com capital aberto na Bolsa de Valores imprime nas cidades o que se impõe como mais rentável para a empresa no mercado financeiro. Assim, os desígnios do mercado financeiro e as expectativas dos acionistas passam a influenciar cada vez mais na produção socioespacial urbana. E a materialidade cotidiana da cidade é abstraída em ativos para acionistas. “A cada investidor, o processo aparece como valor que valoriza a si mesmo, dinheiro que

[86] Descrição encontrada no sítio da empresa na internet: http://jhsf.com.br/a-empresa/

gera dinheiro, sem trazer nenhuma marca do seu nascimento no canteiro de obras e nos outros campos de produção" (FIX, 2011, p. 220).

Desde a abertura de capital na Bolsa de Valores, a Companhia aponta, nos seus informativos entregues à Comissão de Valores Imobiliários (CVM), que tem como estratégia o foco na renda recorrente. No caso da JHSF, a renda recorrente é composta pelas receitas geradas por locação e administração de *shoppings*, comercialização de energia e serviços de telecomunicações dentro dos empreendimentos, através da empresa Sustenta[87] pertencente à Companhia, bem como outras atividades de renda, como administração de condomínios e estacionamentos fora de *shopping*, consultoria imobiliária a fundos imobiliários, renda pelo investimento em quotas de fundos imobiliários, diárias de hotéis e alugueis de salas em prédios comerciais.

A empresa tem ampliado seus investimentos no setor de renda recorrente e a forma que adotou para implementar essa estratégia tem sido, especialmente, através da construção de empreendimentos de uso misto de larga escala. Ela afirma que o resultado com a renda recorrente é de longo prazo, mas que se trata de geração de renda continuada e de valorização dos ativos. Também advertem que no processo inicial de transição, a renda recorrente acaba demorando, pois os imóveis devem estar prontos para auferir rendimentos, de modo diferente da incorporação, que oferece resultados mais imediatos, já que é possível vender os imóveis antes de serem construídos.

Observa-se que a estratégia imobiliária de priorizar a renda recorrente foi potencializada pelo processo de associação entre capital imobiliário e capital financeiro, devido à possibilidade de financiamento para executar os megaempreendimentos de uso misto, visto que os alugueis desses empreendimentos dependem da construção prévia. A JHSF vem apontando nos seus comunicados aos investidores que tem intensificado seu foco na renda recorrente, e afirma que sua situação financeira atual corresponde ao processo de transição para essa estratégia, por conta do alto investimento que essa atividade

[87] A empresa Sustenta, controlada pela JHSF Participações, atua na gestão de infraestrutura por meio da comercialização de energia e serviços de telecomunicações para empreendimentos imobiliários. "A Sustenta Energia é a primeira empresa a comercializar energia do Brasil 100% dedicada a atender o mercado imobiliário. O foco é a comercialização de energia a preços mais agressivos àqueles praticados no mercado regulado, gestão de portfólio de energia, locação de ativos e apoio estratégico em questões energéticas. A Sustenta Telecom é a Empresa focada em soluções de comunicação para o segmento corporativo e de Shoppings Centers." http://jhsf.com.br/a-empresa/

demanda. Sobre a aposta na renda recorrente da JHSF, a matéria da revista Exame (2013) traz que:

> [a JHSF] Anunciou que lançaria cada vez mais projetos de uso misto nos moldes de seu maior sucesso — o Cidade Jardim, que combina shopping, torres residenciais e comerciais. Dessa forma, ganha tanto com a venda dos apartamentos quanto com o aluguel de lojas e escritórios.
> A meta é, até 2016, ganhar mais dinheiro com aluguel do que vendendo imóveis. O mercado comprou a ideia e, em 2012, as ações subiram quase 60%. O problema é que, na transição de um modelo para o outro, os ganhos imediatos tendem a cair, e as dívidas sobem (LEAL, 2013).

Essa estratégia de direcionar-se para as atividades de renda recorrente relaciona-se com a necessidade de auferir rendimentos cada vez maiores e se firmar no mercado financeiro, valorizando a empresa perante seus acionistas. Por conta disso, a JHSF, configurada atualmente como uma "*Holding*", tem, além do ramo imobiliário, participações em ramos diversificados, como empresas de varejo, *shopping center*, hotelaria e aeroportos. Conforme vem sendo divulgado, as divisões da empresa em áreas de shopping, incorporação, hotel e aeroporto foram aos poucos sendo montadas para viabilizar a concepção de empreendimentos de uso misto e, assim, avançar na renda recorrente de maneira conjugada às atividades de incorporação de edifícios comerciais e residenciais. A reportagem do Estadão sobre a empresa afirma que "A estratégia é montar projetos luxuosos em áreas grandes e que ainda não são valorizadas. Um edifício cria demanda para o outro – o residencial para o shopping, o escritório para o hotel e aeroporto – e o projeto vale mais no conjunto" (GAZONNI, 2014).

Assim, megaempreendimentos com diversos usos têm sido o "modelo" difundido pela JHSF em várias cidades brasileiras. Sobre esse tipo de empreendimento, a empresa apresenta o seguinte discurso:

> O segmento de mercado caracterizado pelos empreendimentos de uso misto toma como base o conceito de *multiuse project* mundialmente consagrado, desenvolvido a partir das crescentes necessidades nas grandes metrópoles. Tais empreendimentos são caracterizados por locais únicos e de qualidade que mesclam desenvolvimento urbano, a incorporação de edifícios residenciais e comerciais, shopping centers e hotéis em um único empreendimento. São desse modo, empreendimentos de maior valor agregado, especialmente os de grande escala, e voltados para o mercado de alto padrão (JHSF, 2012).

Dentre os mais emblemáticos dos seus empreendimentos de uso misto de larga escala está o *Parque Cidade Jardim*, que abarca nove edifícios residenciais de alto padrão, interligados ao Cidade Jardim Corporate – complexo de três torres comerciais triplo A (alto padrão) – e ao *shopping center* Cidade Jardim. Localizado em uma das regiões mais nobres da cidade, figura entre os maiores empreendimentos da capital paulista.

Na construção do Parque Cidade Jardim, a comunidade do entorno Jardim Panorama foi progressivamente removida por meio da persuasão de agentes da empresa que circulavam na área fazendo oferta de compra dos imóveis. Caso os moradores aceitassem o valor, as casas eram demolidas instantaneamente. Não houve intermediação direta do poder público, apesar de a área configurar-se como ZEIS. Por outro lado, a empresa, em parceria com a prefeitura de São Paulo, construiu um muro separando e escondendo a comunidade do empreendimento, buscando inclusive barrar a instalação de novos habitantes. A JHSF pagou R$ 40 mil para cada uma das setenta famílias ali residentes que abandonasse sua casa, sendo que os cheques só seriam pagos após as casas começarem a ser derrubadas. Esse valor foi enaltecido nos meios de comunicação como um alto valor para imóveis em uma favela. Contudo, com esse valor era praticamente impossível comprar um imóvel na cidade de São Paulo (D'ANDREA, 2008).

Para o Parque Cidade Jardim atingir tal porte, a incorporadora comprou Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), o que possibilitou a construção a mais do que é permitido pela legislação urbanística municipal naquela área. A prefeitura investiu os recursos advindos desta negociação integralmente na construção da Ponte Estaiada, ao invés de redistribuí-los na cidade ou utilizá-los na produção de habitação social, por exemplo, como reparação para as famílias de Jardim Panorama. Assim, os recursos foram utilizados em áreas já valorizadas e bem infraestruturadas, contribuindo para a atração de mais empreendimentos imobiliários com preços altíssimos. Para o Shopping Cidade Jardim, a JHSF conseguiu um financiamento de 74,3 milhões do BNDES.

Ao tratar do referido megaempreendimento, Fix (2011) dispõe que:

> O Parque Cidade Jardim leva ao extremo uma tipologia que já vinha se disseminando em São Paulo: empreendimentos “tudo incluído” (*all included*) ou clube para a classe média alta. Emprega também, em maior escala, a estética que o *marketing imobiliário* apelidou estilo neoclássico. O empreendimento mescla edifícios residenciais, de escritórios e shopping

> center em um terreno murado de 72 mil metros quadrados, na Marginal do rio Pinheiros, em São Paulo. Os apartamentos foram vendidos na época do lançamento por preços entre 1,6 e 18 milhões de reais, com valor geral de venda de 1,5 bilhões. Os edifícios são interligados no subterrâneo pelo *shopping center* de luxo, com requintes e serviços superiores aos de seus concorrentes. Inspirados no Bal Harbour, de Miami, o Cidade Jardim ficou mais conhecido depois de uma sequência de assaltos a grifes famosas, como Tiffany e Rolex (FIX, 2011, p. 205).

Outro empreendimento representativo do uso misto de larga escala é o *Catarina*, localizado na cidade de São Roque – SP. O empreendimento, lançado em 2011, ficou conhecido como minicidade, com área residencial, centro empresarial e de convenções, com serviços hoteleiros, educacional, médico e com o Catarina Fashion Outlet Shopping. É o primeiro empreendimento a ter um aeroporto executivo privativo.

> Já em São Roque, a 50 quilômetros da capital paulista, a empresa vai construir outra obra megalomaníaca: uma cidade para 60 mil habitantes. Além de casas, escritório e lojas, a incorporadora terá de construir hospitais, escolas e universidade para servir seus moradores. Batizado de Dona Catarina, o projeto imita um conceito americano de criar cidades em volta de metrópoles (TEIXEIRA; PALONI, 2008, P. 94).

O Aeroporto Catarina tem sido a grande aposta da JHSF. As suas obras já estão em andamento e a empresa, mais uma vez, recebeu financiamento do BNDES, agora na ordem de R$ 390 milhões.

> **Seguimos evoluindo bem na estruturação do funding para o investimento na 1ª fase no aeroporto:** (a) o BNDES aprovou o enquadramento deste projeto para financiamento de longo prazo no montante de R$ 390 milhões; (b) temos avançado na negociação com um investidor institucional brasileiro, interessado em entrar no projeto com participação minoritária; e (c) já iniciamos a estruturação societária da subsidiária da JHSF que receberá os ativos, o financiamento do projeto, o capital dos investidores minoritários e por fim administrará o aeroporto (JHSF, 2015, p. 16).

Em Manaus, a JHSF, associada a empresa Direcional Engenharia, lançou em 2010 o *Parque Ponta Negra.* Seguindo os mesmos parâmetros dos outros empreendimentos, o parque inclui a incorporação imobiliária com 9 prédios residenciais, onde a JHSF terá 60%, *shopping center* (80% da JHSF) já inaugurado em 2013, e hotel. O terreno de aproximadamente 86,5 mil m², em Ponta Negra, Manaus, é uma das regiões mais nobres da cidade e que vem passando por um processo de “revitalização” e, consequentemente, de valorização.

A empresa realizou também a *Fazenda Boa Vista*. Situada em Porto Feliz – SP, a 100 km da capital paulista, é um condomínio de luxo com grandes áreas de lazer. O empreendimento abarca 885 unidades imobiliárias já construídas, dois campos de golfe, um centro equestre completo, campos de polo, quadras de tênis e um Hotel Fasano, compreendendo uma área aproximada de 9 milhões de m². A JHSF classifica este empreendimento como o primeiro empreendimento de segunda moradia concebido dentro do conceito de comunidade planejada ("*master planned community*").

O *Horto Bela Vista,* descrito detalhadamente no ponto 3, também se insere nessa perspectiva. Nos relatórios financeiros, a JHSF afirma que a aquisição do terreno para a construção do empreendimento de larga escala e uso misto em Salvador, que abarca o Shopping Bela Vista, insere-se entre as principais transações que demonstram o foco na estratégia da renda recorrente (JHSF, 2007b).

Tanto o Parque Ponta Negra quanto o Horto Bela Vista fazem parte do processo de diversificação geográfica a partir do modelo de uso misto e larga escala da JHSF, modelo já difundido pela empresa no estado de São Paulo. Além disso, o projeto do Horto Bela Vista e o projeto Catarina, segundo as informações apresentadas nos documentos, possuem a mesma faixa de preço por m² para o produto final e inserem-se no processo de avanço da atuação da JHSF em direção ao público de renda média e média alta.

Sobre o Shopping Bela Vista, a empresa afirma que o projeto replica o sucesso dos outros shoppings desenvolvidos (Shopping Metrô Santa Cruz e Shopping Metrô Tucuruvi), cuja localização caracteriza-se pela integração à estação de metrô e ao terminal de ônibus, direcionando-se ao público alvo de classe média e média alta (JHSF, 2008). Como afirmado no ponto 3.1.2, fica evidente a prática da empresa de associar seus empreendimentos ao investimento em transporte metroviário, já que a área será dinamizada e valorizada pela intervenção pública.

Diante da estratégia de associar aos ganhos de incorporação os ganhos com locação de espaços, concessões de direito e serviços de administração de empreendimentos – ou seja, a extração de renda recorrente –, a JHSF passou a difundir megaempreendimentos em algumas cidades. A dimensão desses empreendimentos tem sido possível por conta da alavancagem financeira que a abertura de capital na Bolsa de Valores e a pulverização de instrumentos financeiros

proporcionaram às empresas, já que passaram a combinar diferentes formas de acesso a recursos.

A potencialidade de financiamento refletiu nos produtos imobiliário-financeiros. Como destaca Fix, “os imóveis – mais do que mero produto ou expressão da lógica atual de acumulação – são um momento ativo do processo, com consequências significativas do ponto de vista material e simbólico” (FIX, 2011, p. 204). A produção socioespacial com a participação do capital financeiro nos empreendimentos imobiliários está cada vez mais associada a estratégias monopolistas, através da execução de megaprojetos que homogeneízam e fragmentam o espaço. A “cidade dos muros”, descrita por Caldeiras (2000), aprofundou-se e tem tomado grandes proporções.

Esses megaempreendimentos realizados pela JHSF, em sua maioria, são grandes enclaves demarcados por muros, mas também pelos elementos de distinção social, os quais abarcam usos diferenciados (residenciais, empresariais e comerciais). Dessa forma, a empresa passou a implantar produtos imobiliários denominados de “bairros planejados”, “comunidades-planejadas” e “minicidades”, modelos que legitimam a intensificação da privatização e restrição de atividades antes desenvolvidas no espaço público. Sobre esses tipos de empreendimentos, afirma Fernandes (2013):

> O que podemos observar, portanto, é que esses empreendimentos-franquia, ou empreendimentos-marca, que rapidamente podem se transmutar em bairros/cidades-franquia ou bairros/cidades-marca, sejam eles ancorados na figura espacial do recentramento/sobreposição/verticalização ou na figura da dispersão/horizontalização trazem consigo não apenas uma escala crescente de intervenção e privatização do espaço – são megaempreendimentos –, como fragmentam o território por seus processos oblíquos de definição dos mecanismos de inserção no existente. ‘Obstáculos, fronteiras, linhas de fratura e muros’, como já referido, são os correspondentes físicos e simbólicos aos desejos de exclusividade, de proteção e de rentabilidade emulados por esses empreendedores junto às diversas categorias sociais para as quais destina a sua produção (FERNANDES, 2013, p. 101-102).

A relação destes condomínios com o entorno é diminuta, inclusive em relação à articulação com a malha urbana. São ilhas de exclusividade rodeadas de obstáculos e aparatos de segurança que dificultam a permeabilidade social. Fix (2011) relatou que o “Cidade Jardim impõe-se sobre a paisagem urbana e se comunica com a rua principalmente por meio de um acesso de carros situado numa

via expressa" (FIX, 2011, p. 205). Semelhante é o caso do Horto Bela Vista, contornado por um emaranhado de acessos viários conectado com alguns viadutos e com a via Expressa Baía de Todos os Santos. Trata-se de um processo de acentuação da mercadificação da cidade a partir da fratura do território, bem como da negação da própria cidade.

Fernandes (2013) insere o desenvolvimento desses empreendimentos na lógica de produção socioespacial denominada de cidade corporativa[88] por Milton Santos, agregando o próprio processo de produção da cidade à atuação direta das corporações, especialmente no que se refere à produção de novas centralidades terciárias e à criação de novas cidades ou extensões urbanas na forma de condomínios fechados. Esses empreendimentos são formas que intensificam o uso corporativo do território, redefinindo conteúdos do espaço urbano e dando novas feições à urbanização.

> O urbanismo corporativo, portanto, apesar da grande escala e consequente grande consumo do território, desenvolve-se no âmbito majoritariamente privado, associado a suas lógicas e interesses, e articulado ao público apenas naquilo que é estritamente exigido pelos instrumentos de regulação que não puderam ser contornados nos processos de negociação para sua aprovação (FERNANDES, 2013, p. 103).

Em contrapartida, a autora adverte que o "urbanismo é social por definição e, portanto, incompatível com a sua redução à esfera privada" (FERNANDES, 2013, p. 104) e que há, simultaneamente ao urbanismo corporativo, apesar da conjuntura de prevalência do negócio sobre o direito, o desenvolvimento de práticas e experiências que buscam densificar o campo social e político do direito à cidade (FERNANDES, 2013).

A ampliação do uso corporativo do espaço urbano tem aprofundado a cisão do tecido urbano em duas pontas opostas: exclusivismo e precariedade. Diversos autores (BOTELHO, 2010; FIX, 2011; SHIMBO, 2010) constataram que, devido à

[88] Enquanto formas hegemônicas de organização, as corporações atuam paralela, simultânea e articuladamente ao setor público, em estreita sintonia com os próprios processos de definição das políticas e prioridades públicas de intervenção nas cidades (FERNANDES, 2013, p.87). Sobre tal processo, Milton Santos coloca: "Desse modo, o processo de urbanização corporativa se impõe à vida urbana como um todo, mas como processo contraditório, opondo parcelas da cidade, frações da população, formas concretas de produção, modos de vida, comportamentos. Há oposição e complementaridade, mas os aspectos corporativos da vida urbana tendem a prevalecer sobre as formas precedentes das relações externas e internas da cidade, mesmo quando essas formas prévias, chamadas tradicionais, de realização econômica e social interessam a população mais numerosa e a áreas mais vastas. A lógica dominante, entretanto, é, agora, a da urbanização corporativa e da cidade corporativa" (SANTOS, 2009, p. 122-123).

relação entre capital imobiliário e mercado de capitais, a produção do espaço urbano brasileiro tem se tornado cada vez mais fragmentada, hierarquizada e segregada. A fragmentação se dá tanto em relação ao espaço quanto à vida social. As cidades e a produção imobiliária, portanto, são cada vez mais marcadas pelas exigências do capitalismo financeirizado, que procura atender à busca de rentabilidade e de valorização do patrimônio dos acionistas ou investidores.

> A lógica financeirizada de produção dos edifícios também repercute na cidade. Quando um edifício está incluído em um portfólio, precisa ter rentabilidade comparável com as expectativas do investidor, e para isso não basta ter um padrão adequado. Os empreendimentos devem estar localizados no vetor de valorização imobiliária da cidade (...) sob o risco de, caso contrário, ficarem com aluguel abaixo do desejado ou mesmo desalugados, além de se desvalorizarem ao longo do tempo. Isso tem consequências para a produção do espaço urbano porque, se a localização evidentemente já era importante para qualquer proprietário, como reserva de valor, a desvalorização torna-se mais grave quando o fim último do edifício é a renda a longo prazo, tendo como parâmetro a valorização e a rentabilidade no setor financeiro, como no caso dos investidores institucionais com compromissos de metas atuariais para o pagamento de aposentadorias ou de seguros, nos casos dos fundos de pensão e das seguradoras, por exemplo (FIX, 2007, p. 136).

As transformações recentes no setor imobiliário brasileiro alteraram as práticas e estratégias dos agentes dessa fração do capital. As empresas do setor passaram a se associar a lógica da valorização financeira, a qual impôs sua temporalidade acelerada de reprodução do capital, repercutindo substancialmente sobre o espaço urbano. O processo de financeirização do setor imobiliário brasileiro possibilitou a concentração e centralização do capital e levou as empresas a aumentaram sua estrutura de capital e a ampliarem sua potencialidade de financiamento, diversificando as fontes: mercado de capitais, fundos públicos, bancos privados e recursos próprios.

A configuração atual de crescimento empresarial das incorporadoras brasileiras enquanto grupos econômicos, especialmente por conta do capital aberto na Bolsa de Valores, aponta para um crescimento do poder delas sobre a estrutura urbana. Tais processos modificaram algumas das estratégias territoriais e de mercado dessas empresas que ampliaram o porte de seus empreendimentos e diversificaram o ramo e a escala geográfica de sua atuação. A atuação destes grupos econômicos hegemônicos na produção imobiliária faz parte, portanto, da lógica da cidade corporativa através da realização de megaempreendimentos,

criando novas centralidades terciárias, abrindo expansões urbanas ou enclaves. Ou seja, o espaço urbano como o lugar e o objeto de ampliação da acumulação financeira dos grupos econômicos hegemônicos.

Como visto, a empresa JHSF, inserida nessas transformações, adotou como estratégia o foco na renda recorrente associada às atividades de incorporação por meio da realização de megaempreendimentos com atividades residenciais, comerciais e empresariais – que denominam de empreendimentos de uso misto de larga escala. A JHSF diversificou sua escala geográfica e difundiu esses empreendimentos em São Paulo, Manaus e Salvador. A inserção desses produtos imobiliários em diversas cidades brasileiras reflete o poder deste agente. A Companhia também passou a atuar no exterior (Uruguai e Nova York).

Explicita-se, portanto, que ativismos antes com uma maior interferência do poder local passam a ser influenciados por poderes de diferentes escalas e associados mais diretamente à dinâmica de acumulação financeirizada. E as "novas" estratégias adotadas pelos promotores imobiliários, objetivando delinear seus caminhos na cidade (vetores de especulação, expansão e valorização imobiliária) e alterando a estrutura urbana, desenredam a configuração do sistema voltado à produção do meio ambiente construído e a repercussão deste sobre o urbano.

4.2.2 O Horto Bela Vista no portfólio da empresa JHSF

Com base na perspectiva de atuação da empresa descrita anteriormente, analisa-se aqui o alcance do projeto Horto Bela Vista nos seus negócios, dimensionando as decisões tomadas em relação ao empreendimento.

Do projeto inicial apresentado em setembro de 2008, que abarcava dezenove (19) edifícios residenciais, três torres comerciais, um edifício residencial com serviço de hotel (*flat*) e um shopping center, com VGV total estimado em R$ 1,2 bilhão, foram lançados o shopping, onze (11) edifícios residenciais e o flat. Contudo, como já demonstrado[89], apenas o shopping Bela Vista e nove (09) edifícios residenciais foram realizados. A empresa chegou a lançar a torre residencial Laranjeiras e o *Flat*, com previsão de entrega no primeiro semestre de 2014, mas realizou distratos[90]

[89] Cf. tópico 3.2.1.
[90] Distrato é a forma jurídica de desfazimento do contrato, ou seja, o negócio jurídico referente à compra contratada foi desfeito.

referentes a estes dois imóveis. Os distratos, iniciados em 2013, foram apresentados como uma decisão estratégica tomada pela administração da JHSF, que optou pela preservação do *landbank* para realizar posteriormente usos mais rentáveis desses terrenos.

> Face às condições menos favoráveis para venda de imóveis residenciais em Salvador, a Companhia decidiu distratar as vendas de 2 das11 torres lançadas no empreendimento Horto Bela Vista (processo em andamento) – cuja construção ainda não havia iniciado – e preservar o terreno para usar em outros projetos à frente (JHSF, 2013, p. 18-19).

Nos *releases* de 2014, a JHSF informou sobre a finalização dos distratos por iniciativa da empresa e apontou que todas as 9 torres residenciais lançadas já receberam o "Habite-se". Além disso, é destacado que a entrega das chaves aos proprietários foi realizada ao longo de 2014. Acrescenta-se que, nos documentos de informações financeiras publicados pela empresa entre 2010 e 2014, aparece entre os impactos no lucro líquido da JHSF, o aumento dos custos esperados com o projeto Horto Bela Vista, principalmente com mão de obra e materiais utilizados.

> Os resultados de incorporações neste trimestre foram prejudicados por situações pontuais, com efeitos não recorrentes, relacionados ao: **(a) aumento de custos nas obras de construção do Horto Bela Vista (projeto residencial em Salvador)**; **(b) distratos de vendas no Horto Bela Vista (estratégico – por iniciativa da Companhia, pela preservação do *landbank*)** e Fazenda Boa Vista; e (c) despesas com o aluguel garantido definido na venda da torre Continental, do empreendimento Cidade Jardim Corporate Center. O lucro líquido nesta divisão caiu 74% vs. 3T12 para R$ 16 milhões no 3T13; e caiu 44% vs. 9M12 para R$ 105 milhões no 9M13 (JHSF, 2013, p.4-5, grifo nosso).

Quanto ao financiamento para a realização do projeto Horto Bela Vista, a JHSF contratou o Banco Santander e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Junto ao Santander, o projeto conta com o financiamento à produção contratado no valor R$110 milhões, bem como com financiamento aos compradores (JHSF, 2010). Em relação ao BNDES, os empréstimos foram concedidos para financiar a realização do Shopping Bela Vista, tendo como garantia hipotecária o próprio empreendimento, além dos avais[91] dos acionistas (JHSF, 2014c).

---

[91] "O aval é a garantia pessoal do pagamento de um título de crédito. No aval, o garantidor promete pagar a dívida, caso o devedor não o faça. Vencido o título, o credor pode cobrar indistintamente do devedor ou do avalista. O aval é a garantia tipicamente cambiária, ou seja, não vale em contrato,

Os dados disponibilizados pela empresa não permitem uma análise mais profunda do papel do empreendimento Horto Bela Vista isoladamente no seu portfólio, visto que estes referem-se basicamente aos projetos gerais da empresa, a qual tem dividido os seus lucros e receitas entre as classificações de renda recorrente e incorporações, e não entre os projetos específicos. No final de 2014, a JHSF apresentou o seguinte balanço do empreendimento:

> **VGV lançado: R$ 586 milhões, referente a 9 torres residenciais; Vendido: 92% do que foi lançado.**
> No final de Dez/14 restavam apenas 107 unidades disponíveis para venda, ou 7,3% do total (1.468 unidades). Seguimos obtendo bons resultados com a campanha de vendas iniciada em Agosto de 2014. Já entregamos as chaves em 65% dos apartamentos vendidos. Após desmobilizar as equipes de construção, seguimos apenas com as equipes dedicadas à vistoria e entrega das unidades aos clientes. Recebemos 75% dos valores das unidades vendidas, entre financiamentos repassados e unidades quitadas (JHSF, 2015, p. 22).

A JHSF já chegou praticamente ao VGV das nove torres construídas. Em relação aos outros edifícios anunciados no projeto inicial, a JHSF apresenta nos *releases* que, atualmente, as obras estão concluídas e, como destacado no trecho acima, que as equipes de construção já foram desmobilizadas. Mas afirma que futuramente o *landbank* restante do Horto Bela Vista, avaliado no terceiro trimestre de 2014 em R$ 70 milhões (ver tabela 09), será utilizado de forma mais rentável. A JHSF provavelmente está esperando a valorização e melhores condições no mercado imobiliário soteropolitano, até porque apontou os distratos dos imóveis no Horto Bela Vista como uma questão relativa ao arrefecimento do mercado, e não como uma tendência geral.

Ressalta-se que uma das estratégias das incorporadoras com capital aberto na Bolsa de Valores é a manutenção de uma quantidade razoável de terrenos que potencializem o VGV da empresa, pois é com a associação entre valorização dos investimentos e do VGV que elas atraem investidores. Trata-se da utilização de um estoque de terrenos como base para a criação de capital fictício, prometendo ganhos a partir do que poderá ser empreendido neste terreno. Portanto, o *landbank*, como o setor denomina, é um importante parâmetro para os investidores, na medida em que dá “sustentabilidade” ao crescimento das empresas. “Após a abertura de

---

pode ser passado em títulos de crédito, que, por sua vez, podem ser entregues em garantias de um contrato”. http://apps.fiesp.com.br/spcred/garantias.asp

capital na Bolsa essa tem sido uma estratégia das empresas, porque não há como oferecer aos acionistas bons prognósticos sem apresentar dados sobre o estoque de terras” (FIX, 2011, p. 193).

Tabela 09 – Valores dos estoques de terrenos (landbanks) em milhões de reais.

Terrenos (land bank) a valor contábil	Valor Aquisição
Fazenda Boa Vista	17
Parque Catarina	54
Horto Bela Vista	70
Reserva II (parte incorporação)	40
Outros terrenos	5
Total	**187**
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	49
Total	**236**

Fonte: JHSF (2014d), p. 34.

Os terrenos são adquiridos seja por instrumento de compra e venda, seja por permuta. A permuta com os proprietários dos terrenos tem sido estratégica, já que com a permuta há uma troca entre ambos, com o pagamento lançado para o momento de venda das unidades. Assim, proprietário do terreno e empresa tornam-se parceiros no empreendimento a ser realizado. O incorporador imobiliza uma quantidade menor de capital, aumentando o volume da produção e os resultados da empresa. Enquanto o proprietário acaba extraindo um valor maior pelo terreno, pois não recebe o pagamento no ato da venda, passando a ter como referência a taxa de retorno de aplicações financeiras (SHIMBO, 2010).

Na prestação de contas aos seus acionistas, a JHSF busca demonstrar a valorização dos seus investimentos tanto nos empreendimentos quanto no seu *landbank*. Nas informações financeiras do segundo trimestre de 2014, a empresa atualizou o "valor justo" do *landbank*, mas não deixou claro se o acréscimo de valor vinha também de novas aquisições ou se era originado apenas das atualizações dos terrenos antigos, sendo que o valor dos terrenos do HBV, que era de 48 milhões de reais no primeiro trimestre de 2014, passou a ser de 70 milhões de reais no segundo trimestre de 2014.

Segundo as informações da empresa, o *shopping* está quase todo locado e as vendas estão aumentando constantemente, havendo pretensão de expansão da área bruta locável (ABL). No release de resultados do segundo trimestre de 2014, a empresa destaca o potencial para expansão do *shopping* em mais 37.500 m² de ABL, de acordo com a regra de zoneamento local (JHSF, 2014b).

A JHSF creditou o aumento do fluxo de pessoas e o crescimento das vendas no *shopping* Bela Vista especialmente à ocupação maior das torres residenciais no entorno do shopping e à operação inicial da estação "Acesso Norte" do metrô, que está conectada ao *shopping* por uma passarela, a qual também se interliga a um terminal de ônibus. A primeira linha de metrô de Salvador iniciou sua pré-operação em junho de 2014, momento em que ocorreu a Copa do Mundo de Futebol da FIFA[92]. A JHSF estima que quando a linha 1 do metrô estiver em operação completa, o fluxo de clientes no Shopping Bela Vista aumentará significativamente.

Depreende-se dos *releases* e balanços da empresa que o empreendimento Horto Bela Vista gerou um excedente de custos operacionais para a empresa. Mas, mais importante do que isso, os documentos evidenciam que a empresa tomou a decisão estratégica de realizar distratos relativos aos dois edifícios lançados e não construídos, e que, no mínimo, suspendeu provisoriamente a continuidade do desenvolvimento do projeto original, argumentando que tal decisão foi tomada devido à dinâmica do mercado imobiliário em Salvador, que se encontra arrefecido. Nesse sentido, visualiza-se a dificuldade de atuação e de vislumbrar projeções da empresa no mercado soteropolitano sem que haja uma associação mais direta com empresas locais, como tem sido a prática da maioria das empresas que diversificaram sua escala geográfica de atuação. Perante tal contexto, a empresa manteve o estoque de terrenos em busca de valorização, à espera do momento mais vantajoso para lançar mão desse ativo. Em contrapartida, percebe-se que os imóveis construídos seguem com um bom desempenho de vendas contratadas, sem gerar grandes perdas para a empresa.

[92] A estação "Acesso Norte" foi indicada para o transporte dos torcedores nos dias de jogo em direção ao estádio denominado, após a reforma para o megaevento, de Arena Fonte Nova.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme apontamos neste trabalho, no ano de 2008 foi anunciada a construção de um megaempreendimento, em Salvador: o Horto Bela Vista. Trata-se de um bairro planejado, caracterizado por um complexo multifuncional, cujo agente incorporador é a empresa paulista JHSF. Ao longo desta pesquisa, ao realizarmos uma breve contextualização da produção social do espaço da cidade de Salvador até alcançar a sua conformação atual, observamos que, assim, como outras metrópoles do país, nas últimas décadas, a capital baiana tem sido marcada pelo protagonismo do capital imobiliário no espaço urbano, fazendo com que a cidade venha experimentando um processo de difusão de grandes empreendimentos com impactos significativos na sua estrutura urbana, como condomínios residenciais, empresariais, *shopping centers* e complexos multifuncionais. São enclaves fortificados e autossegregados, em sua maioria destinados aos setores de renda alta e média, que intensificam a fragmentação do tecido urbano e aprofundam a histórica segregação socioespacial na cidade.

Associado a este crescimento, o poder público local, com articulações cada vez mais estreitas e explícitas com o setor privado, atua criando as condições para viabilizar o avanço dos agentes do setor imobiliário sobre o espaço urbano. Os investimentos públicos, especialmente na realização de obras viárias, vão abrindo as frentes de expansão e de especulação imobiliária. O poder de coalizão dos interesses privados passa, então, a influenciar diretamente, quando não determinar, o desenvolvimento da cidade. Legitimando esta conformação de uma cidade voltada para os interesses do capital, está o discurso de competição por investimentos entre cidades: o empreendedorismo urbano e o planejamento estratégico. Em contrapartida, vivencia-se a decadência e o abandono das funções estatais tradicionais de planejamento, gestão e controle do uso e ocupação do solo.

A proximidade do Horto Bela Vista ao principal centro comercial da cidade, o Centro Camaragibe, e a sua inserção em um conjunto de alterações recentes na estrutura urbana, como a implantação da Linha 01 do primeiro metrô da cidade e a construção da Via Expressa Baía de Todos os Santos, valorizaram ainda mais a área onde se encontrava vazio, há décadas, um grande terreno que fora destinado ao empreendimento. A decisão locacional desse megaempreendimento, que envolve

investimentos públicos, mudanças no uso do solo, formalização de uma nova centralidade, dentre outras transformações na representação social da área, faz parte das estratégias utilizadas pelos seus incorporadores ao buscarem efetivar seus interesses na cidade.

Em relação à inserção do empreendimento na cidade, destaca-se o fato de o Plano Diretor ter formalizado uma nova centralidade na região do Horto Bela Vista e, momentos depois, o empreendimento ter sido lançado, criando novas bases de expansão para o capital imobiliário e interferindo na conformação socioespacial de Salvador. Como consequência do advento deste novo centro, alteraram-se os usos e os coeficientes construtivos da área, o que se relaciona com reiteradas redefinições deste instrumento e dos padrões de regulação do uso do solo urbano, buscando atender os desígnios do setor imobiliário.

Salienta-se que as estratégias do agente incorporador foram um aspecto central no presente estudo de caso. Neste sentido, observamos que a empresa paulista JHSF, ao negociar com a empresa Euluz a permuta do terreno, em 2007, valeu-se das tradicionais estratégias dos incorporadores imobiliários: se antecipou aos investimentos públicos e às transformações de uso realizadas na área, apropriando-se dos efeitos úteis de aglomeração; apropriou-se de uma área de transição ainda não consolidada pela ocupação de classes de renda média e alta, possibilitou maiores ganhos fundiários a partir da tentativa de deslocar o eixo de expansão dessas classes na cidade; monopolizou um grande terreno com condições especiais e restritas em termos de macrolocalização, o qual apresentava fatores de valorização diferenciais e atributos escassos – como infraestrutura, acessibilidade e centralidade - possibilitando à empresa agregar vantagens locacionais excepcionais.

Destaca-se também, nesse rol de estratégias, a inovação atrelada à realização do produto imobiliário, principalmente por se tratar de um empreendimento de grande porte e uso misto, denominado pela empresa como “bairro planejado”. Esse tipo de produto, de grande porte, com diversos usos (residencial, empresarial e comercial) e construído em etapas, possibilita a internalização de efeitos de aglomeração gerados pelo próprio empreendimento, pois cada nova etapa possibilita a apropriação da dinamização e valorização gerada pela etapa anterior.

Ademais, vale mencionar que a empresa JHSF também se utilizou da estratégia da relação com os outros agentes que interferem na produção social do

espaço, selando alianças ou negociando conflitos. No caso estudado, alguns fatos evidenciam a convergência entre decisões relativas ao desenvolvimento urbano e os interesses do setor imobiliário, como a criação da nova centralidade, induzindo à criação de bases de expansão para o capital imobiliário. Neste contexto de alianças entre poder público e setor imobiliário, ressalta-se ainda que a empresa JHSF financiou a campanha de candidatos à prefeitura e ao legislativo municipal nas eleições de 2008, corroborando com uma velha prática do setor para garantir seu poder sobre a coalizão que faz da cidade um negócio.

Entretanto, observa-se que, na análise do Horto Bela Vista, os interesses e decisões estratégicas na construção do empreendimento ultrapassam as tradicionais estratégias dos incorporadores e não se circunscrevem apenas ao âmbito de poder privado local. A JHSF, que abriu seu capital na bolsa de valores no mesmo ano em que firmou a negociação do terreno do Horto Bela Vista, inseriu-se no mercado de produção imobiliária em Salvador. A *máquina de crescimento* revela-se aí enquanto um aparato de coalizões pró-crescimento entre incorporadores e seus parceiros, que deixam de ser apenas locais para abarcar associações transescalares.

A entrada das empresas do setor imobiliário no mercado financeiro faz parte do contexto das transformações recentes do circuito imobiliário brasileiro, possibilitando às empresas a captação de um grande volume de recursos, ampliando a possibilidade de financiamento. Com a financeirização das empresas do setor, os empreendimentos e os terrenos transformaram-se em ativos financeiros. Esse processo desembocou em alterações nas estratégias de mercado e de produção destas empresas, como a ampliação do porte dos empreendimentos, a diversificação geográfica e do ramo de atuação.

Inserida nesse contexto e buscando se adequar à lógica financeira, a JHSF passou a direcionar o foco de sua atuação para o que se denomina de renda recorrente, associando aos ganhos de incorporação os ganhos com locação de espaços, concessões de direito e serviços de administração de empreendimentos. Para isso, a empresa apostou no desenvolvimento de empreendimentos de uso misto e em larga escala (megaempreendimentos) e passou a difundi-los em cidades brasileiras, o que só tem sido possível por conta da alavancagem proporcionada pelo mercado financeiro. Outra estratégia forte da empresa foi a constituição de *landbanks*, que são estoques de terrenos que servem como base para a criação de

capital fictício, prometendo ganhos a partir do que poderá ser empreendido neste terreno.

Como consequência da estruturação financeirizada do setor imobiliário, ocorre a imposição de um modelo de urbanização que responda às suas projeções de rentabilidade, ampliando-se a lógica de curto prazo, mas com consequências duráveis no cenário urbano. Os usos seletivos difundidos são intensificadores da fragmentação e da segregação socioespacial historicamente estabelecidas nas cidades brasileiras. Trata-se da negação da cidade, com a perpetuação de enclaves relativamente autossuficientes. Esse tipo de produção socioespacial subsume-se à lógica da cidade corporativa, ou seja, à produção da cidade pela atuação direta das corporações, criando novas centralidades terciárias, extensões urbanas e enclaves de alta renda na forma de condomínios fechados (FERNANDES, 2013). Assim, algumas exigências resultantes da associação do setor imobiliário com a dinâmica da esfera financeira instituem formas específicas de produção social do espaço urbano, aprofundando ainda mais as distâncias entre as classes sociais, já que apenas pequena parcela privilegiada pode ter acesso à produção do mercado mais restrito e exclusivo, podendo levar o crescente processo de segregação socioespacial a níveis inimagináveis.

Nesse contexto, o megaempreendimento Horto Bela Vista evidencia a atuação transescalar dos agentes do setor imobiliário, já que faz parte da estratégia de diversificação geográfica do banco de terrenos e de empreendimentos da JHSF, através da produção de moradia e de uma área comercial para setores de renda média e alta. Diante da necessidade do domínio territorial e de conhecimentos sobre a demanda local, legislação e trâmites relativos ao poder público municipal – exigências na lógica de produção do espaço urbano –, a prática das empresas tem sido a associação com empresas das localidades onde pretendem atuar. Todavia, no caso do Horto Bela Vista, a JHSF não estabeleceu nenhuma associação mais estrita com empresas locais, limitando-se a negociações e contratações.

Observa-se, portanto, que a materialização da produção imobiliária circunscreve-se no território, mas as decisões não apenas relacionam-se à esfera de poder privado local. Assim, para a empresa, o “sucesso” do projeto Horto Bela Vista relaciona-se tanto aos fatores da dinâmica local – pois ele é materializado no solo urbano soteropolitano – mas também aos fatores de outras esferas de decisão, que envolvem acionistas e investidores.

Se antes o capital imobiliário apresentava um poder muito grande sobre as engrenagens da *“máquina de crescimento local”* e um poder muito pequeno na política mais ampla, atualmente a situação vem se alterando. Os processos de financiamento, especialmente através da abertura de capitais das empresas do setor imobiliário na bolsa de valores, vêm promovendo a concentração e centralização de capitais e mudando o patamar de atuação dessas empresas. Houve um aumento do poder econômico e político destas sobre as decisões concernentes à estrutura urbana, desencadeando o crescente protagonismo do capital imobiliário nas cidades.

Porém, isto também implica que o “êxito” dos empreendimentos, inseridos no portfólio das empresas do setor atuantes no mercado financeiro, agora está também relacionado à instabilidade financeira deste mercado, ou seja, à volatilidade e às flutuações intrínsecas nesta dinâmica. A JHSF, por exemplo, tem sido avaliada pela flutuação do valor de suas ações e pelas altas dívidas, fatos estes apontados pelos acionistas e consultores financeiros como problemas na “saúde” financeira da empresa.

Ao longo do estudo de caso, verificou-se que o megaempreendimento Horto Bela Vista não foi realizado como projetado inicialmente, evidenciando o fracasso da proposta. Diversos obstáculos locais configuraram-se enquanto entraves durante seu desenvolvimento, como, por exemplo, a conjuntura e as demandas do mercado imobiliário baiano; a competição com bairros de prestígio histórico na cidade enquanto vetor de expansão consolidado das classes altas e média; ou a aposta frustrada da empresa em apropriar-se dos investimentos públicos que estavam direcionados para a área, especialmente relacionados ao atraso na obra de construção do metrô.

Entretanto, merece destaque especial a abertura do inquérito civil pelo Ministério Público. Na defesa de direitos difusos ambiental e urbanístico, buscando prever e mitigar impactos da implantação de um empreendimento de grande porte, a atuação do MPE/BA turvou alguns dos processos de propaganda e de rentabilidade, demandou alterações na forma de inserção da empresa na cidade. Além disso, interferiu na atuação do Poder Público local exigindo uma postura mais atuante na fiscalização do processo de implementação do empreendimento.

Depreende-se que todas essas questões associam-se ao pouco domínio sobre as demandas do mercado e à carência de conhecimentos relativos à dinâmica

e práticas dos órgãos do poder público local. Desta forma, a JHSF também não acertou nas suas avaliações do mercado imobiliário da cidade, o que dificultou sua atuação a partir da imposição de um projeto inadequado à realidade.

O megaempreendimento Horto Bela Vista evidencia aspectos dos novos vínculos entre a organização socioespacial e o processo geral de acumulação do capital acentuado nas últimas décadas. A expansão deste padrão financeirizado da acumulação tem sérias consequências sobre as relações que tecem o urbano, bem como na sua organização socioespacial.

Apesar de alguns instrumentos de financeirização ainda não estarem plenamente desenvolvidos, ainda que estejam avançando como potencialidade de captação de recursos, e da incipiência das repercussões desse processo no contexto da formação socioeconômica brasileira e mais acentuadamente de Salvador, a estruturação financeirizada do setor imobiliário passou a condicionar a ação de alguns agentes que participam da produção e do uso dos produtos imobiliários.

A presente síntese de considerações, de modo algum definitiva, suscitou outros questionamentos e possíveis futuras abordagens. Apesar do aumento de poder das empresas sobre o urbano e do aprofundamento da tendência espoliativa, a configuração atual de financeirização do setor imobiliário encontra algumas dificuldades e entraves diante das particularidades referentes a formações socioeconômicas específicas.

Compreendendo que “a abordagem estrutural, histórica e material da realidade exigem a análise da ação das facções de classes sociais e seus projetos em disputa, suas possíveis ou reais coalizões e, sobretudo, dos processos, mecanismos e instrumentos (novos ou velhos) que as alianças de classe lançam mão em dada conjuntura histórica particular” (BRANDÃO, 2010, p.44), e considerando as intransparências das grandes empresas, interroga-se sobre a atuação das empresas “de fora” do mercado imobiliário baiano com capital aberto na bolsa de valores. Estas empresas selaram alianças ou envolveram-se em disputas intraclasse e interescalas? Quais suas armas na apropriação do espaço urbano soteropolitano para efetivar seus ganhos? Será que as questões referentes ao caso Horto Bela Vista envolvem problemas que lhes são específicos, ou o mesmo tem ocorrido com as outras empresas que diversificaram sua escala de atuação? Quais

são as consequências concretas, em Salvador, da interferência crescente do capital financeiro, e, portanto, também especulativo, no circuito da produção imobiliária?

Espera-se que, em alguma medida, o caso específico do empreendimento Horto Bela Vista e o estudo da relação entre a estratégia de ação da JHSF e a organização socioespacial de Salvador traga insumos para a reflexão sobre essas questões.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A dinâmica imobiliária:** elementos para o entendimento da espacialidade urbana. 1998. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1988.

ANDRADE, Adriano Bittencourt; BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro. **Geografia de Salvador**, 2. ed. Salvador: EDUFBA, 2009. 161p.

ARANTES, Rafael de Aguiar. Fugindo dos Males da Cidade: condomínios residenciais fechados da grande Salvador. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira et al (Org.). **Metrópoles na Atualidade Brasileira:** transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador. Salvador: EDUFBA, 2014. pp. 231-258.

ADEMI-BA. Atenção aos rumos do mercado imobiliário. **Coluna Palavra da ADEMI-BA**, 16 de março de 2015. Disponível em: < http://goo.gl/NWA8ZM />. Acessado em 19 de abril de 2015.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, Niterói, vol. 10, nº 19. pp. 24-45, 2010.

BRANDÃO, Carlos. Acumulação primitiva permanente e desenvolvimento capitalista no Brasil contemporâneo. In: ALMEIDA, Alfredo Wagner Berno de. (Org.). *et al...* **Capitalismo globalizado e recursos territoriais:** fronteiras da acumulação no Brasil contemporâneo. Rio de Janeiro: Lamparina, 2010. pp. 39-69.

BRANDÃO, Carlos. Teorias, Estratégias e Políticas Regionais e Urbanas Recentes: anotações para uma agenda do desenvolvimento territorializado. **Revista Paranaense de Desenvolvimento.** Nº107, jul. /dez. 2004, pp.57-76.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. A miragem: notas sobre a ideologia do planejamento urbano. **Planejamento**. Fundação de Pesquisa CPE, Salvador, v. 6 n. 1 pp.7-14, 1978a.

_____. O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador. In: VALLADARES, L. P. **Habitação em questão**. 2 ed., Rio de Janeiro: ZAHAR, 1981, pp.125-142.

_____. Origens da expansão periférica de Salvador. **Planejamento.** Fundação de Pesquisa CPE, Salvador, v. 6, n.2, 1978b, pp. 155-171.

BRITO, Cristóvão. A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador a partir de 1970. **Geotextos**, Salvador, v.1, n.1, pp. 51-80, 2005.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: erguendo muros e criando uma nova ordem privada. In: _____. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000. pp. 257-300.

CARAMELO ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA. **Perfil do profissional**. Disponível em: <http://goo.gl/LG4xPr >. Acessado em: 10 de abril de 2015.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). **Estado e capital imobiliário:** Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2011, pp.81-104

CARVALHO, Edmilson. **A cidade do capital e outros estudos**. Salvador: Arcadia, 2012. 222p.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira; CODES, Ana Luiza Machado. Condições de Ocupação, Pobreza e Desigualdades. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira; PEREIRA; Gilberto Corso (Org.). **Como anda Salvador**. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2009, pp. 109-136.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira; PEREIRA, Gilberto Corso. A cidade como negócio. In: _____ (Org.). et al. **Metrópoles na Atualidade Brasileira:** transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador. Salvador: EDUFBA, 2014c. pp. 47-83.

_____. Estrutura social e organização social do território na Região Metropolitana de Salvador. In: _____ (org.). **Salvador:** transformações na ordem urbana [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2014a. pp.109-140.

_____. Segregação Socioespacial e Dinâmica Metropolitana. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira; PEREIRA; Gilberto Corso (Org.). **Como anda Salvador**. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2009. pp. 81-105.

_____. Transformações na ordem urbana. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira; PEREIRA; Gilberto Corso (Org.). **Salvador:** transformações na ordem urbana [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2014b. pp. 236-261.

CARVALHO, Inaiá; PEREIRA, Gilberto Corso; GORDILHO-SOUZA, Angela. Polarização e Segregação Socioespacial em uma Metrópole Periférica. **Caderno CRH**, Salvador, v.17, pp. 281-297. Maio/agosto, 2004.

CONSTRUTORAS voltam o foco para a média e a alta renda. Instituto Brasileiro de Desenvolvimento da Arquitetura. **Fórum da Construção.** s/d. Disponível em: < http://goo.gl/b7z1Lg >. Acessado em: 10 de dezembro de 2014.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; MENDONÇA, Jupira Gomes. Novidades e permanências na produção do espaço: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: OLIVEIRA, Fabrício Leal de. (Org.). et al.. **Grandes Projetos Metropolitanos:** Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. pp. 46-65.

CUNHA JR., Henrique; RAMOS, Maria Estela Rocha (Org.). **Espaço Urbano e Afrodescendência.** Fortaleza: Edições UFC, 2007.

D'ANDREA, Tiarajú Pablo. **Nas tramas da segregação:** o real panorama da pólis. 2008, 171p.Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Sociologia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

DELGADO, Juan Pedro Moreno Delgado. Organização social do território e mobilidade urbana. In: CARVALHO, Inaiá; PEREIRA; Gilberto Corso (Org.). **Salvador:** transformações na ordem urbana [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2014. pp.199-235.

ESPÍRITO SANTO, Maria Teresa Gomes. **Habitação Social na Bahia:** Trajetória e Produção da URBIS (1965/1998). 2002. 337f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2002.

F&H ENGENHARIA AMBIENTAL. **Documentação para subsidiar o pedido de licença de localização para a implantação do complexo Megacenter**. Salvador. Bahia, maio de 2007.

FERNANDES, Ana. Decifra-me ou Te Devoro: urbanismo corporativo, cidade-fragmento e dilemas da prática do Urbanismo no Brasil. In: GONZALES, Sueli F. N.;

FRANCISCONI, Jorge Guilherme; PAVIANI, Aldo (org.). **Planejamento e Urbanismo na atualidade brasileira**: objeto, teoria e prática. São Paulo/Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013, pp. 83-107.

FERNANDES, Ana; VIVEIROS; Liana. **O PDDU de 2004 e o Estatuto da Cidade**: análise do plano diretor de desenvolvimento urbano de Salvador de 2004**.** Lei 6.586/2004. Salvador: Contrato de Consultoria nº 3/2005. Dez. 2005, 40p.

FERNANDES, Roseli Braga. A Segregação Residencial em Salvador no Contexto do Miolo da Cidade. **Cadernos do Logepa,** Paraíba. Vol. 04, n. 1, p. 39-46, 2005. Disponível em: < http://goo.gl/phB3Sv>. Acesso em 20 de junho de 2014.

FERNANDES, Roseli Braga. Processos Recentes de Urbanização em Salvador: O miolo, região popular e estratégica da cidade. **GeoCrítica**, Barcelona, Vol. IX, n. 523, jul. 2004. Disponível em: <http://goo.gl/W2Erhp>. Acesso em 20 de junho de 2014

FIGUEIREDO, Glória Cecília dos Santos (no prelo). **Produção imobiliária da Cidade de Salvador:** entre o público e o privado. Salvador: EDUFBA, 2014.

FIX, Mariana. **A "Fórmula Mágica" da Parceria Público-Privada**: Operações Urbanas em São Paulo. Rio de Janeiro, p.1-15, 2000. Disponível em: <http://goo.gl/WehyO2>. Acessado em 20 de junho de 2014.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

_____. **Parceiros da exclusão:** duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001. 251p.

_____. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007. 191p.

FROTA, Henrique Botelho; ROMEIRO, Paulo Somlanyi. (org.) **Megaprojetos de Impacto Urbano Ambiental**: violação de direitos, resistência e possibilidades de defesa das comunidades impactadas. São Paulo: IBDU, 2015. 189 p. Disponível em: < http://goo.gl/S1TLVY>. Acessado em: 10 de março de 2015.

GAZZONI, Marina. JHSF investiu em hotel, loja e aviação. **Estadão**, São Paulo, 27 de outubro de 2014. Disponível em: <http://goo.gl/EM0HHm>. Acessado em: 13 de fevereiro de 2015.

GONÇALVES, Reinaldo. Nacional-desenvolvimentismo às Avessas. In: **Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos (**CODE), IPEAS, p.1-17, 2011. Disponível em: <http://goo.gl/QKpZfc>. Acesso em 20 de abril de 2015.

GOUVEIA, Anezza Tourinho de Almeida. **Um Olhar Sobre o Bairro:**aspectos do Cabula e suas relações com a cidade de Salvador. Dissertação. 2010.
158f. (Mestrado em Geociências) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2010.

GORDILHO-SOUZA, Angela. Cidade seletiva e exclusividade urbana: megaeventos, grandes projetos e a Copa 2014 em Salvador. In: CARVALHO, Inaiá. (Org.). et al. **Metrópoles na atualidade brasileira** - Transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador. Salvador: EDUFBA, 2014. p. 153-201.

_____. **Limites do Habitar:** Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. 2 ed. Salvador: EDUFBA, 2008. 494p.

HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: _____. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo: Annanblume, 2005 pp. 173 – 191.

_____. **O Neoliberalismo:** histórias e implicações. São Paulo: Editora Loyola, 2012. 252p.

_____. O “Novo” Imperialismo: acumulação por espoliação. **Biblioteca CLACSO (Socialist Register),** p. 95 – 125, 2004. Disponível em: < http://goo.gl/BBbD2h>. Acesso em 20 de dezembro de 2013.

_____. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013. 591p.

_____. O Processo Social e a Forma Espacial: (2) a redistribuição da renda real em um sistema urbano. In: _____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. Cap. 02, p. 39-79.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. **Demonstrações financeiras findos em 31 de dezembro de 2013.** Mar., 2014c. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/ >. Acessado em: 19 de novembro de 2014.

_____. **A Empresa**. s/d. Disponível em: http://goo.gl/4yqbNj. Acessado em 17 de março de 2015.

_____. **Fatores que Afetam os Resultados Operacionais**: incorporações Imobiliárias. Mar, 2011a. Disponível em: < http://goo.gl/VFVs4i>. Acessado em: 1 de fevereiro de 2015.

_____. **Formulário de Referência - Versão: 3**. 2014 a. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/>. Acessado em: 13 de novembro de 2014.

_____. **Formulário de Referência – Versão: 7.** Mar. 2014. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/ >. Acessado em: 19 de novembro de 2014.

_____. **Histórico e Perfil corporativo**. Jul, 2012b. Disponível em: < http://goo.gl/2Ay0ul >. Acessado em: 1 de fevereiro de 2015.

_____. **Incorporações Imobiliárias Residenciais e Comerciais**. Jul, 2012a. Disponível em: < http://goo.gl/jSkWO1 >. Acessado em: 1 de fevereiro de 2015.

_____. **Informações Trimestrais 2007**. Nov, 2007b. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/ >. Acessado em: 22 de novembro de 2014.

_____. **Newsletter do Horto Bela Vista**. n. 01, 2009. Disponível em:< http://goo.gl/4xIIUW>. Acessado em 04 de abril de 2014.

_____. **Release de Resultados - Quarto Trimestre de 2007**. Mar, 2008. Disponível em:<http://www.jhsf.com.br/ri/>. Acessado em: 12 de dezembro de 2014.

_____. **Release de Resultados - Segundo Trimestre de 2014**. Ago, 2014b. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/ >. Acessado em: 10 de janeiro de 2015.

_____. **Release de Resultados -Terceiro Trimestre de 2007**. Ago, 2007a. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/>. Acessado em: 13 de novembro de 2014.

_____. **Release de resultados – Primeiro Semestre de 2010.** 2010. Disponível em: Acessado em: 19 de novembro de 2014.

_____. **Release de resultados – Quarto trimestre de 2014**. Mar, 2015. Disponível em: < http://www.jhsf.com.br/ri/>. Acessado em: 20 de Abril de 2015.

_____. **Release de Resultados – Terceiro trimestre de 2013**. Nov, 2013. Disponível em: <http://www.jhsf.com.br/ri/ >. Acessado em: 22 de dezembro de 2014.

_____. A. **Release de resultados – Terceiro trimestre de 2014**. Mar, 2014d. Disponível em: < http://www.jhsf.com.br/ri/>. Acessado em: 20 de abril de 2015.

_____. **Vantagens Competitivas**. Dez, 2011b. Disponível em: < http://goo.gl/xUlLK1>. Acessado em: 1 de fevereiro de 2015.

_____. A. **Newsletter do Horto Bela Vista**. n. 01, 2009. Disponível em:< http://goo.gl/4xIIUW>. Acessado em 04 de abril de 2014.

LEAL, Ana Luiza. A batalha da JHSF por São Roque. **Exame**, 20 de dezembro de 2013. Disponível em: < http://goo.gl/2LPC6Y>. Acessado em: 10 de janeiro de 2015.

LESSA, Cláudia. Cabula ganha sofisticação é já é quinto bairro mais procurado para moradia em Salvador. **A Tarde (Imobiliário)**, Salvador, 10 de março de 2012. Disponível em: < http://goo.gl/FscWxI >. Acessado em: 02 de março de 2015.

LIMA, Adriana Nogueira Vieira. **A (In) Segurança Da Posse**: Regularização Fundiária em Salvador e os Instrumentos do Estatuto Da Cidade. 2005. 170p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2005.

LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. **Urban Fortunes**. California: University of California Press, 1987. 375p.

MARICATO, Erminia. **Brasil, cidades:** alternativas para a crise urbana. 2. ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2002. 204p.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Editora Vozes, 2011.

_____. O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Carta Maior**. [on line], 27 mai. 2009. Disponível em: < http://goo.gl/svmuhi >. Acesso em: 09 out. 2010.

_____. **Metrópole na Periferia do Capitalismo***:* ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MATTEDI, Maria Raquel Mattoso. **As invasões em Salvador:** uma alternativa habitacional. 1979. 219p. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1979.

MENDONÇA, Frederico A. R. C. A Estratégia de Localização dos Conjuntos Habitacionais da URBIS em Salvador, entre 1964 e 1984. **Revista RUA**, Salvador, Ano 02, v. 2, n.2, p. 61-83, jan./jun. 1989.

MOTA, Amanda. Shopping já tem 65% das lojas vendidas. **Tribuna da Bahia**, Salvador, 11 de ago. 2010. Disponível em: < http://goo.gl/IET4m7 >. Acessado em 15 de maio de 2014.

MOURA, Milton. Notas sobre o verbo invadir no contexto social de Salvador. Salvador: **Caderno do Ceas,** 125: 25-41, jan. /fev. , 1990.

MOURAD, Laila; FIGUEIREDO, Glória Cecília. Renovação do capital, monetarização e gentrificação no bairro 2 de julho. In: CARVALHO, Inaiá; PEREIRA; Gilberto Corso (Org.). **Salvador:** transformações na ordem urbana [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2014. p. 259-298.

MOURÃO, Erika. Conheça os arquitetos que estão mudando o jeito de morar em São Paulo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 13 de jan. 2013. Disponível em: < http://goo.gl/pFmSKo>.Acessado em 10 de abril de 2015.

NASCIMENTO, Maria de Fátima Pereira do. **A Participação Cidadã no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador.** 2008. 220f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais e Cidadania) – Superintendência de Pesquisa e Pós-graduação, Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2008. Disponível em:< http://goo.gl/4oaqDZ > Acesso em: 25 de maio de 2011.

O RUSCH. **Escritório de Advocacia Rusch Advogados**. Disponível em: <http://goo.gl/K8i6iX/>. Acessado em: 15 de fevereiro de 2015.

OLIVEIRA, Fabricio Leal de. Grandes projetos e planejamento urbano: práticas recentes das administrações brasileiras. In: OLIVEIRA, Fabricio Leal de. (Org.). et al. **Grandes Projetos Metropolitanos:** Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 66-89.

OLIVEIRA, Margarete Rodrigues Neves. A renda da terra e suas cambalhotas: uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. **Geotextos,** v. 1, n. 1, 2005, p. 29-50.

OSCAR, Naiana. ‘Tivemos entressafra no ano passado”. **Estadão,** São Paulo, 8 de março de 2010. Disponível em: <http://goo.gl/BSEif6>. Acessado em: 13 de outubro de 2014.

PALMA, Amanda. Sem-tetos: construtoras atrasam entregas de empreendimentos em até cinco anos. **Metro1**, Salvador, Ago de 2013. Disponível em: <http://goo.gl/gOIoH7 >. Acessado em: 27 de agosto de 2014.

PEREIRA, Gilberto Corso. Organização social do território e formas de provisão de moradia. In: CARVALHO, Inaiá; PEREIRA; Gilberto Corso (Org.). **Salvador:** transformações na ordem urbana [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2014. p.141-173.

PEREIRA, Gilberto Corso; GORDILHO-SOUZA, Angela. Condições de Moradia e Infra-estrutura Urbana. In: CARVALHO, Inaiá; PEREIRA, Gilberto Corso (Org.). **Como anda Salvador**. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2009. p. 139-154.

PINHO, Hortensia Gomes. **Entrevista com a promotora da 5ª Promotoria de Meio Ambiente e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia sobre o Inquérito Civil de nº 0003.0.176305/2008 para apurar possível dano ambiental e urbanístico causado pelo empreendimento Horto Bela Vista**. Salvador, 02 de set. 2014. Entrevista concedida a Thaianna de Souza Valverde.

PLANARQ - PLANEJAMENTO AMBIENTAL E ARQUITETURA LTDA. **Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) para implantação do empreendimento Horto Bela Vista.** Salvador, Bahia. Tomo I, v. 01. Caracterização do Empreendimento e Diagnóstico. Salvador, dezembro/2010a. 351 p. Disponível em: <http://goo.gl/ukEUap>. Acesso em: 10 de março de 2014.

PLANARQ - PLANEJAMENTO AMBIENTAL E ARQUITETURA LTDA. **Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) para implantação do empreendimento Horto**

Bela Vista. Salvador, Bahia. Tomo I, v. 02. Caracterização do Empreendimento e Diagnóstico. Salvador, dezembro/2010b. 298 p. Disponível em: <http://goo.gl/ukEUap>. Acesso em: 10 de março de 2014.

PLANARQ - PLANEJAMENTO AMBIENTAL E ARQUITETURA LTDA. **Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) para implantação do empreendimento Horto Bela Vista**. Salvador, Bahia. Tomo II Avaliação de Impactos Urbano Ambientais. Salvador, dezembro/2010c. 302 f. Disponível em: <http://goo.gl/ukEUap>. Acesso em: 10 de março de 2014.

REBOUÇAS, Thais de Miranda. O TAC como instrumento de garantia do direito à cidade. In**: Anais do 12º urbBA**, Salvador, novembro de 2012. Disponível em: http://goo.gl/jqy9gk. Acessado em 23 de novembro de 2014.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira/ IPPUR, UFRJ, FASE, 1997. 352 p.

RIBEIRO, Shirley. Acelerada, economia do Nordeste atrai grandes empreendimentos. **Valor Econômico,** Vitória, 24 nov. 2009. Disponível em: <http://goo.gl/tsnCoe >. Acessado em: 11 de fevereiro de 2015.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional:** limites e perspectivas. São Paulo: Annablume, 2014. 214 p.

RUSCH, Erica. **Entrevista com a advogada do escritório de advocacia Rusch Advogados contratado pela JHSF Salvador para acompanhar o licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento Horto Bela Vista.** Salvador, 27 abr. 2015. Entrevista concedida a Thaianna de Souza Valverde.

SALVADOR. Lei n. 7.400, 20 de fevereiro de 2008. **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU 2008 e dá outras providências.** Disponível em <http://goo.gl/axuA4v >. Acesso em: 05 jan. 2014.

SAMPAIO, Antonio Heliodorio Lima. **Formas Urbanas:** cidade real & cidade ideal contribuição ao estudo urbanístico de Salvador. Salvador: Quarteto Editora/PPGAU, Faculdade de Arquitetura, 1999. 432p.

SANCHÉZ, Fernanda et al. Produção de Sentido e Produção do Espaço: convergências discursivas nos grandes projetos urbanos. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, n.107, Curitiba. jul./dez. 2005, p. 39-56.

SANTOS, Jânio. A reestruturação da cidade de Salvador**:** conflitos e interesses na lógica da centralidade urbana. **Geotextos,** Salvador, v.6, n.1, p. 13-33, jul. 2010.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. Ed. São Paulo: Edusp Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 174p.

SANTOS, Milton. **Por uma Economia Política da Cidade:** o caso de São Paulo. 2. Ed. São Paulo: Edusp Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 139p.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.2010. 359f. Tese (Doutorado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SISTEMA DE INFORMAÇÃO MUNICIPAL DE SALVADOR (SIM). **Emprego e Renda.** Disponível em: http://goo.gl/gbqHna. Acesso em: 22 de maio de 2015.

SIMÕES, Maria Lúcia. Invasões: agentes da produção da cidade de Salvador. Salvador: **Caderno do Ceas**, 99: 36-43, 1985.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. **Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual**. São Paulo: Editora Ática, 1996. (Série Princípios). 87p

SOUZA, Marcelo Lopes de; RODRIGUES, Glauco Bruce. **Planejamento urbano e ativismos sociais**. São Paulo: Unesp, 2004.133p.

SUPERINTENDÊNCIA DO MEIO AMBIENTE (SMA). **Processo PR 59.00 2007 300 em 29/05/2007** (Gerência de Licenciamento Ambiental). Salvador, 11 de agosto de 2008.

TAVARES, Maria da Conceição. Império, território e dinheiro. In: FIORI, José Luís (Org.). **Estados e Moedas:** no desenvolvimento das nações. 3ª edição. Petrópolis: Editora Vozes, 2000. p.449-489.

TEXEIRA, Alexandre; PALONI, Gustavo. Os Inovadores do boom imobiliário. **Época – Negócios**, Jun. 2008. Disponível em: <http://goo.gl/PnUIM8>. Acessado: 13 de novembro de 2014.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Erminia. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. 3ª edição. Petrópolis, Vozes, 2000, p. 75-103.

VAINER, Carlos; OLIVEIRA, Fabrício Leal de; NOVAIS, Pedro. Notas Metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In: OLIVEIRA, Fabrício Leal de. (Org.). et al*.* **Grandes Projetos Metropolitanos:** Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p 11-23.

VIEIRA JÚNIOR, Itamar Rangel. **A Valorização Imobiliária Empreendida pelo Estado e o Mercado Formal de Imóveis em Salvador:** analisando a Avenida Paralela. Dissertação. 2007. 152p. (Mestrado em Geociências) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2007.

WEINSTEIN, Mary. Construtora anuncia mais 19 torres residenciais para a capital. **A Tarde.** Salvador, 25 set. 2008. Disponível em: <http://goo.gl/uvvYDq>. Acesso em: 10 de abril de 2014.