

# AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS A PARTIR DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Iolanda Soares de Barros<sup>1</sup>

## RESUMO

Este artigo visa abordar as transformações do espaço urbano a partir das intervenções do mercado imobiliário, demonstrando como se deu esse processo na área da Av. Tancredo Neves, na cidade de Salvador-Ba, no período entre 2002 e 2012, quando foram implantados uma série de empreendimentos com configuração arquitetônica específica, criando uma nova forma de habitar, influenciando portanto comportamentos sociais e culturais, funcionando como um fio condutor das ideias de consumo e reprodução do capital através do solo urbano. Trabalhou-se nesta pesquisa com uma metodologia descritiva e bibliográfica, além da observação empírica, e do levantamento de informações oficiais sobre renda e mercado imobiliário, divulgados pelos principais órgãos ligados ao setor da construção civil e incorporação imobiliária e entrevistas semiestruturadas. Como resultado principal deste processo, pode-se concluir que os agentes detentores do capital imobiliário se beneficiaram de concessões autorizadas pelo poder público municipal, que através de instrumentos legais da legislação do solo legalizados pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano 2004/2008, para implantar uma nova configuração arquitetônica na área estudada: os empreendimentos multiuso, imóveis que se transformaram em objeto de desejo de consumidor com poder aquisitivo compatível com o valor de uma urbanização seletiva, beneficiada pela infraestrutura já existente no local e promovida pelas questões inerentes a mobilidade urbana, segurança, praticidade e otimização do tempo, o que atribui a esses empreendimentos a prática de valores mínimos de 15% maior que imóveis nas proximidades. Evidenciando, portanto, a utilização do solo urbano para a produção e reprodução do capital.

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário; Av. Tancredo Neves; Empreendimentos multiuso.

## URBAN TRANSFORMATIONS FROM THE REAL ESTATE MARKET

### ABSTRACT

This article aims to address the transformations of urban space based on real estate market interventions, demonstrating how this process occurred in the area of Av. Tancredo Neves, in the city of Salvador-Ba, between 2002 and 2012, when a series of projects with specific architectural configuration were implanted, creating a new way of inhabiting, thus influencing social and cultural behaviors, functioning as a guiding line of ideas of consumption and reproduction of capital through urban land. This research was carried out with a descriptive and bibliographical methodology, besides the empirical observation, and the survey of official information on income and real estate market, disclosed by the main bodies related to the civil construction and real estate development sector and semi-structured interviews. As a main result of this process, it can be concluded that the agents holding the real estate capital benefited from concessions authorized by the municipal public authority, which through legal instruments of soil legislation legalized by the Urban Development Master Plan 2004/2008, to implant a new architectural configuration in the area studied: the multipurpose ventures, properties that became an object of consumer desire with purchasing power compatible with the value of a selective urbanization, benefiting from the infrastructure already in place and

---

<sup>1</sup> Mestre em Desenvolvimento Regional e Urbano pela Universidade Salvador – UNIFACS.

promoted by issues inherent to urban mobility, safety, practicality and optimization of time, which attributes to these enterprises the practice of minimum values of 15% higher than real estate in the vicinity. Thus, the use of urban land for the production and reproduction of capital is evidenced.

**Keywords:** Real Estate Marketing; Av. Tancredo Neves; Multipurpose Ventures.

**JEL:** R14

## 1 INTRODUÇÃO

O tema do crescimento econômico nos municípios através da expansão do mercado imobiliário, é uma questão que desperta o interesse de muitos autores<sup>2</sup> que em suas publicações científicas discorrem sobre o processo produtivo capitalista e as transformações urbanísticas consequentes deste.

Na capital baiana, a expansão do mercado imobiliário, redesenhou o perfil urbano de várias áreas da cidade, esse processo se apresenta através de novas configurações urbanísticas evidenciadas pela verticalidade das inúmeras construções imobiliárias do período. As transformações urbanas consequentes dessas novas configurações, desencadeiam novas formas de uso e apropriação do espaço urbano, denotando mudanças no perfil dos consumidores, usuários e no de padrão de uso deste espaço.

A expansão do mercado imobiliário ocorrida no Brasil teve seu início tímido ao final do ano de 2006, com seu auge econômico em 2008 e o princípio de sua estagnação em 2012, graças a uma série de fatores já mencionados neste capítulo, o modesto número de 2000 imóveis anualmente lançados até 2006, saltou para mais de 17 mil novos imóveis em 2008, das quais cerca de 14 mil destas unidades foram vendidos.

## 2 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE SALVADOR

Algumas das grandes cidades brasileiras<sup>3</sup> passaram no período compreendido entre 2006 e 2016 por uma profunda transformação no seu espaço urbano, evidenciado pela verticalidade destacada por grandes edificações

---

<sup>2</sup> Autores como David Harvey, Flávio Villaça, Ana Fani Alessandro Carlos, entre outros, abordam o tema das transformações do espaço urbano originárias de processos capitalistas.

<sup>3</sup> Entre essas cidades destacam-se as capitais: Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador, Belo Horizonte, Recife, João Pessoa, entretanto o processo abrangeu diversas cidades com população maior que 1 milhão de habitantes em todo Brasil.

implantadas em diversas áreas destas cidades. Adventos como a abertura de capital das empresas, a liberação do crédito imobiliário, as facilidades de financiamento para a comercialização de imóveis, os programas de aceleração de crescimento lançados pelo governo federal, e o aumento do consumo interno, entre outros fatores, deram origem a novas configurações urbanísticas, representadas através da consolidação de grandes condomínios de casas e edifícios, altas torres com *mix* comerciais, residenciais e de serviços, e a instalação de grandes equipamentos como *shoppings centers* (CARLOS,2015).

Na capital baiana, a expansão do mercado imobiliário, redesenhou o perfil urbano de várias áreas da cidade, esse processo se apresenta através de novas configurações urbanísticas evidenciadas pela verticalidade das inúmeras construções imobiliárias do período. As transformações urbanas consequentes dessas novas configurações, desencadeiam novas formas de uso e apropriação do espaço urbano, denotando mudanças no perfil dos consumidores, usuários e no padrão de uso deste espaço.

A produção imobiliária em Salvador é realizada por diversos agentes, em sua maioria empresas pertencentes a indústria da construção civil, como construtoras, imobiliárias e incorporadoras, dirigidas por grupos de empresários e empreendedores capitalistas, cujo objetivo prioritário é a obtenção de lucros através da reprodução do capital processado com a construção e comercialização dos imóveis para a obtenção de lucros, dessa forma os agentes imobiliários tem grande atuação da ressignificação das inter-relações entre o espaço produzido e seus usuários.

No município de Salvador até o ano de 2009, havia registro de 5.612 requerentes de alvarás para construção, de acordo com a catalogação dos dados fornecido pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo do Município - SUCOM, destes requerentes 585 são classificadas como empresas imobiliárias, neste caso aqui entendido como empresas com negócios no segmento do mercado imobiliário que vai desde a proposta do projeto do empreendimento, reafirmado pela execução da construção, passando pela comercialização do empreendimento, até a entrega do produto final.

Em 2008 ano mais marcado pela explosão de empreendimentos imobiliários lançados em Salvador, as empresas do setor licenciaram junto a Prefeitura

Municipal de Salvador um montante de 4.901.559,74m<sup>2</sup>, de área construída e mais de 600 empreendimentos aprovados, enquanto em 2004 o montante de área construída foi de 1.340.840,86m<sup>2</sup>, com um similar número que não apresenta uma oscilação significativa, conforme dados no Tabela 1.

Tabela 1 - Área construída versus número de empreendimentos em SSA entre 2001 e 2009

Ano	Área construída(m <sup>2</sup> )	Número de Empreendimentos
2004	1.340.840,86	754
2005	4.075.049,57	816
2006	3.129.753,96	908
2007	3.379.203,96	762
2008	4.901.559,74	656

Fonte: Dados da Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo do Município – SUCOM, 2010. Elaborado pela autora

Durante a expansão imobiliária ocorrida em Salvador, no período entre 2004 e 2008 as construtoras e incorporadoras locais tiveram que dividir o setor com empresas nacionais e com outras pertencentes a grupos empresariais internacionais de origem portuguesa e espanhola, mas mantiveram a liderança quando se trata da produção imobiliária na cidade detendo uma produção em torno de 45% do total de empreendimentos.

Nas intenções de produção imobiliária conforme os pedidos de alvarás de construção da SUCOM feitos entre 2001 e 2009 evidenciam que o uso residencial desponta com mais de 53% frente aos demais usos, o que confirma a afirmação de Lefebvre (2008) relativo ao segundo círculo do capital, que transforma o a terra e o habitat na troca e no mercado, pela transformação do espaço em mercadoria. Entretanto é necessário destacar que o uso misto foi o segundo maior com um percentual de 21% das licenças concedidas pela prefeitura entre 2001 e 2009, o que evidencia a tendência dos empreendimentos multiuso.

## 2.1 Mercado imobiliário e legislação

De acordo com os dados da Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo do Município – SUCOM, constantes do Quadro 1, na seção imediatamente anterior, observa-se que referente ao número de unidades dos empreendimentos são similares quando comparamos os anos de 2004 e 2008, entretanto a área

construída sofre uma variação de quase o quádruplo maior do montante que o ano de 2004, esse fato se dá essencialmente em função do aumento no número de gabaritos de altura e dos coeficientes de aproveitamento, permitidos pelo Plano de Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, que foi aprovado em agosto de 2004 pela Lei Municipal 6.586/2004.

O PDDU 2004 gerou uma enorme polémica na cidade, foi festejado por empresários do setor imobiliário, criticado por arquitetos urbanistas, condenado por acadêmicos especialistas em planejamento urbano, e entre a população dividia opiniões pelas diversas vertentes que o processo totalitário envolvia.

As controvérsias do texto e o imediatismo da aprovação do PDDU 2004, parecia majoritariamente uma viabilização de possíveis especulações imobiliárias, que anunciava valorizações extraordinárias do solo urbano em áreas já dotadas de infraestrutura ou com obras previstas, especialistas afirmaram que o PDDU/2004 beneficiava sobretudo os grandes empresários da indústria da construção civil e do setor imobiliário, pois transformou os parâmetros construtivos em mercadoria, promovendo a elevação do gabarito na Orla Atlântica da cidade e em outras áreas valorizadas, ao alterar para maior os Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo (CAM) nos Arts.121 e 122 (FERNANDES, 2008; SAMPAIO, 2011).

O início deste processo foi em agosto de 2004, quando a Câmara Municipal aprovou a Lei nº 6.586/04, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU, que veio substituir o plano anterior aprovado em 1985, O PLANDURB – Plano de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Salvador e o EUST – Estudo de Uso do Solo e Transportes da Região Metropolitana de Salvador.

Historicamente o PDDU 1985 estabeleceu um planejamento até o ano de 1992, entretanto, somente no ano de 2004, com 12 anos de atraso, o Prefeito Antonio Imbassahy, em seu segundo mandato (2001-2004), sancionou a Lei Municipal nº 6.586/2004, é devido dizer que a promulgação desta Lei Municipal sofreu significativa influência do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que depois de quase onze anos em tramitação, foi aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado em outubro de 2001.

Pouco após sua aprovação relâmpago, o Plano de Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU 2004, foi processado pelo Ministério Público e revogado em 2007, após várias assembleias, uma longa revisão e edição de muitos pontos polêmicos do PDDU 2004, sua posterior aprovação se dá em 2008 através da lei municipal 7.400.

A partir do ano de 2004, se inicia um processo crescente de solicitações de licenças e alvarás requeridos na Prefeitura Municipal de Salvador - PMS, o que evidencia a relação direta com as permissividades legisladas pelo PDDU 2004-2008, nesse sentido observemos os números em área construída no Tabela 2.

Tabela 2 - Área construída em Salvador entre 2001 e 2009

<b>Ano</b>	<b>Área construída(m<sup>2</sup>)</b>
2004	501.072,61
2005	2.763.454,35
2006	1.554.713,71
2007	1.821.083,88
2008	3.164.931,17

Fonte: Dados da Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo do Município – SUCOM, 2010; Elaborado pela autora

Sem dúvida o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU 2004/2008, foi responsável direto pela transformação do perfil urbano da cidade de Salvador, pois através das modificações nos coeficientes de aproveitamento básico e máximo, com a utilização dos recursos de TRANSCON e da Lei de Contrapartida.

Dessa forma é possível afirmar que a manipulação da legislação municipal de uso do solo urbano, através dos instrumentos legais que modificaram os coeficientes de uso do solo, foi gerador consciencioso da viabilização das modificações no perfil do tecido urbano espacial da cidade de Salvador – Ba.

Os mecanismos jurídicos modificados no PDDU 2008, apoiaram-se entre outras questões, no Estatuto da Cidade, para justificar o aporte construtivo através de instrumentos legais como a Transferência do Direito de Construir - TRANSCON e a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, pois de acordo com os artigos 28 a 31 do próprio Estatuto, o plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, assim também

como poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

### **3 OS “NOVOS” EMPREENDIMENTOS MERCADO IMOBILIÁRIO**

Durante a expansão do setor imobiliário, que teve seu início, ápice e declínio entre 2004, 2008 e 2014 respectivamente, diversas configurações de empreendimentos foram lançados por toda a cidade de Salvador, entre as propostas arquitetônicas, podemos mencionar condomínios residenciais privados com diversas torres, com gabaritos destacados e inúmeros serviços de uso e lazer, entretanto como destaque do que aqui chamamos de “novas” configurações arquitetônicas, surgiram os empreendimentos multiuso.

A principal concentração desses empreendimentos foi edificada na área da Av. Tancredo Neves, centro comercial e financeiro da cidade, ali torres de edifícios se destacam do padrão construtivo que foi implantado na década de 1980, esse destaque não se dava apenas pelo gabarito mas também pelo conceito na sua conformação arquitetônica e pelos serviços ofertados por esses empreendimentos, denotando assim um novo modo de ocupação e apropriação do espaço urbano.

Paralelo e posterior a construção do maior *shopping center* em área do Norte-Nordeste e segundo maior do Brasil, o Salvador *Shopping*, surgiu ao seu entorno diversos empreendimentos com o conceito *multi use ou mixed use*, que de acordo com a definição do *Land Urban Institute* (ULI) é um conceito que classifica empreendimentos imobiliários como multiuso (*multiuse*), sendo estas edificações que congregam duas fontes de produção de receitas (por exemplo, residencial e comercial), e os empreendimentos de uso múltiplo ou misto (*mixed-use*) são aqueles que reúnem três ou mais fontes de produção de receitas (residências, escritórios, hotel, comércio etc).

A sigla serve para nomear uma tipologia de empreendimento específica, e pode ser diversas como : Work, Play e Life ;Mixed use; Home/Work; Live & Work ; Home Urban Business (HUB), Office Facilities ,todos os nomes vem da língua inglesa e significam basicamente ter reunidos todos os locais que atendem as necessidades de morar, trabalhar, serviços, compras e lazer em um único lugar.

Apesar de surgir na cidade de Salvador como novo conceito de empreendimento, essa tipologia de edificação multiuso não é novidade no Brasil,

nesse padrão torna-se imprescindível relatar o projeto do Edifício Copan, idealizado pelo arquiteto Oscar Niemeyer no início da década de 1950, que foi inspirado na tipologia do Edifício Rockefeller Center, em Nova York, um condomínio que unia um grande centro comercial e de lazer a residência, o edifício que é um marco da arquitetura modernista no Brasil, foi construído em uma época em que a cidade de São Paulo passava por uma expansão imobiliária e crescimento devido a industrialização que se deslocava aos limites da cidade e demandava a verticalização das construções centrais, provocando um adensamento dessa região.

A concepção do projeto se deu em 1951, com previsão para ser inaugurado em 1954, durante as comemorações do quarto centenário da cidade, por uma série de dificuldades econômicas, transições burocráticas e alterações no projeto original, a obra só seria concluída em 1967 (RHEDA, 2010).

Localizado no número 200 da avenida Ipiranga, o edifício exibe uma silhueta de 115 metros de altura e uma fachada de 45 mil metros quadrados por isso foi durante muitos anos o maior prédio construído em concreto armado da América Latina, com 120 mil metros de área construído, distribuídos em 6 blocos, com área comercial no térreo com 70 lojas e 4 restaurantes e 1.160 apartamentos, a circulação de pessoas diariamente é constante, já que o edifício abriga cerca de cinco mil moradores, e 104 funcionários.

O Edifício Copan não foi a única amostra dessa tipologia em São Paulo, algum tempo depois surge o projeto do Conjunto Nacional, localizado na Av. Paulista, inaugurado em 1960, idealizado pelo arquiteto David Libeskind, o Conjunto Nacional foi um dos primeiros edifícios modernos multifuncionais da cidade. A construção demorou três anos e a inauguração, em dezembro de 1958, contou com a presença do então presidente da República, Juscelino Kubitschek.

Para Mello (2010) os primeiros empreendimentos multiuso, ou aqueles abastecidos por uma gama de serviços, construídos em grandes cidades como Nova York na década de 1980, preconizavam o individualismo do cidadão na forma de viver e habitar, dando início a um processo de autossuficiência, corrobora com esta afirmação Santos ao dizer:

Um mercado avassalador dito global é apresentado como capaz de homogeneizar o planeta quando, na verdade, as diferenças locais são aprofundadas. Há uma busca de uniformidade, ao serviço dos atores



hegemônicos, mas o mundo se torna menos unido, tornando mais distante o sonho de uma cidadania verdadeiramente universal (SANTOS, 2008, p. 19).

Atualmente, quase todas as capitais brasileiras têm empreendimentos que promovem a ideia de morar, trabalhar, dispor de serviços e divertir-se em um mesmo local, tendência nas principais capitais mundiais, esse movimento de transformação dos lugares revela a produção de uma nova sociabilidade, que denota um outro tipo de apropriação da cidade pelos consumidores destes produtos, consolidando não apenas uma tipologia diferente das edificações já consolidadas no local em que são construídos esses empreendimentos, mas também dando origem a um novo perfil do consumidor destes produtos.

Na opinião de profissionais e acadêmicos da área de arquitetura e urbanismo, essa modificação do produto para um público alvo específico, é importada de outras metrópoles mais desenvolvidas e se origina em realidade de um processo social onde novas formas de viver criam padrões, e esses padrões se transformam em tendência para uma sociedade que surge com comportamentos, objetivos e ambições diferentes daqueles praticados há duas décadas. Este fato se confirma a medida que se verifica que o processo de aceitação de um determinado produto pelo público é imediato, especialmente quando seus argumentos justificam a otimização do fator tempo, sendo esse o principal apelo dos empreendimentos com conceito multiuso, que de maneira geral significa trabalho, moradia, serviços e lazer no mesmo local, valendo-se da expansão demográfica e da ineficiência da mobilidade dos centros urbanos que criam novas necessidades ao cidadão que visualiza nesses produtos a solução de suas vidas.

A afirmação de que o espaço é socialmente construído não significa a negação de que ele esteja centrado na materialidade do mundo. Por isso, vale citar a argumentação de Harvey (1996, p.50), a dialética nos força sempre a questionar – seja em relação a uma coisa ou a um evento – qual processo constitui o objeto a analisar e como ele é sustentado.

### **3.1 As ferramentas do *marketing* imobiliário**

O espaço urbano construído pelo capital imobiliário incentiva o consumo através de ferramentas estratégicas que por meio de mensagens subliminares promovem uma manipulação dos desejos de uma sociedade, desse modo, as

condições de existência são facilmente priorizadas pelas necessidades de mobilidade da vida urbana, guiando desde as relações sociais e de trabalho, até as relações com o espaço geográfico produzido pela força do capital.

As demandas criadas pelo inchaço demográfico das grandes cidades geram problemas de diversas ordens, questões como violência, medo, mobilidade, são apenas algumas entre as tantas indissociáveis as grandes cidades, e estes tópicos requerem soluções para as necessidades do cotidiano do cidadão.

A guerra contra os riscos inerentes da vida urbana, define os limites dos campos de batalha no território da cidade, onde fortalezas cercadas, altamente vigiadas e monitoradas são oferecidas pelo mercado imobiliário ao público que pode pagar por essa proteção e isolamento, assim as solicitações provenientes da insegurança gerada pela violência e criminalidade urbana, acabam criando novas formas de viver em sociedade, e “novos” estilos de vida que se tornam um tipo de modismo urbano-arquitetônico.

Nesse contexto, a necessidade de sentir-se seguro perante os perigos dispostos no meio urbano, revela uma fragmentação territorial que se manifesta e se materializa na forma arquitetônica, assim se materializa no espaço urbano uma tipologia que revela as diferentes formas de como o medo da violência urbana, principalmente a criminal, cria um tipo de indispensabilidade de ferramentas de proteção independente das políticas de segurança pública que praticadas pelo Estado, ratificando que o “caos” cria necessidades, que se perpetuam no meio urbano.

Como ocorre em outros segmentos, o mercado imobiliário apropria-se dessas demandas para lançar mão de produtos que prometem soluções as questões mais relevantes ao viver urbano, assim as carências urbanas são exploradas pelo *marketing* imobiliário como itens de consumo fundamentais a uma vida satisfatória e segura.

Reafirma esse conceito o sociólogo polonês Zygmunt Bauman (2009, p. 115), quando diz: a difusão dos padrões de consumo tão amplos a ponto de abarcar todos os aspectos e atividades da vida pode ser um efeito colateral inesperado e não planejado da ubíqua e inoportuna “marketização” dos processos da vida.

Para a difusão de uma tendência que em geral é originada e/ou desencadeada pelo próprio meio urbano, a área do *marketing* imobiliário adota uma

série de apelos visuais e sociais, que visam alcançar a satisfação dos desejos criados pela própria dinâmica urbana.

No caso dos empreendimentos multiuso, a proposta do *marketing* imobiliário ia um pouco mais além de oferecer um produto com segurança, e diversos serviços pois necessitava alcançar também possíveis investidores, assim com o intuito de ampliar suas vantagens na comercialização, explorou-se a ideia de que os empreendimentos multiuso implantados nas imediações da Av. Tancredo Neves, não se tratavam apenas de um produto com padrão de segurança moderno e com diversas facilidades agregadas, mas um produto espetacular para investimento, que em pouco tempo seria um negócio rentável, pois estava implantado em uma localização privilegiada, no coração financeiro da cidade de Salvador.

Apelos referentes a reunião de serviços e produtos em um só lugar e a proximidade do principal centro de negócios da cidade de Salvador, foram os principais recursos do *marketing* utilizados na divulgação dos empreendimentos multiuso na área da Avenida Tancredo Neves durante a expansão imobiliária.

As campanhas publicitárias pregavam uma vida perfeita, com diversos serviços reunidos em um só lugar, praticidade, longe das dificuldades de mobilidade urbana, protegida de todos os perigos, omissa da realidade das comunidades pobres que estão ao lado, e acima de tudo: otimização de tempo, esse último traz consigo o chamamento principal ao público, considerando que o fator tempo, algo caro a sociedade atual, o que obviamente por si só detém uma força própria para se tornar objeto de desejo de consumo da nova sociedade, como se observa nas Figuras 1 e 2.

Figuras 1 e 2 - Imagens da campanha de marketing do empreendimento Salvador Prime



Fonte: Construtora Syene Empreendimentos, disponível em: <http://www.syene.com.br>; acesso em dezembro 2017

Em contrapartida de se apresentar como um negócio favorável a uma possível rentabilidade para o investidor ou consumidor desses imóveis, para as empresas do setor imobiliário, os complexos multiusos apresentaram-se como uma forma de rentabilidade diversificada, uma vez que o produto inclui residência, escritórios e comércio, onde num mesmo local se instala um produto que pode ser adquirido para diferentes fins, possibilitando a entrada de capitais diversos.

Portanto afirma-se que os imóveis com conceito multiuso vestem ao mesmo tempo a roupagem da vantagem do uso e do investimento, reforçando o conceito não apenas como solução do habitar, mas também como alternativa de rentabilidade futura, facilitando ainda mais sua comercialização.

Nesse sentido recordemos a Lefévre (1991, p. 32) que ao mesmo tempo em que o espaço carrega consigo simbolismos explícitos ou clandestinos – representações das relações de produção – próprios do cotidiano, do particular, do vivido, transmite, também, as mensagens hegemônicas do poder e da dominação – representações das relações sociais de produção –, expressões do geral, do concebido.

No que concerne a sociabilidade, é correto afirmar que a transformação social da conduta, resulta no desencadeamento de novos estilos de vida, ocasionados por modificações na dinâmica da sociedade que busca nos produtos facilidades para a vida urbana.

Nesse sentido, ratifica-se que viver nessas conformações arquitetônicas situadas nos centros financeiros das grandes cidades, carrega em si um *status*

desejado na condição humana de aceitação dentro de uma sociedade, dessa forma, o habitar se concretiza como uma identidade social para um público perfilhante a condição desse *status*, consumidores pertencentes as classes média-média e média-alta que identificam itens como proximidade do trabalho, segurança, serviços, comodidade e conforto, como atributos fundamentais para alcançar a satisfação pessoal.

De fato, esses foram os atributos diferenciais usados como estratégia de *marketing* para a comercialização desses produtos imobiliários, assim os diversos nomes e siglas em inglês que batizaram os edifícios de apartamentos e escritórios foram ganhando espaço ao longo da Avenida Tancredo Neves, que tradicionalmente era ocupada quase que em sua totalidade por edificações com escritórios e empresas de serviços e comércio desde sua implantação em 1974.

Assim, como forma de organização do espaço pelo homem, no espaço urbano tem-se a expressão concreta dos processos sociais na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico. A cidade, em seu espaço urbano reflete as características da sociedade, sendo por isso a expressão concreta das relações sociais (CORRÊA, 2005).

### **3.2 Os empreendimentos multiuso da Avenida Tancredo Neves**

Como conceito de edificação multiuso pioneiro na cidade de Salvador, se apresentou o projeto do empreendimento do Mundo Plaza, em 2002 quando iniciaram os primeiros croquis, a edificação já apresentava a proposta de reunião entre moradia, trabalho, serviços compras e lazer, conforme já relatado neste artigo as edificações multiuso foram tendência amplamente utilizada nas principais metrópoles do mundo, como Paris, Londres, Nova York, Tóquio, e São Paulo, a primeira utilização dessa tipologia na cidade de Salvador após a construção do Salvador *Shopping*, desencadeou a construção de sucessivas edificações com estilo similar, diferenciando-se apenas nas formas de uso, assim é possível afirmar que o projeto e concretização do Edifício Mundo Plaza aliado a construção do Salvador *Shopping* imprimiram uma tendência na conformação arquitetônica da área originando uma nova forma de habitar na cidade.

O Mundo Plaza, foi inaugurado em 2010, como primeiro complexo residencial e comercial com o conceito *mixed use* da Bahia, com tipologia moderna, de

concepção arrojada e inovadora destacando-se da massa edílica pré-existente. O projeto foi idealizado pelos arquitetos André Sá e Francisco Mota, o escritório foi contratado pela construtora Odebrecht Realizações, e os estudos para a concepção das duas edificações foram iniciados no ano de 2002, a edificação destacou-se na área tanto pela sua forma quanto pela sua altura, conforme se observa na Figura 3.

Figura 3 - Fotografia do Edifício Mundo Plaza em Salvador



Fonte: Construtora Odebrecht. Acesso em 31 out. 2017

De acordo com o arquiteto Francisco Mota entrevistado para os estudos e resultados deste artigo, que é parte de um projeto de pesquisa da dissertação da autora, o empreendimento teve uma proposta arquitetônica voltada para um resgate da vida urbana local, onde as facilidades de serviços ofertados no próprio bairro e na própria edificação tornassem mais prático o viver urbano.

Ao mesmo tempo essa implantação era um resgate conceitual da forma de habitar vivenciada há muitas décadas em bairros como Copacabana e Ipanema na cidade do Rio de Janeiro onde os edifícios residenciais tinham em seu pavimento térreo uma série de lojas e comércios que dispunham serviços e produtos que atendiam a demanda dos moradores da região, um outro motivo para essa configuração arquitetônica ser adotada é a tentativa de não deixar o bairro que tem em sua maioria edifícios de escritórios se tornar uma cidade fantasma a noite.

A configuração do empreendimento situado no início da Avenida Tancredo Neves foi desenvolvida dentro de um planejamento mercadológico que estabelecia, de maneira equilibrada, a demanda existente quando iniciaram os estudos – no ano de 2002 – e a demanda projetada para a data de sua inauguração em 2010 (SÁ; MOTA, 2011, p. 40).

Segundo o arquiteto Francisco Mota dentre as questões consideradas no momento da concepção do conceito foi a inauguração do Salvador Shopping, prevista para acontecer cinco anos depois do início dos estudos do Mundo Plaza, em 2007, e de autoria do mesmo escritório de arquitetura, considerações acerca da violência urbana também estiveram na pauta da discussão.

Relativo a proposta arquitetônica da edificação, o conceito de multiuso no intuito de propor praticidade na vida urbana e sobretudo otimização de tempo, é explorado pela vertente que conceitua, vida, trabalho e consumo em um único lugar.

Essa forma se projeta no espaço como uma torre residencial é composta por 28 pavimentos, totalizando 256 unidades residenciais, com a configuração de sala/quarto, sala/dois quartos e *loft* todos com varanda, a torre empresarial composta por 34 pavimentos, totalizando 704 salas, entre 29,45 e 834.40m<sup>2</sup> com *lay out* flexível adiciona-se a isso mais cinco pavimentos de garagem. Para uma informação mais ampla observemos a ficha técnica constante no Quadro 3

Quadro 3 - Ficha técnica do Edifício Mundo Plaza em Salvador

Nome do Empreendimento	Mundo Plaza
Conceito	<i>Mixed Use</i>
Data da Inauguração	2010
Área do terreno m <sup>2</sup>	6359
Tipologia	Complexo Multiuso
Número de Torres	2
Número de Pavimentos	28 pav. na torre residencial, 34 pav na torre comercial e street mall com 66 lojas
Número de unidades residenciais	254
Área das unidades residenciais	44,52 m <sup>2</sup> a 107,60 m <sup>2</sup>
Número de unidades comerciais	704 salas e 66 lojas
Área das unidades comerciais	29,45 m <sup>2</sup> a 834,40 m <sup>2</sup>
Projeto	André Sá e Francisco Mota
Construtora/Incorporadora	Odebrecht
Tipo do Empreendimento	Vida/trabalho/lazer/compras
Valor médio p/ aquisição da área residencial m <sup>2</sup>	R\$ 7.151,00
Valor médio p/ aquisição da área comercial m <sup>2</sup>	R\$ 10.000,00
Valor médio p/aluguel da área residencial m <sup>2</sup>	R\$ 41,00
Endereço	Av. Tancredo Neves, 620, Caminho das Árvores

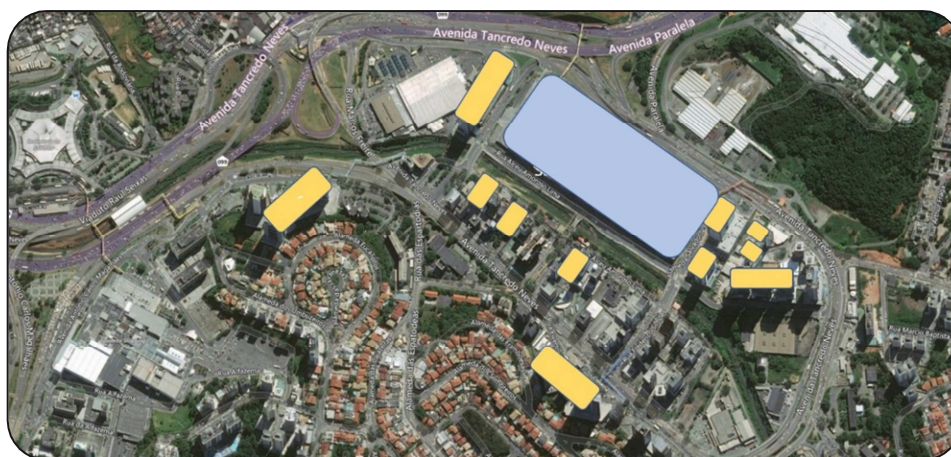
Fonte: <http://www.odebrecht.com>. Acesso em 31 out. 2017



Assim o Mundo Plaza, não foi apenas o primeiro empreendimento multiuso da Av. Tancredo Neves mas também o edifício que se consolidou como identidade arquitetônica da própria avenida na contemporaneidade, dividindo o destaque no espaço com o edifício da Casa do Comércio construída inaugurada na década de 1980.

Após o lançamento do primeiro empreendimento multiuso, se iniciou um processo de lançamento de vários edifícios com o mesmo padrão ou proposta similar na área da Av. Tancredo Neves, como é possível observar na Figura 4, que em volume maior na cor azul está o Salvador Shopping, rodeado por retângulos amarelos localizando os respectivos empreendimentos construídos no seu entorno.

Figura 4 - Localização do Salvador *Shopping* destacado em azul e empreendimentos multiusos na cor amarela na área da Av. Tancredo Neves em Salvador



Fonte: Google Earth, produção: da autora

A partir da implantação do Edifício Mundo Plaza em 2006, a área da Av. Tancredo Neves, foi modificando gradativamente sua configuração espacial, com acréscimo ao seu conjunto arquitetônico pré-existente a construção de diversas edificações com conceitos inovadores e gabarito diferenciado.

Verificou-se que a difusão dos complexos multiuso na área estudada se deu de forma muito rápida, sendo o ano de 2012 como o de maior destaque na entrega de empreendimentos com essa conformação arquitetônica, essas obras foram executadas por um grupo seletivo de empresas do mercado imobiliário, conforme se pode observar no Quadro 2.



Quadro 2 - Empreendimentos construídos na Av. Tancredo Neves, entre 2010 e 2016

<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Ano entrega</b>	<b>Empresa Construtora</b>
Mundo Plaza	2010	Odebrecht Realizações
<i>Boulevard Side</i>	2012	Odebrecht Realizações
<i>Salvador Shopping Businnes</i>	2012	Cyrela & Andrade Mendonça
Mandarim	2012	Cyrela Brasil Realty
<i>Salvador Office &amp; Pool</i>	2012	Catabas Empreendimentos
<i>Salvador Businnes Flat</i>	2013	Catabas Empreendimentos
<i>Liz Corporate</i>	2013	Liz Construções
<i>CEO Salvador Shopping</i>	2015	Cyrela & Andrade Mendonça
<i>Salvador Prime</i>	2015	Syene Empreendimentos
Mondial	2016	Helbor Incorporações
<i>Syene Corporate</i>	2016	Syene Empreendimentos

Fonte: Websites das construtoras e incorporadoras citadas no quadro, acesso em julho 2017, produção: da autora

A construção destes empreendimentos revela a forte ação do mercado imobiliário no reforço da centralidade, como afirma Andrade:

Estes agentes também produzem centralidades atraindo fluxos com destino a empreendimentos de grande porte. Nesse sentido, ao final da primeira década do século XXI, há uma clara tendência em Salvador da concentração destes equipamentos junto ao novo centro linear que envolve as avenidas Antônio Carlos Magalhães, a Tancredo Neves e, como clara área de expansão, a Avenida Luís Viana Filho (Paralela) (ANDRADE, 2009, p.118).

Assim a ideia de concentrar residência, trabalho, serviços, compras e entretenimento tornou-se uma tendência na área, dando origem a diversas construções sucessivas de empreendimentos com modalidade similar. Nesse sentido, observemos o Quadro 3 descreve as principais informações de alguns dos empreendimentos multiuso implantados na região da Av. Tancredo Neves, que unem as funções moradia e trabalho, ou moradia e serviços.

Quadro 3 - Empreendimentos multiuso com funções residência, trabalho e serviços

Nome do empreendimento	Nº de torres	Nº pavimentos residenciais	Nº unidades residenciais	Área das unidades residenciais	Valor médio da área residencial m <sup>2</sup>
MUNDO PLAZA	2	28	254	De 44,52 m <sup>2</sup> a 107,60 m <sup>2</sup>	R\$ 7.151,00
BOULEVARD SIDE	2	28	380	De 28 a 94 m <sup>2</sup>	R\$ 5.098,00
MONDIAL SALVADOR	2	44	561	De 44,02m <sup>2</sup> a 120 m <sup>2</sup> .	R\$ 5.811,00
SALVADOR PRIME	4	28	1026	De 51 a 86m <sup>2</sup>	R\$ 5.832,00
SALVADOR BUSINNES E FLAT	1	30	156	D e 25 a 50m <sup>2</sup>	R\$ 7.941,00
MANDARIM SALVADOR SHOPPING	1	36	398	De 43 à 133m <sup>2</sup>	R\$ 6.618, 58

Fonte: Websites das imobiliárias Vivareal, Zapimóveis e imovelweb, acesso em julho 2018, produção: da autora.

#### 4 ANÁLISE TÉCNICA ESPACIAL DOS EMPREENDIMENTOS MULTIUSO DA AV. TANCREDO NEVES

Avaliando os diversos pontos acerca dos empreendimentos com conceito multiuso, é possível afirmar que entre outras coisas a velocidade do crescimento demográfico nas grandes metrópoles, faz com que nossas cidades se multipliquem como aglomerados com milhões de habitantes, não permitindo a realização de projetos estruturantes que atendam à demanda crescente, isso vale especialmente no que concerne à mobilidade urbana, cujo sistema de transporte público é em sua maioria caótico, fazendo com que a utilização do automóvel seja crescente.

Dessa forma a possibilidade de deslocar-se para o trabalho sem o uso do automóvel ou com uma redução desse uso, além de ter à disposição um leque de serviços e facilidades, como academia, padarias, supermercados, lojas caminhando apenas alguns metros faz com que estes consumidores encontrem justificativas fundamentadas para explicar sua preferência pelo empreendimento.

Nesse contexto, enquanto os projetos de infraestrutura, que exigem tempo de planejamento e execução, não atendendo a demanda na velocidade que esta requer o mercado imobiliário investe na proposta do conceito multiuso que ataca especialmente esse ponto frágil da mobilidade na cidade, dessa forma a mobilidade passou a ser vendida como parte indissociável do empreendimento, graças a sua localização, itens como custo mais elevado e dimensões menores não são pontos

relevantes que desestimule os usuários e/ou consumidores desses imóveis que oferecem a praticidade da mobilidade.

A dispensa do desgaste do trânsito, as facilidades dos serviços oferecidos, a ainda a blindagem dos perigos da vida urbana, promovem uma homogeneidade que sobretudo evita as diferenças sociais, o que logicamente evidencia uma urbanização seletiva, cara e egocêntrica, baseada na produção de lugares cêntricos e fechados que passam a ser objetos de desejo de um público exclusivo que tenha poder aquisitivo de consumo compatível com o espaço urbano que o cerca.

#### **4.1 Dimensões, serviços e valores das unidades residenciais dos complexos multiuso**

Uma questão interessante a descrever, é relativo as dimensões internas dos imóveis multiuso, com o passar do tempo as áreas internas correspondentes a habitação foram diminuindo, além do sistema capitalista desejar sempre a obtenção de lucros com menor valor de investimento, questões como a dinâmica da sociedade, a falta de espaço nas grandes cidades, a reconfiguração das famílias e sua organização tiveram forte peso para determinar na legislação os padrões mínimos de habitação .

No caso do imóvel multiuso essa situação ainda fica mais evidente, pois os espaços internos das unidades parecem ter sofrido um processo de encolhimento, como forma de compensar essa diminuição do espaço, e para que esse fato não deprecie o valor de comercialização do imóvel, são apresentadas ao possível adquirente soluções para organizar os espaços internos e tornar possível e prática sua habitabilidade.

De acordo com ampla pesquisa feita através das principais imobiliárias<sup>4</sup> de Salvador, através de seus websites, grande parte dos apartamentos de 1 dormitório que foram construídos na década de 1970, variava suas dimensões entre 55m<sup>2</sup> e 70m<sup>2</sup>, até o ano 2000 os projetos para essa unidades imobiliárias tinham área aproximada entre 50m<sup>2</sup> e 65m<sup>2</sup> a partir desse período passaram a ser construídos unidades entre 49m<sup>2</sup> e 55m<sup>2</sup>, já as unidades residenciais dos complexos multiuso de 1 dormitório tem sua área máxima de 50m<sup>2</sup>, conforme demonstrado no Quadro 4.

---

<sup>4</sup> Relativo as dimensões dos imóveis residenciais, no período de julho de 2016 a autora realizou pesquisa sobre as dimensões dos imóveis ofertados em venda nas seguintes imobiliárias: Vivareal; Zapimóveis e Imovelweb

Quadro 4 - Dados sintéticos das dimensões dos empreendimentos construídos na área da Avenida Tancredo Neves, entre 2010 e 2016

Nome do empreendimento	Conceito/Tipologia	Nº pavimentos do edifício	Nº unidades residenciais	Área das unidades residenciais 1/4
MUNDO PLAZA	<i>Mixed Use</i> /Complexo multiuso	28	254	44,52 m <sup>2</sup>
BOULEVARD SIDE	<i>Mixed Use</i> /Complexo multiuso	28	380	28 m <sup>2</sup>
MONDIAL SALVADOR	<i>Home&amp;Office</i> /Complexo multiuso	44	561	44,02m <sup>2</sup>
SALVADOR PRIME	<i>Work,home mall e flat</i> /Complexo multiuso	28	1026	48m <sup>2</sup>
SALVADOR BUSINNES E FLAT	<i>Flat/hotel e business</i> /Complexo multiuso	30	156	25m <sup>2</sup>

Fonte: Websites das construtoras e incorporadoras citadas no quadro, acesso em julho 2017, produção: da autora

Portanto uma das características dos empreendimentos multiuso são as unidades compactas, entretanto é devido dizer que a realidade de viver em apartamentos com dimensões reduzidas, não compõe condições que incomode os novos consumidores dos produtos imobiliários do tipo home/work, em virtude de apropriar-se de um mundo específico, individual e controlado em que suas demandas preconizam a proximidade, entre a casa e o trabalho, e os serviços oferecidos, estas são condições aceitáveis para o cidadão cosmopolita da urbis mixed use.

Relativo as áreas de uso comuns aos moradores dos empreendimentos multiuso, consiste em uma ampla gama de dependências espaçosas disponíveis para utilização pelo morador.

Esses ambientes contemplam um enorme leque de serviços, como sala de ginástica, espaço gourmet, piscina, sauna, SPA, sala de massagem, hidromassagem, salão de festas com boate, parque infantil, brinquedoteca, fraldário, quadra poliesportiva, quadra de squash, sala de meditação, sala de reuniões, etc.

Essa variedade de ambientes gera maiores custos de manutenção do condomínio, à medida que demanda mais profissionais para limpeza, manutenção, organização etc, além de elevar o consumo de água e energia, o que obviamente eleva a entrada de despesas da edificação, mas que não necessariamente eleva o custo da taxa de condomínio, que pelo fato da edificação conter uma grande quantidade de apartamentos, o custo total da taxa condominial se assemelha aos

valores praticados em uma edificação residencial padrão de 15 pavimentos, conforme demonstrado no Quadro 5.

Quadro 5 - Comparativo do número de unidades residenciais entre dois empreendimentos multiuso construídos na Av. Tancredo Neves, entre 2010 e 2016 e dois empreendimentos residenciais padrão construídos no Loteamento Aquarius no ano 2000

<b>Nome do empreendimento</b>	<b>Conceito/Tipologia</b>	<b>Nº pavimentos do edifício</b>	<b>Nº unidades residenciais</b>
MUNDO PLAZA	Complexo multiuso	28	254
BOULEVARD SIDE	Complexo multiuso	28	380
EDF. VILA DE NAZARÉ	Residencial padrão	15	60
EDF. PRINCIPE DE MÔNACO	Residencial padrão	15	60

Fonte: Websites das construtoras e incorporadoras citadas no quadro, acesso em julho 2017, produção: da autora

Nesse sentido é possível afirmar que os custos provenientes da manutenção dos ambientes e serviços dos empreendimentos multiuso são maiores que em uma edificação residencial padrão, mas reflete sem grandes diferenciações nas taxas de condomínio aplicadas nesses empreendimentos, pois apresenta um valor médio similar quando comparada a taxas aplicadas em empreendimentos comuns nas proximidades da área.

Apesar dos ambientes espaçosos das áreas comuns, não impactarem no custo monetário da taxa de condomínio, um ponto que não pode deixar de ser pensado é referente a suas dimensões verticais.

Ao observarmos que as alturas desta edificações multiuso equivalem a quase o dobro das edificações dos empreendimentos residenciais padrão, e que a quantidades de unidades residenciais quase quadruplicam, enquanto a projeção do volume da edificação está sobre uma área relativamente pequena para uma densidade muito superior, se faz necessário questionar em que medida isso pode impactar na mobilidade urbana da área, para tanto observemos o Quadro 6.

Quadro 6 - Descrição sintética dos dados de dois empreendimentos multiuso construídos na Av. Tancredo Neves, e dois empreendimentos residenciais padrão construídos no Loteamento Aquarius

<b>Nome do empreendimento</b>	<b>Conceito/Tipologia</b>	<b>Nº pavimentos do edifício</b>	<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>Área do terreno(m<sup>2</sup>)</b>
MUNDO PLAZA	Complexo multiuso	28	254	6.359*
BOULEVARD SIDE	Complexo multiuso	28	380	10.455*
EDF. VILA DE NAZARÉ	Residencial padrão	15	60	2.393
EDF. PRINCIPE DE MÔNACO	Residencial padrão	15	60	2.600

\*Área correspondente a duas torres, para análise mais precisa considerar 50% dessa área.

Fonte: Websites das construtoras e incorporadoras citadas no quadro, acesso em julho 2017, produção: da autora

A distribuição espacial da população é medida pela densidade habitacional urbana, esta informação é obtida pelo número de habitantes pela área urbana construída, incluindo lotes, vias, calçadas, e exclui as áreas rurais, lagos, além de grandes áreas de proteção ambiental e parques de maior porte.

Devido às limitações atemporais da pesquisa, relativo a taxa de ocupação das unidades residenciais multiuso da Av. Tancredo Neves, é devido esclarecer que não foi possível a aferição exata desse número, uma vez que nos órgãos responsáveis esse dado não se encontra disponível, entretanto foi realizado uma observação noturna durante os estudos para esta pesquisa em dias e horas alternadas, na tentativa de estimar um percentual próximo da ocupação real.

Com base nessa observação os empreendimentos multiuso tem atualmente uma ocupação estimada de um 40%, considerando que diversas unidades ainda não foram comercializadas e outras ainda não foram entregues ao consumidor final, como é o caso do Edifício Salvador Prime - maior multiuso da área - ainda não foram entregues pela construtora, estando a questão sob processo judicial.

Entretanto Devido ao aumento no gabarito dessas edificações e a redução dos espaços internos das suas unidades residenciais, se torna possível aumentar consideravelmente a quantidade de residências, quanto a essa questão cabe uma reflexão no que concerne a área em m<sup>2</sup> horizontal que cada edificação ocupa, sobre a área para circulação viária no seu entorno.

Em termos gerais a análise da densidade urbana requer uma aplicação metodológica precisa e delimitada sobre uma superfície urbana, para que o cálculo

não seja equivocado, reforçando a necessidade de definição dos conceitos específicos, para a delimitação do objeto mensurado, devido a imprecisão de dados atuais de ocupação real dos empreendimentos multiuso da Avenida Tancredo Neves, não é possível a obtenção de um dado exato, entretanto cabe a reflexão sobre o tema.

Em uma análise superficial e sintética, apenas para uma estimativa comparativa de como se daria a densidade demográfica da área em caso de 100% de ocupação dos empreendimentos multiuso frente aos empreendimentos padrão, vejamos o Quadro 7, que descreve essa possibilidade.

Quadro 7 - Estimativa de ocupação de dois empreendimentos multiuso construídos na Av. Tancredo Neves, e dois empreendimentos residenciais padrão construídos no Loteamento Aquarius

<b>Nome do empreendimento</b>	<b>Conceito/Tipologia</b>	<b>Nº unidades residenciais</b>	<b>Nº de pessoas por unidade residencial</b>	<b>Total de pessoas por empreendimento</b>
MUNDO PLAZA	Complexo multiuso	254	2	508
BOULEVARD SIDE	Complexo multiuso	380	2	760
EDF. VILA DE NAZARÉ	Residencial padrão	60	4	240
EDF. PRINCIPE DE MÔNACO	Residencial padrão	60	4	240

Fonte: Cálculo feito com base nos dados das construtoras dos empreendimentos, acesso em julho 2017, produção: da autora

Como é possível verificar no quadro 18 apesar dos empreendimentos multiuso, serem propostos para um público composto de indivíduos solteiros ou pequenas famílias, a estimativa da densidade populacional para estes edifícios, superam o número de habitantes quando comparados aos empreendimentos residenciais padrão.

Assim estimativa da projeção de ocupação residencial dos empreendimentos multiuso frente a ocupação dos empreendimentos residenciais padrão se diferencia exorbitantemente, o que significa que em um espaço físico “similar” viverá mais que o dobro de habitantes, revelando uma ocupação demográfica superior.

No que diz respeito a valorização imobiliária em, Salvador, como é possível aferir no Tabela 3, de acordo com os dados do Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, que analisa os valores de imóveis em 20 cidades brasileiras, o valor do custo do m<sup>2</sup> dos imóveis residenciais aumentou desde 2011 quando a fundação

iniciou os estudos com base nos imóveis disponíveis para venda em vários sites de imobiliárias e incorporadoras da internet.

Tabela 3 - Média de valores do m<sup>2</sup> dos imóveis em Salvador, no período de 2011 a 2017

<b>Ano</b>	<b>Valor</b>
2011	R\$ 3.539,00
2012	R\$ 3.935,00
2013	R\$ 4.408,00
2014	R\$ 4.533,00
2015	R\$ 4.667,00
2016	R\$ 4.838,00
2017	R\$ 5.026,00

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 2017, disponível em: <http://www.fipe.org.br>; acesso junho 2018

Segundo um levantamento global realizado em 54 países pelo Banco de Compensações Internacionais - BID, a valorização imobiliária no Brasil foi de 121% nos cinco anos seguintes ao período pós-crise americana de 2008 que teve reflexos na economia do mundo inteiro, entre o ano de 2010 e 2011 o valor dos imóveis subiu 26%, de acordo com o Índice FipeZap, e esse ritmo continuou a crescer nos anos seguintes, e mesmo a partir de 2013, quando a economia apresentou os primeiros sinais de desaquecimento, não houve retrocesso dos preços dos imóveis, apenas uma redução na alta dos valores.

De acordo com os dados de uma pesquisa realizada pela imobiliária Vivareal Imóveis, em maio de 2018 o valor do m<sup>2</sup> no Bairro de Caminho das Árvores, onde está localizada a área estudada nesta pesquisa, girava em torno de R\$ 5.918,00, e havia 2.211 unidades residenciais disponíveis para venda no bairro.

Conforme já mencionado diversas vezes ao longo desta pesquisa, o fator tempo e a comodidade de serviços, são as grandes vantagens apresentadas como atributos para fascinar o consumidor e justificar as transações comerciais dos empreendimentos multiuso, entretanto a lógica e a praticidade na solução para o problema de locomoção individual dentro das cidades, tem um preço a ser pago, e no que concerne aos valores para aquisição dos imóveis dos complexos multiuso, esses benefícios tem uma contrapartida monetária.



Para (VILLAÇA, 2001) a estruturação interna do espaço urbano se processa sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo das camadas de mais alta renda. Tal estruturação se dá sob ação do conflito de classes em torno das vantagens e desvantagens do espaço urbano; o benefício ou recurso fundamental que se disputa é o tempo de deslocamento, assim a luta de classes, pelo domínio das condições de deslocamento espacial, consiste na força determinante da estruturação do espaço intraurbano.

A relação do comportamento do indivíduo com o espaço urbano geográfico está diretamente ligada ao tempo gasto em deslocamentos, pois em função do aumento populacional das grandes metrópoles, os consumidores do espaço desejam que seus deslocamentos sejam mínimos e em menos tempo, incluindo a supressão das suas necessidades de consumo, à medida que fazem expedições de compras com objetivo único, comprar todos os produtos na localização mais próxima que o ofereça (LOSCH, 1954).

Portanto a estruturação do espaço intraurbano constitui-se a partir do poder de atuação das camadas de alta renda que procuram trazer para perto de si além de outras coisas, o comércio, neste sentido o valor agregado ao imóvel, pelas questões ligadas ao consumo, a otimização do tempo e a comodidade dos serviços, custam ao cliente dos empreendimentos multiuso um mínimo de 15% mais caro<sup>5</sup>, se comparados a outros imóveis que não dispõe de tantos serviços e que estão a pouco mais de 800 metros da referida avenida no Loteamento Aquarius, como é possível observar no Quadro 9.

Quadro 9 - Descrição sintética dos valores para aquisição de dois empreendimentos multiuso construídos na Av. Tancredo Neves, e dois empreendimentos residenciais padrão construídos no Loteamento Aquarius

<b>Nome do empreendimento</b>	<b>Conceito/Tipologia</b>	<b>Média de valor para aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>Média de valor para aluguel por m<sup>2</sup></b>
MUNDO PLAZA	Complexo multiuso	R\$ 7.151,00	R\$ 41,00
BOULEVARD SIDE	Complexo multiuso	R\$ 5.714,00	R\$ 46,29
EDF. VILA DE NAZARÉ	Residencial padrão	R\$ 4.778,00	R\$ 31,11
EDF. PRINCIPE DE MÔNACO	Residencial padrão	R\$ 4.900,00	R\$ 32,00

Fonte: Website das imobiliárias Vivareal, Imovelweb e Zapimóveis, acesso em julho 2018, produção: da autora

<sup>5</sup> Os valores estão com base em pesquisa realizada nos websites das imobiliárias Vivareal, Imovelweb e Zapimóveis, no mês de julho de 2018.

Ainda de acordo com o Quadro 20, relativo aos valores dos imóveis disponíveis para aluguel, ocorre um processo semelhante, pois observa-se que os valores em m<sup>2</sup>, praticados pelos proprietários de unidades nos empreendimentos multiuso, estão em média 25% mais caros que aqueles praticados pelos proprietários dos empreendimentos residenciais padrão.

O que nos remete as ideias contidas dentro da teoria da localização do economista alemão Johann Heinrich von Thünen, onde eliminando os motivos casuais, todo tipo de localização está relacionado com a possibilidade de gerar um benefício econômico. Similar a esse pensamento recordemos a Losch (1954) que defende que devidos a complexidade das questões relacionadas ao espaço urbano, encontrar a localização adequada se torna essencial para uma vida de sucesso, também para um empreendimento de sucesso e para um assentamento.

Em uma comparação superficial é possível afirmar que o valor para aluguel de um imóvel de um dormitório na Av. Tancredo Neves, se aproxima do valor para aluguel de um imóvel de dois dormitórios.

Entretanto essa diferença de valor não parece ser algo que desestimule os clientes e usuários dos imóveis multiuso, de acordo com as informações coletadas nas entrevistas realizadas para esta pesquisa a praticidade nos deslocamentos compensam o custo maior, além é claro de que seus orçamentos com as despesas com automóveis caem substancialmente, à medida que é diária a redução do uso do automóvel e consequentemente do consumo de gasolina.

Um ponto que é importante salientar, diz respeito a mobilidades dos usuários destes empreendimentos, em função de sua localização privilegiada alguns dos usuários desses imóveis, não visualizam o carro com um bem indispensável a vida urbana, justificam que fazem quase tudo caminhando e que diante da necessidade de um deslocamento maior utilizam os serviços de taxi ou *uber*.

Neste caso é reduzido do seu orçamento além de despesas com combustível, itens como seguro e o imposto sobre a propriedade de veículos automotores – IPVA, e manutenção do veículo, uma vez que não possuem automóvel, entretanto ainda não foi possível medir com eficácia essa informação pois o número de entrevistas realizadas não corresponde ao percentual necessário para a transformação em dados.

## 5 CONCLUSÃO

Avaliar a produção do espaço, se apresenta como um desafio para qualquer pesquisador, são inúmeras as variáveis constantes na transformação do espaço urbano e portanto requerem imparcialidade, o que por sua vez solicita bom senso na análise para evitar tendências mercantilistas, socialistas ou políticas na escrita, por isso é necessário reafirmar que durante os estudos para o desenvolvimento deste trabalho a pesquisadora analisa as transformações do espaço, como arquiteta e urbanista, perpassando pelas estratégias econômicas, norteando-se pelas questões técnicas, interpretando a legislação do uso do solo, e observando os processos sociais, entendendo entretanto que estas não são as únicas condições para contextualizar o urbanismo, o ser urbano e sua urbanidade.

Nesse sentido a análise da produção do espaço urbano exige uma serie de conhecimentos e ponderações para uma avaliação eficaz, direta e imparcial, pois o solo urbano é ao mesmo tempo produto e produção materializada ao longo do tempo por diversos processos sociais e ações dos agentes modeladores do espaço, entre eles o poder público, o capital imobiliário, os consumidores e usuários desse espaço.

Observando o contexto de como as transformações do espaço urbano é capaz de criar tendências e novas formas de viver, é possível afirmar que esse o capital imobiliário incentiva o consumo apropriando-se de ferramentas estratégicas com mensagens subliminares que conduzem os desejos de uma sociedade.

Desse modo, as condições de existência são facilmente convertidas, causando inquietações nas pessoas, no modo de viver e interagir com o outro e com o espaço urbano.

De maneira geral viver em sociedade preconiza que para que o mundo tenha sentido é necessário fazer parte de um todo, e que o sucesso ou o fracasso do ser é medido pelo aquilo que ele possui, dessa forma condiciona o indivíduo ao consumo inconsciente na busca do seu próprio meio social, que determinará a sua aceitação ou exclusão, desta maneira, o consumo é um processo que faz parte da vida social e é uma função imprescindível da vida biológica, que se dá em toda a história e em toda época.

A forma de viver e deslocar-se na cidade torna-se para o indivíduo um item de identificação pessoal para a inclusão social, sendo seu *habitat* ponto suscetível a

defluência dos agentes de transformação na produção e reprodução do capital através do espaço urbano, onde a intenção do poder público prioriza interesses particulares.

Nesse sentido, a cidade traz, em sua essência urbana, diferenças que se dão de forma clara no espaço, proporcionadas pela atuação dos agentes sociais e agentes capitais, assim os níveis da produção da habitação estabelecidos pela atividade imobiliária são representados na concentração das edificações em áreas que promovem transformação social e espacial ocasionando significativas implicações nos processos de redistribuição espacial da população, onde o uso do espaço urbano é desenhado para uma parcela da população que detém a renda necessária para aferir lucro aos investidores.

De maneira geral, o crescimento demográfico das cidades contemporâneas, entre outras fatores, fez com que estas se tornassem a fábrica do modo de produção e reprodução do capital, esse fato em si provoca não apenas a ocupação, como a transformação do espaço urbano.

No caso da cidade do Salvador -Ba, esse processo ocorreu ao longo de anos, e em função de diversas circunstâncias já citadas ao longo desta pesquisa. A manipulação da legislação por parte do poder público municipal em favor dos interesses de agentes hegemônicos é uma estratégia que remonta sua origem em 1968 quando promulgada a Lei da Reforma Urbana.

Particularmente no caso da área estudada essa manobra se deu através da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano- PDDU 2004/2008 que manipulou a regulação e a regulamentação urbanística em favor do investidores privados do mercado imobiliário, nesse sentido, a análise sobre a verticalização da área revelou o uso de instrumentos jurídicos urbanísticos, como o da Transferência do Direito de Construir (TRANSCON) e da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Antecedendo a questão da manipulação da legislação urbanística outro fator decisivo para a ocorrência de tal transformação foi a construção de um grande shopping center na área, neste contexto esta pesquisa ratificou que grandes espaços para consumo detém forte poder de atração não apenas para os consumidores de seus produtos, mas especialmente para os consumidores do espaço urbano no seu entorno, tendo a capacidade de criar conteúdos de

urbanidade, que associados a dinâmica urbana e ao fator tempo se materializam em novas formas de viver.

Afirma-se, portanto, que o consumo traz consigo vínculos e relações humanas com o meio, onde as escolhas e as possibilidades determinam uma identificação na sociedade, na medida que o espaço do habitar do cidadão reflete seu status, dentro da sociedade, assim dinâmica espacial é capaz de promover o “sucesso” ou o “fracasso” do indivíduo.

Durante os estudos realizados para este trabalho, constatou-se que na área da Av. Tancredo Neves, foram construídos essencialmente empreendimentos imobiliários multiusos, que se apresentaram no mercado soteropolitano como “inovação” no conceito de viver e trabalhar, estes empreendimentos valeram-se de uma demanda apoiada essencialmente na ideia de otimização do tempo e da mobilidade urbana.

De maneira planejada, o setor imobiliário promoveu uma reelaboração do espaço urbano da região, disseminando o conceito dos empreendimentos multiuso, objetos cada vez mais elaborados que por si só cria novas formas de habitar e de se relacionar com o meio, predetermina uma reprogramação nas relações e interações sociais tanto para aqueles que consomem a facilidade desses “novos produtos imobiliários” quanto para aqueles que vivem de forma passiva as mudanças do espaço urbano.

No sentido da exploração do ideal do imaginário da vida urbana prática, o mercado imobiliário utilizou uma demanda criada pela sua própria expansão, alicerçada na estrutura preexistente da área, sobretudo nos espaços de consumo, a exemplo do Salvador Shopping. Tal estruturação se deu sob associação de ações entre o poder público e o capital privado, que criou em torno do espaço urbano vantagens, benefícios ou recursos fundamentais na disputa do tempo de deslocamentos.

Identificou-se que o mercado imobiliário atual como agente modelador do espaço urbano, determinando seu uso, e seu valor. Toda a reconfiguração foi realizada por um grupo de empresas seletas, o que denota uma hegemonia dos detentores do capital na produção do espaço.

Assim os agentes imobiliários que promoveram a grande transformação espacial da região do Centro Municipal Camaragibe, onde está localizada a Av.

Tancredo Neves, tratam-se em sua maioria dos mesmos empresários ou seus sucessores hereditários, que contribuíram com seu capital para o processo de transição da centralidade de Salvador ocorrida de década de 1970.

Também, é devido relatar, que o fato de que um determinado empreendimento tenha sido construído por um agente imobiliário específico neste caso, aqueles construídos pela construtora pertencente a Organização Odebrechet, atribui ao imóvel a possibilidade de que se agregue valor monetário a mais, pela condição do *status* inerente ao nome deste agente.

Nesse sentido é devido relatar a condescendência do poder público no processo da reconfiguração espacial da Avenida Tancredo Neves e seu entorno, a medida que constatou-se a manipulação da legislação para amplo benefício do mercado imobiliário, que valeu-se dos instrumentos legais de TRANSCON e OODC para aumentar o gabarito das edificações, o que conseqüentemente aumenta o número de unidades imobiliárias constantes de uma projeção horizontal similar no terreno, o que denota claramente a reprodução do capital com o objetivo de aferir lucro a supremacia empresarial imobiliária.

Assim é possível afirmar que desde a Lei da Reforma Urbana em 1968, um grupo hegemônico que compõe o mercado imobiliário na capital baiana, configuram-se como agentes modeladores da cidade, não apenas pela propriedade das terras, mas pela liberdade que detém de construir e reconfigurar o espaço segundo seu propósito, usufruindo de vantagens, préstimos, e apanágios concedidos pelo Estado, fazendo com que o uso do solo urbano seja direcionado para classes de maior renda, denotando como objetivo sobressaliente e único, o rendimento que a implantação do empreendimento pode agregar.

Portanto, essa pesquisa assegura que o espaço urbano construído pelo capital imobiliário na área da Av. Tancredo Neves na cidade de Salvador, define o consumidor do espaço privado e conduz o consumidor da cidade à medida que incentiva o consumo, não apenas através da implantação de um *shopping center*, que pela sua própria localização privilegiada promove o solo urbano como mercadoria, mas também a medida que incentiva a obtenção dos produtos do seu entorno para criar mais demanda de consumo, utilizando, portanto, um mecanismo eficaz na reprodução do capital e na criação de uma urbanização seletiva.

A constatação desse fato, pode ser verificada com a implantação dos empreendimentos multiuso no entorno do Salvador *Shopping*, os mesmos oferecem um tipo de blindagem dos perigos da vida urbana, uma homogeneidade que evita as diferenças sociais, as facilidades dos serviços, a praticidade da mobilidade, a um custo que determina o acesso seletivo, e segregador.

Estas questões evidenciam uma urbanização exclusiva e cara, baseada na produção de lugares beneficiados pela infraestrutura preexistente, que passam a ser objetos de desejo de um público restrito que tenha poder de consumo compatível com o espaço urbano, assim os agentes imobiliários privados na capital baiana têm seus rendimentos elevados, sem custos relevantes para a construção desses empreendimentos.

Uma atestação considerável é que as edificações dos empreendimentos multiuso que compõe boa parte do conjunto arquitetônico da Av. Tancredo Neves, variam entre 1 e 4 torres, que vão de 22 e 44 pavimentos, que gera um número de unidades residenciais e comerciais significativamente maior quando comparado a edificações do seu entorno construídas até a década de 1990, as dimensões das unidades residenciais são notoriamente reduzidas, os apartamentos de um dormitório tem sua área entre 25 e 50m<sup>2</sup>, enquanto as áreas comuns são amplas e diversificadas, assim como os serviços são inúmeros e variados de cada edificação, mas em qualquer caso com uma gama amplamente maior quando comparado aos residenciais padrão.

Referente a aquisição dos imóveis multiuso, a pesquisa tornou possível a confirmação que a localização privilegiada afere uma condição essencial para a cobrança de um valor minimamente 15% maior no m<sup>2</sup> praticado na região para aquisição de um imóvel.

No que concerne aos valores para locação dos imóveis multiuso, devido ao privilégio de sua localização o percentual praticado chega a atingir um 25% maior que o aluguel de imóveis de mesma dimensão em áreas muito próximas a Avenida Tancredo Neves.

Outro fato é que para os usuários dos imóveis multiuso, o valor das taxas de condomínio, que poderiam ser maiores em virtude da quantidade de serviços ofertados, são compensadas pela grande quantidade de unidades a mais que estes empreendimentos comportam.

Averiguou-se nas entrevistas feitas a 13 moradores que existe de fato uma diminuição no uso do automóvel para deslocamentos, na medida que grande parte das suas necessidades se encontram próximas do seu local de moradia.

Com a crise econômica muitas empresas do setor imobiliário, foram obrigadas a desacelerar suas operações construtivas pelo fato de ter alto capital investido e paralisado nos imóveis que não foram comercializados, acrescido a isso está a situação dos imóveis que foram vendidos e devolvidos ou retomados pelas instituições financiadoras (bancos), originando os processos de distratos contratuais conforme explanado no capítulo cinco desta pesquisa.

Atualmente a ocupação aproximada dos imóveis da área estudada não chega a atingir 40% do total de unidades, impossibilitando, portanto, uma estimativa de ocupação demográfica real e a hipótese de suas possíveis consequências.

Diante do exposto, verifica-se que explicar transformações espaciais como a ocorrida na área adotada por esta pesquisa, envolvem um conjunto amplo de fatores a considerar, cercados por uma legião de agentes e objetivos explícitos, tornando-se uma missão com fortes possibilidades de produzir resultados aparentemente inconsistentes, em razão das muitas possibilidades investigativas que margeiam uma infinidade de interpretações ao longo do processo, isso sem mencionar os obstáculos encontrados para o desenvolvimento da pesquisa, especialmente no que concerne as dificuldades de acesso às informações, especialmente as provindas do setor imobiliário, que insisti muitas vezes em mascarar ou ocultar alguns números, por se tratarem de dados estratégicos inerentes a viabilidade de comercialização dos imóveis.

Não obstante, diante de tais dificuldades, esta pesquisa constatou a real utilização do solo urbano como mercadoria, que se beneficia da infraestrutura pré ou pós existentes, devidamente planejada em operações associadas e ações realizadas em conjunto entre o poder público e os agentes imobiliários detentores do capital.

A implantação de Salvador *Shopping*, funcionou como principal indutor das transformações espaciais da área, a permissividade na legislação deu aos investidores a possibilidade de utilização dos instrumentos jurídicos para criar na área da Av. Tancredo Neves a verticalização necessária para o aumento de seus lucros.



Ademais destes fatores afirmamos que o conceito de vida, trabalho, consumo e lazer, em um mesmo local, promovido pelos empreendimentos multiuso, é fortemente alicerçado pelas próprias limitações da mobilidade urbana nos grandes centros, associado a processos sociais mais amplos que na contemporaneidade exigem a criação de estratégias para que se obtenha o bem mais caro a todos os cidadãos do espaço urbano, a otimização do fator tempo.

Assim é possível afirmar que no caso da área estudada o mercado imobiliário foi o principal agente na transformação do espaço urbano, valendo-se de fatores negativos inerentes a própria dinâmica urbana, utilizando-se das permissividades da legislação do solo manipuladas pelo poder público, beneficiando-se da infraestrutura presente em uma área já consolidada, para promoverem seus empreendimentos como soluções espetaculares ao “caos” indissociável dos centros urbanos, dessa forma alcançando com êxito o resultado esperado na aferição de lucros, ratificando o solo urbano como veículo em potencial para a reprodução do capital.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Adriano Bittencourt; BRANDÃO Paulo Roberto Baqueiro. **Geografia de Salvador**. 2. ed. Salvador: EDUFBA - Universidade Federal da Bahia, 2009, p.16-105.

ARAÚJO, J. A. **Sobre a cidade e o urbano** em Henri Léfèbvre. **Revista GEOUSP Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 31, 2012.

BAUMAN, Zigmunt. **Vida para consumo**: a transformação das pessoas em mercadoria. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 2009. p. 3

BALDAUF, A. **Shopping town USA**. Victor Gruen, the Cold War, and the shopping mal, 2008.

BOAVENTURA, Edivaldo M. **Metodologia da Pesquisa** - monografia, dissertação e tese. São Paulo: Atlas, 2007.

BORGES, Ângela M. C.; CARVALHO, Inaiá M. M. de. **Segregação e Emprego**. In: CARVALHO, Inaiá M. M. de. et al (Org.). **Metrópoles na Atualidade Brasileira**. Salvador: EDUFBA, 2014.

BOULOS JÚNIOR, Alfredo. **História**: sociedade & cidadania. São Paulo: FTD, 2003.

BRASIL, Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Diário Oficial da União, 05 out. 1998, p.1 (anexo). Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 10 jun. 2018.

BRASIL, Presidência da República. *Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850*: dispõe sobre as terras devolutas do Império. In: **Coleção Leis do Brasil**, 1850, v.1, p. 303. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm)>. Acesso em 03 jun. 2018.

BRASIL, Presidência da República. *Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937*. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. **Diário Oficial da União**, 13 dez. 1937. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm)>. Acesso em: 05 jun. 2018

BRASIL, Presidência da República. *Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004*. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário. **Diário Oficial da União**, Brasília, 03 ago. 2004, p.17. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato20042006/2004/lei/l10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20042006/2004/lei/l10.931.htm)>. Acesso em: 14 jun. 2018.

BRASIL, Presidência da República. *Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964*. Dispõe sobre o Estatuto da Terra. **Diário Oficial da União**, Brasília, 30 nov. 1964, p. 46 (suplemento). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm)> Acesso em: 10 jun. 2018.

BRASIL, Presidência da República. *Lei nº 10.257 de 10 de junho de 2001*. Estatuto da Cidade. **Diário Oficial da União**, 11 jul. 2001, p.1. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 04 maio 2018.

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 7.400/2008 de 20 de fevereiro de 2007**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU 2007 e dá outras providências. Salvador: PMS, 2007.

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 6.586 de 03 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU 2004. Salvador: PMS, 2004. Disponível em: <<http://www.educacao.salvador.ba.gov.br/site/documentos/espacovirtual/espacoegislacao/GERAL/LOCAL/lei%20%20n%C2%BA%2065862004%20pddu.pdf>>. Acesso em: 21 jan. 2017.

BRUNA, Gilda Collet & VARGAS, Heliana Comin. **A versão brasileira de shopping center e o desenho urbano**: SC Iguatemi (1966) e SC Pátio Higienópolis (1999). Paper, FAU-USP, 2004.

CARVALHO, Inaiá M. M. de; PEREIRA, Gilberto Corso. A Cidade Como Negócio. **EURE**: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales. Santiago de Chile, v. 39, n. 118, p. 5- 26. 2013.

CARVALHO, Inaiá M. M. (Org.). **Como Anda Salvador**. 2. ed. Salvador: EDUFBA, 2008.

CARVALHO, Inaiá M. M. **Estrutura Social e Organização Social do Território na Região Metropolitana de Salvador**: Relatório de Pesquisa. Salvador: EDUFBA, 2014. 29 p.

CARLOS, A. F., Volochko, D., & Alvarez, I. P. **A Cidade com Negócio**. São Paulo: Editora Contexto, 2015

COMISSÃO DO PLANO DA CIDADE DO SALVADOR CONFERÊNCIAS. **Semana do Urbanismo**, 20 a 27 out. 1935. Salvador: Cia Editora e Graphica da Bahia, 193

CHOAY, Françoise. **O urbanismo**: utopias e realidades. São Paulo: Editora Perspectiva, 2015. p. 2-15

FARAH, M. J., PERONNET, E, WEISBERG, L. L.; PERRIN, E. **Brain activity underlying mental imagery: An ERP study**. Manuscript submitted for publication. 1988.

FAUSTO, Boris, **História do Brasil**, SEDUSP, 2012

FIGUEIREDO, Glória. **Produção Imobiliária da Cidade de Salvador**: entre o público e o privado. EDUFBA; Salvador, 2015.

FREITAG, Barbara. **Teorias da Cidade**. Campinas, SP: Editora Papirus, 2006

GARREFA, Fernando . **Arquitetura do comércio varejista em Ribeirão Preto**: a emergência e a expansão dos shopping centers. 2002. Dissertação (Mestrado), EESC-USP, São Carlos, 2002

GORDILHO-SOUZA, Angela Maria. Os desafios do habitar na metrópole atual: privatização seletiva e exclusividade na expansão urbana de Salvador. In: NASCIMENTO, Jaime; GAMA, Hugo. (Org.). **A urbanização em três tempos**: colônia, república e império. Salvador: Instituto Geográfico e Histórico da Bahia, 2011. p. 371-404.

GORDILHO-SOUZA, Angela Maria. **Limites do habitar**: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. 2. ed. Savador: EDUFBA, 2008, p.107.

GORDILHO-SOUZA, Angela Maria. As Cidades na cidade. In: LUZ, Ana Maria de Carvalho et al. **Quem faz Salvador**. Salvador: UFBA, 2002.

GORDILHO-SOUZA, Angela Maria. Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras: (Re) qualificando a questão para Salvador. **Cadernos Metrópoles**, São Paulo, n. 5, p. 63-89, 2001.

GIDDENS, Antony. **Modernização pós-tradicionalista**. In: GIDDENS, A. et al. Modernização reflexiva: política, tradição e estética na ordem social moderna. São Paulo: Ed. USP, 1997.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debates**, São Paulo, 39, p. 48-64, 1996.

HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. São Paulo: Editora Espaço & Debates, n. 06, ano II, 1982.

HENRIQUE, Wendel. Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e Região Metropolitana. **Revista Mercator**, Fortaleza, v.10, n. 21, p 63-80, jan/abr. 2011. Disponível em <<http://www.mercator.ufc.br/index,acesso>> Acesso em 08 maio 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Produto Interno Bruto (PIB) - Indústria da Construção Civil. Sistema de Contas Nacionais Trimestrais Referência 2000 (IBGE/SCN 2000 Trim.) - SCN4\_PIBICCV4**. Disponível em:< [www.ipeadata.gov.br](http://www.ipeadata.gov.br) >. Acesso em: 8 ago. 2017.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à cidade**. São Paulo: Editora Moraes, 1991. p.32-94, 1991.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. Da UFMG, 2008.

LEITE, Rinaldo C. Nascimento. **E a Bahia civiliza-se: ideais de civilização e cenas de anticivilidade em um contexto de modernidade urbana em Salvador, 1912-1916**. 1998. Dissertação (Mestrado em História), Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Bahia, 1998.

LESSA, Renato. **A Invenção Republicana**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2013.

LIPOVETSKY, Gilles. **A Era do Vazio**. Barueri: Manole, 2005, p. 32-57.

LÖSCH, August. **The Economics of Location**. New Haven: Yale University Press, 1954.

MELLO, Márcia Maria. **Salvador Multiimagética: a imagem do Bairro do Comércio construída através dos cartões-postais (1890-1950)**. 2004. Dissertação (Mestrado) – do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia. Salvador: UFBA, 2004 p.115-118.

MELLO, Márcia Maria. **Modas, arquiteturas e cidades: interfaces, conexões e interferências**. 2010. Tese (Doutorado) – do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia. Salvador: UFBA, 2010.

MISES, L. v. **Marxismo Desmascarado**. Campinas, SP: VIDE Editorial, 2015.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, Ano VII, v.8, n.8, 2008, p.129-153

NUNES, Débora; SERRA, Ordep. **Projeto de Lei do PDDU e Salvador: uma avaliação**. Disponível em: <http://participasalvador.com.br/2016/02/02/professores-debora-nunes-e-ordep-serra-avaliam-projeto-de-lei-do-pddu-de-salvador> Acesso em: 18 dez. 2016.

OLIVEIRA, M. R. N. **A área do Iguatemi: o novo centro econômico da cidade do Salvador**: uma análise da produção espacial de novas centralidades. 2003. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2003.

OLIVEIRA, M. R. N. **A produção de escassez do espaço urbano**: um estudo sobre o boom imobiliário, uso de transcons e apropriação de mais-valia fundiária urbana em Salvador-BA (1968-2008). 2013. Tese (doutorado) - Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, Salvador, 2013.

OLIVEIRA, M. R. N.. **A centralidade do Iguatemi**. In: NASCIMENTO, Jaime; GAMA, Hugo (Org.). *A urbanização de Salvador em três tempos*: Colônia, Império e República. vol. II, Salvador: Instituto Geográfico e Histórico da Bahia, 2011, p.16 .

PRÉTECEILLE, Edmond. A evolução da segregação social e das desigualdades urbanas: o caso da metrópole parisiense nas últimas décadas. **Caderno CRH**: revista do Centro de Recursos Humanos, Salvador, n. 36, p.27-48, 2003.

RHEDA, Regina, Arca sem Noé. **Histórias do Edifício Copan**. Rio de Janeiro: Editora Record, 2010.

SALVADOR, Frei Vicente do. **História do Brasil** São Paulo; Rio de Janeiro: Weiszflog Irmãos – 1969.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1978. p. 122.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2009. p. 120.

SANTOS, Milton. **O Centro da Cidade do Salvador: Estudo de Geografia Urbana**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo; Salvador: Edufuba, 2008. p. 32.

SÁNCHEZ, J.E. **Espacio, economia y sociedad**. Siglo XXI de Madrid. España Editores. S.A.1991.

SÁ, André; MOTA, Francisco, **Um diálogo da arquitetura com a cidade**. São Paulo: Editora VJ, 2009.

SÁ, André; MOTA, Francisco, **Um diálogo da arquitetura com shopping centers**. São Paulo: Editora VJ, 2016, p.19,27.

SPINOLA, Noelio D. **A trilha perdida: caminho e descaminhos do desenvolvimento baiano no século XX**. Salvador: Editora Unifacs, 2009, p.150,321.

SILVA, Adriana Maria Lage. **Aspectos socioespaciais da cidade de salvador na primeira república: o governo de J. J. Seabra**. Dissertação (Mestrado) do Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Departamento de Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2013.

SILVA, Barbara-Christine Nentwig [et al.]. **Atlas escolar da Bahia: espaço geográfico e cultural**. 2. ed. João Pessoa, Grafeset, 2004.

SILVA, Liliane; NETO, Joaquim e SILVA, Ariadne, **Paisagens Mediadas: olhares sobre a imagem urbana**. Salvador, UNIFACS, 2008, p.19.

SINDUSCON-BA. **A construção civil na Bahia nos últimos anos**. Salvador: Sinduscon-Ba, 2010.

SINGER, Paul. **A economia urbana de um ponto de vista estrutural: o caso de Salvador**. In: SOUZA, Guaraci Adeodato A.; FARIA, Vilmar (Org.) Bahia de todos os pobres. Petrópolis: Vozes, 1980.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 11. ed. São Paulo: Brasiliense, 1987.

SMITH, ADAM. **A riqueza das Nações**. Editora Nova Cultural. Círculo do Livro, 1996.

VASCONCELOS, Pedro de A. **Dois Séculos do Pensamento sobre a Cidade**. Salvador: Edufba; Ilhéus: Editus, 2012.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Dilemas do plano diretor**. In: Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas, 1999.

WEBER, Max. **A dominação não-legítima** (tipologia das cidades). In: WEBER, Max. Economia e sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva. Brasília – DF: Editora UnB, 2004. (v. 2).

WIRTH, L. **Urbanism as a Way of Life. Community life and social policy, selected papers** MARWICK, E. Wirth; REISS JR, A. J. (Ed.). Chicago: University of Chicago Press, 1956. p. 110-132.