

PELAS RUAS DO COMÉRCIO: MAPEAMENTO E ANÁLISE DOS VAZIOS URBANOS DA RUA DO CORPO SANTO EM SALVADOR-BA

João Victor Silveira Santos¹
Juliana Vieira Barbosa da C. Teixeira²
Claudio Luiz Ariani Fontes³
Márcia M. Couto Mello⁴

RESUMO

Estudos sobre os vazios urbanos revelam que a especulação imobiliária e o esvaziamento do centro da cidade são as principais causas deste fenômeno. Estas abrem caminhos para se estudar as edificações de um local, destacando sua função social. O objetivo deste artigo é analisar a situação dos vazios urbanos da Rua do Corpo Santo, no bairro do Comércio, cidade de Salvador/Bahia. Para isso, realizou-se uma revisão de literatura para fundamentar o fenômeno e resgatar a história local, sendo feitas pesquisas de campo com análise espacial apoiadas pelos serviços do *Google My Maps* e *Street View* com o auxílio do software QGIS. Os dados demonstram a necessidade de ação por parte do poder público para assegurar a função social da propriedade na Rua do Corpo Santo, garantindo ao cidadão o pleno direito à moradia e ao bem-estar.

Palavra-chave: Desigualdade social; Espaço urbano; Direito à Cidade.;Vazios Urbanos.

THROUGH THE STREETS OF COMÉRCIO: MAPPING AND ANALYSIS OF URBAN VOIDS IN RUA DO CORPO SANTO IN SALVADOR-BA.

ABSTRACT

Studies on urban voids reveal that real estate speculation and the emptying of the city center are the main causes of this phenomenon. These open paths to study the buildings of a place, highlighting their social function. This paper analyzes about the urban voids of Rua do Corpo Santo, around Comércio, the city of Salvador/Bahia. For this, a literature review was carried out to substantiate the phenomenon and rescue the local history, being made field research with spatial analysis supported by Google My Maps and Street View services with QGIS software. The data show the need for action by the public authorities to ensure the social function of the property on Rua do Corpo Santo, ensuring citizens the full right to housing and welfare.

Keyword: Social Inequality; Urban space; Right to the City; Urban voids.

¹ Engenheiro Civil pela Universidade Tiradentes, Especialista em Estruturas Metálicas pelo INBEC, especialista em estruturas de concreto e fundações pelo INBEC, Mestrando em Desenvolvimento Regional e Urbano no PPDRU - Unifacs, Bolsista em Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). E-mail: silveirajv@outlook.com

² Graduação em Licenciatura em Ciências Biológicas pelo Centro Universitário Jorge Amado, Especialização em Gerenciamento em Recursos Hídricos pela Escola Politécnica - UFBA e em Ecologia e Intervenções Ambientais pela UNIJORGE. Professora, Instrutora e Coordenadora de Curso Técnico e Qualificação Profissional pelo SENAI - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial, Tutora da Universidade Salvador, Técnica do Ensino de Ciências na Secretaria Municipal de Candeias, Professora de Ciências e Biologia em rede Municipal, Estadual e Particular de Ensino e Tutora Presencial do Curso Superior da Faculdade de Tecnologia e Ciência - FTC. E-mail: julianavbcm@gmail.com

³ Mestre em Administração pela Universidade Salvador - PPGA/Unifacs, com graduação em Administração de Empresas pela UNIP/FACSAL. Membro do Grupo de Pesquisa em Turismo e Meio Ambiente (GPTURIS/UNIFACS/CNPq). E-mail: contato.claudiofontes@gmail.com

⁴ Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia. Professora Titular do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional e Urbano (PPDRU) da Universidade Salvador (Unifacs) / ÂNIMA. E-mail: mellomarcia@uol.com.br



JEL: 018

1 INTRODUÇÃO

O crescimento da cidade de Salvador ultrapassou há muito os limites municipais, compondo uma mancha urbana com continuidade territorial, incluindo cidades e justificando a metropolização. A cidade teve que se adaptar às formas descontroladas de urbanização e, hoje, seus bairros também expressam essas mudanças e consequências. Um exemplo é o bairro do Comércio, que está localizado na região portuária de Salvador, tendo surgido na mesma época da colonização da primeira capital do Brasil (REGIS, 2020).

As alterações na produção da malha urbana do centro do Comércio requerem grande cuidado por parte do poder público, uma vez que está aumentando sua degradação e abandono, trazendo altos índices de vacância. A região do Corpo Santo no Centro Antigo de Salvador (CAS)⁵ está esvaziando desde o fim do século passado, com degradação do patrimônio e perda de usos (ARRAES, 2009). Esse fenômeno é resultado de uma estratégia do capital imobiliário privado de retenção de edificações e terrenos desabitados para acumular riquezas associadas à concentração de propriedade (monopólio de terras) e ao domínio da área com o apoio do poder público local (GONÇALVES, 2010; BELTRAME, 2013; CARLOS, 2021).

A importância de pensar o crescimento urbano do Comércio, focando os vazios urbanos da Rua do Corpo Santo, é relevante, pois construções abandonadas causam problemas sociais e alteram a paisagem urbana (BELTRAME, 2013). A Rua do Corpo Santo é importante para o bairro, por conectar o Elevador Lacerda à Ladeira da Montanha. Além disso, é composta por diversos prédios históricos e uma importante igreja construída na época colonial, além de abrigar um comércio de artigos esportivos.

Além de rever livros, periódicos e documentos de Salvador, também pesquisou os espaços urbanos ocupados por prédios em ruínas ou que não estão sendo usados. Esta pesquisa foi realizada na Rua do Corpo Santo, no Bairro do Comércio, sendo coletadas imagens das construções nessas condições. Após a aquisição dos dados, examinou-se a questão espacial, elaboraram-se mapas de

⁵ O Centro Antigo de Salvador (CAS), segundo o Plano de Reabilitação Participativo de Salvador (2009), é formado pelos seguintes bairros: Comércio, Centro, Centro Histórico, Santo Antônio (ou Santo Antônio Além do Carmo), Barbalho, Macaúbas, Lapinha, Nazaré, Saúde, Tororó e Barris (NEVES, 2018).

localização com as ferramentas do *Google My Maps* e do *software* Qgis, além de serem examinadas, no *Street View*, as fachadas identificadas na pesquisa de campo. Vários estudiosos já se valeram das mesmas técnicas para analisar os vazios urbanos, dentre eles: Borde (2006), Conti (2013), Ghisi (2017), Gusmão e Bovo (2019), o que torna este um caminho metodológico plausível.

O objetivo deste artigo é analisar a situação dos vazios urbanos da Rua do Corpo Santo, no bairro do Comércio, cidade de Salvador/Bahia.

2 VAZIOS URBANOS – DA CONCEITUAÇÃO À CONTEXTUALIZAÇÃO

O estudo dos espaços urbanos vazios parece ser a base para outros problemas causados pelas estratégias do capital imobiliário, que, por sua inação deliberada, favorece a formação de áreas com grandes diferenças sociais e espaciais. As discussões sobre os vazios urbanos perpassam por discursos fragmentados, representados por diversas perspectivas analíticas, evidenciando a complexidade do fenômeno (BORDE, 2006). O autor reforça que a expressão “vazios urbanos” é sinônimo de “ausência de múltiplas ordens”, ligando-se às descontinuidades, aos espaços residuais no tecido urbano, atribuídos ao processo capitalista constante de construção e reconstrução da cidade.

Existem outras formas de descrever os vazios urbanos. Omar e Saeed (2019) apresentam conceitos que definem esse termo como espaços abandonados ou sem usos existentes em muitas cidades modernas que possuem um grande problema no planejamento urbano e muitas vezes são negligenciados. De acordo com Souza (2020) a falta de uma administração pública eficiente é demonstrada pelos vazios urbanos nas cidades, revelando a ineficiência do Poder Público Municipal diante dos desafios da política urbana. A urbanização do território brasileiro, que se relaciona com a desigualdade socioespacial, impossibilitou que uma parte da população tivesse acesso às condições ideais de existência e bem-estar.

Como apontado por Souza Neto (2018), o crescimento urbano descontrolado tem sido experimentado pela população brasileira, causando problemas ambientais, econômicos e sociais, sendo que uma das principais consequências é a violência nas cidades. Aquino *et al.* (2019) salientam que tanto o crescimento físico como o populacional são caracterizados pelo aumento da periferia, o que resulta numa

mancha urbana descontínua, o que, ratifica as consideráveis disparidades econômicas, demográficas e sociais, questionando-se tal modelo da expansão urbanística adotada.

Assim sendo, as áreas urbanas vazias geralmente são objeto de debates acadêmicos, em diferentes situações e contextos, visando criar políticas públicas, nos meios de comunicação e no consenso. Assim sendo:

[...] a utilização do termo vazio urbano em situações tão diversas implica em que nem sempre ele seja analisado com o rigor necessário, uma vez que pode ser empregada para referir-se a uma multiplicidade de objetos com características totalmente diversas, como, por exemplo, um terreno alagado sem acesso à infraestrutura, um apartamento desocupado ou uma indústria abandonada situada próxima a grandes eixos viários (SOUZA, 2014, p. 23).

Clemente (2012, p. 8) diz haver vários conceitos e termos para o vazio urbano “[...] que ora é associado apenas às áreas fundiárias nunca ocupadas, ora é relacionado à condição de vacância de estruturas que tiveram uso e ocupação alterados por esvaziamento”. Santos (2012), em "O Centro da Cidade do Salvador", afirma que a existência de grandes espaços vazios é uma consequência dos aterros no porto. Isso explica por que ainda há muitas construções antigas na Cidade Baixa, que, hoje em dia, estão abandonadas e sem moradores. Cabe expor que:

[...] os vazios urbanos dialogam com diferentes experiências de tempo e espaço. Esses panoramas teóricos evidenciam o caráter de potência dos vazios urbanos, no entanto, esse caráter futuro denuncia, quando defrontado com necessidades prementes como a por terra-moradia, a realidade presente desses espaços: ausência de conteúdo social, em especial quando intencionalmente deixados na condição de ociosidade (BELTRAME, 2013, p. 116).

Carlos (2021, p. 45) reitera que “o modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver”. Portanto, “a moradia é um dos direitos humanos fundamentais, previsto no Art. 6.º da Constituição Federal de 1988, que deveria direcionar o Brasil para o modelo de Estado de Bem-estar Social” (TOGNI; OLIVEIRA; MORAES, 2018, p. 134). A transformação da malha urbana ocorrida na extensão do bairro do Comércio é percebida como mercadoria. Ou seja, trata-se de um produto comercializável e apresentado ao mercado, favorecendo o fenômeno

dos vazios urbanos persistentes no local, ícone de reserva especulativa e de consequências nefastas ao se criar a escassez social do imóvel frente à demanda crescente (BELTRAME, 2013).

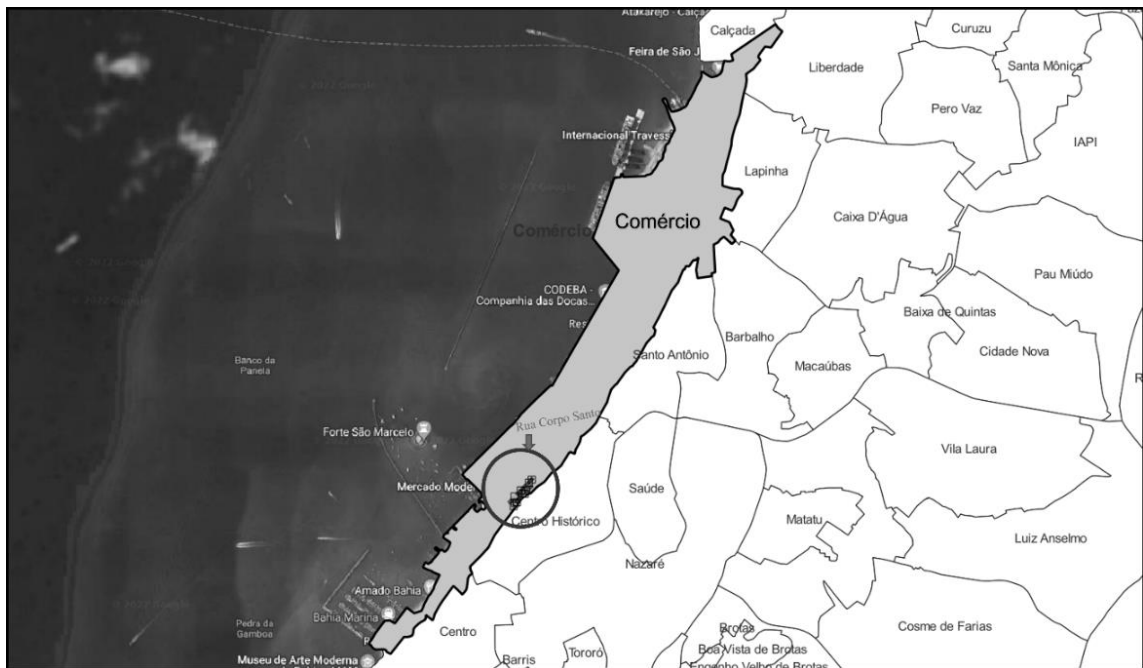
3 A RUA DO CORPO SANTO NO BAIRRO DO COMÉRCIO — SALVADOR-BA.

A cidade de Salvador foi fundada por colonizadores portugueses em 1549. Além disso, por três séculos, foi a principal aglomeração urbana do Brasil, com o seu porto sendo o mais importante do país (SANTOS, 2012). O autor cita Salvador como a "cidade de dois andares", formada pela parte alta e pela parte baixa da cidade. Localizado na área próxima ao Porto da Capital Baiana, na Baía de Todos os Santos, o bairro do Comércio faz parte da Cidade Baixa.

O surgimento do bairro deu-se com a construção do porto e a história da fundação da capital baiana em uma época que, para se chegar a Salvador, o único caminho era pelo mar. Nesse ponto de troca e venda de mercadorias, concentravam-se as atividades financeiras do estado. Até o início do século XX, o estado exerceu uma influência política e administrativa total.

O Comércio foi o primeiro distrito comercial com funções políticas, administrativas e mercantis, tendo sediado o Governo Geral do Brasil, até 1763, e ressaltada como a cidade mais importante do país (PEREIRA, 2011). Dentre as ruas do Comércio, a rua do Corpo Santo merece destaque, pois fazia parte da história inicial de Salvador. Fica ao pé da ladeira da Montanha, ligação da cidade baixa com a cidade alta. A Figura 1 mostra a Rua do Corpo Santo nos limites do Comércio.

Figura 1 – Limite do bairro do comércio e a localização da Rua do Corpo Santo



Fonte: Autoria própria (2022).

A Rua do Corpo Santo, que liga a Ladeira da Montanha à Capela de São Pedro Gonçalves do Corpo Santo, tem uma extensão considerável. É atravessada pelas ruas Pinto Martins, Lauro Müller, Frederico de Castro Rabelo e Visconde do Rosário. As ruas Portugal, Santos Dummont e Miguel Calmon estão dispostas de forma paralela, criando uma poligonal conforme Figura 2.

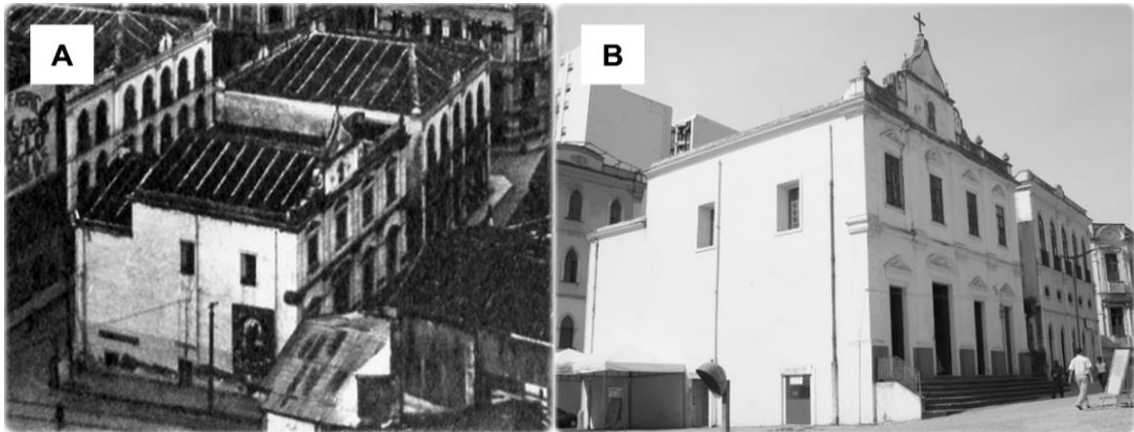
Figura 2 – Extensão da Rua do Corpo Santo no bairro do Comércio e ruas adjacentes



Fonte: Google My Maps (2022).

A Capela de São Pedro Gonçalves do Corpo Santo foi criada em 1711, fruto da promessa do marinheiro espanhol Pedro Gonçalves de erigir uma capela quando desembarcou em Salvador. A igreja foi declarada patrimônio nacional, em 1938, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), e é um local que preserva diversos eventos históricos. Assim sendo, Capela foi a matriz da Paróquia da Conceição da Praia de 1736 a 1756, enquanto estava sendo reconstruída. Conforme Figura 3, em 1902–1903, o templo foi reformado devido ao aumento e nivelamento da rua Santos Dumont, para a qual a sua fachada posterior estava voltada (GUIA TURÍSTICO, 2022).

Figura 3 – Igreja de São Pedro Gonçalves do Corpo Santo – (A) 1917; (B) 2020



Fonte: Guia Geográfico - Salvador Turismo (2022).
<http://www.salvador-turismo.com/comercio/corpo-santo.htm>

A Rua do Corpo Santo na década de 1980, quando ela abrigava um comércio formal de artigos esportivos com diversas lojas que vendiam chuteiras, padrões, camisas de clubes de futebol, bolas, pesos de ginástica, entre outros. A Rua, portanto, era conhecida por comercializar produtos desportivos. Apesar de alguns prédios estarem em estado de abandono e deterioração, este comércio ainda se mantém. No entanto, a rua não tem mais a mesma referência e força comercial. A Figura 4 mostra o descaso da Rua atualmente.

Figura 4 – Imagem da Rua do Corpo Santo – (A) 1980; (B) 2022



Fonte: (A) Acervo da Biblioteca FMLF (2022); (B) Autoria própria (2022)

Como resultado das dinâmicas das cidades, atualmente, na extensão da Rua do Corpo Santo, forma-se o fenômeno dos vazios urbanos, um produto do mercado imobiliário especulativo, da ausência das políticas públicas e das formas de ação dos atores privados, destacando-se as multicausalidades do fenômeno

(BELTRAME, 2013). A localidade contém inúmeros casarões do período colonial, abandonados conforme as modificações sofridas no bairro Comércio e com o seu esvaziamento gradativo.

4 METODOLOGIA

4.1 Análise sobre documentos do município de Salvador — Bahia

Após a análise do estudo teórico e discussões, seguiu-se o caminho metodológico com o exame analítico crítico sobre os PDDU de Salvador 2016 e o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Modelo de Negócio sustentável para o Programa de Habitação do Centro Antigo de Salvador (CAS) Poligonal do Corpo Santo – Bairro do Comércio.

4.2 Análise dos vazios urbanos na Rua do Corpo Santo – Bairro do Comércio

A imagem de satélite explorada através do *Google My Maps* confirma a presença de vazios urbanos mapeados durante a visita de campo compreendendo a existência de edificações desocupadas e em ruínas e edificações abandonadas e sem uso. Após o levantamento dos dados e o mapeamento das edificações no *Street View*, exportou-se a imagem dos polígonos para o formato Kml, para em seguida importar para o *software* QGIS e sobrepor a outro *shape* com os limites do bairro do Comércio. Na compatibilização dos dados, foram mapeadas todas as edificações da Rua do Corpo Santo, além, da observação da situação de cada imóvel em relação a sua estrutura e fachada.

O conjunto de *insights* revelado pelo conteúdo captado foi discriminado com o intuito de serem feitas as possíveis inferências e interpretações visando se chegar ao objetivo proposto.

5 ANÁLISE E DISCUSSÕES

Como a cidade é tratada como um bem para especulação e exposto no espaço urbano, favorece a formação dos chamados vazios urbanos, os quais são áreas urbanas abandonadas. Na Rua do Corpo Santo, é possível dizer que os espaços urbanos vazios são uma reserva especulativa de consequências sociais

perversas ao desconsiderar a escassez social de imóveis urbanos em face à crescente desigualdade socioespacial.

A Figura 5 demonstra a elaboração de um esboço através do satélite do *Google My Maps* com o auxílio do *software* QGIS compreendendo todas as edificações existentes na Rua do Corpo Santo.

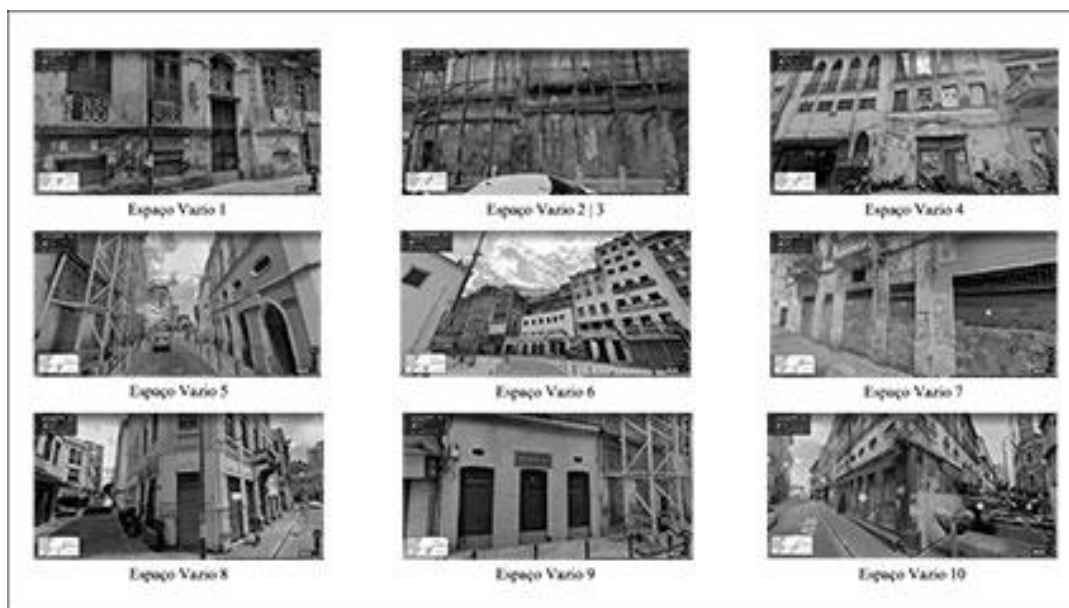
Figura 5 – Mapeamento dos imóveis existentes na Rua do Corpo Santo



Fonte: Google My Maps (2022).

As imagens apresentadas na Figura 6 mostram a situação real dos 10 imóveis considerados vazios urbanos, conforme os critérios apontados por Conti (2013): terrenos desertos, lotes baldios, construções abandonadas e áreas urbanas em mau estado.

Figura 6 – Imóveis abandonados e desocupados na Rua do Corpo Santo



Fonte: Autoria própria (2022).

O estudo dos vazios urbanos da Rua do Corpo Santo, no Comércio, em Salvador-Ba., torna-se relevante por trazer em seu conteúdo diferenças na produção urbana mais rápidas e intensas. Além disso, consegue explicar o vínculo existente entre os produtores dos espaços vazios, mostrando nas conclusões as edificações com fins especulativos bloqueando o acesso à terra-moradia no local do estudo.

Assim sendo, a Rua do Corpo Santo é composta por 29 (vinte e nove) imóveis ao longo de sua extensão. A Rua liga a Praça Cairu à Ladeira da Montanha e 34% das edificações estão vazias, ou seja, 10 (dez) das 29 (vinte e nove) estão desabitadas, em ruínas, sem uso. Vale ressaltar que 6 (seis) das construções estão totalmente destruídas, sem condições de serem utilizadas e 04 (quatro) edificações apesar de não estarem sendo habitadas e terem ficado sem uso, parecem ter condições de serem moradias.

Portanto, é possível dizer que os espaços urbanos ociosos localizados no perímetro desta pesquisa se limitam apenas a edifícios em ruínas e que não estão sendo utilizados. Borde (2006, p. 8), aponta que os vazios urbanos podem compreender “[...] aqueles terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão de fato desocupados, vazios”. Já, Lynch (1997, p. 10) considera vazios urbanos quando as

“edificações são abandonadas, removidas ou demolidas [...]” ocupando o espaço urbano.

Considera-se que os espaços urbanos vazios podem se transformar num grande problema de saúde pública, devido ao descaso dos proprietários, permitindo o aumento de detritos e diversos tipos de entulho, deixados pela população local. Este ato gera condições favoráveis para o desenvolvimento de vetores transmissores de doenças, como o mosquito *Aedes aegypti*, e outras espécies, tanto quanto, perigosas a saúde humana como: aranhas, escorpiões, ratos e serpentes (GUSMÃO; BOVO, 2019).

Uma característica importante notada na pesquisa de campo é a riqueza de bens das edificações localizadas na Rua do Corpo Santo, já que são construções antigas, com fachadas do período da colonização de Salvador. Essa arquitetura na produção urbana local mostra a garantia de lucros por meio da valorização e da especulação imobiliária da época. O Comércio era uma área de grande importância no período da sua expansão, uma vez que concentrava a movimentação financeira de exportação de diversos produtos no maior porto do Brasil (SANTOS, 2012).

Os vazios urbanos da Rua do Corpo Santo são consequência de um processo de esvaziamento (BORDE, 2006), visto que, nas últimas décadas, o bairro do Comércio sofre com este fenômeno devido ao deslocamento de seu centro de negócios para bairros economicamente mais dinâmicos. É uma área do CAS onde o fenômeno dos vazios urbanos pode se tornar evidente devido ao êxodo, provocando o abandono de diversos prédios, que, sem a manutenção adequada, acabam sendo degradados pelo tempo e pela marginalização.

Além dos locais considerados vazios urbanos, a Rua do Corpo Santo também tem uma Igreja (Capela de São Pedro Gonçalves do Corpo Santo), um Órgão da Prefeitura (Núcleo de Ações Articuladas para População em Situação de Rua) e 17 (dezessete) lojas comerciais. Apesar da redução do número de estabelecimentos no bairro do Comércio, a Rua do Corpo Santo ainda abriga uma grande variedade de lojas especializadas em artigos esportivos, pois, dos 17 (dezessete) comércios existentes, 15 (quinze) são desta natureza.

Outro problema relevante a ser considerado no estudo é a força da especulação imobiliária, presente nas cidades, bairros e ruas, inclusive a Rua do Corpo Santo, interferindo na garantia de uma vida plena para a população. São

necessárias ações públicas que inibam a especulação imobiliária, atendam às necessidades da população na reforma urbana e permitam garantias de um acesso menos desigual à cidade. (GUSMÃO; BOVO, 2019).

A existência de espaços urbanos vazios ao longo da Rua do Corpo Santo, provavelmente, visa impedir que outras pessoas tomem posse das edificações em ruínas e sem uso. Acredita-se que o objetivo é aumentar a capacidade de investimento da renda sobre a terra urbana através da especulação imobiliária, mediante a criação de um projeto da iniciativa pública de requalificação do bairro do Comércio, valorizando os imóveis localizados na região. Este processo é benéfico apenas para os proprietários de terras, ignorando a função social da propriedade e o bem-estar dos cidadãos.

Isto se justifica no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Modelo de Negócio sustentável para o Programa de Habitação do Centro Antigo de Salvador (CAS) Poligonal do Corpo Santo – Bairro do Comércio que revela o problema em relação à grandes investimentos urbanos em sítios históricos, a iniciativa privada costuma exigir como garantia a implementação de projetos públicos de infraestrutura ou a recuperação de imóveis, ou áreas isoladas. As ações públicas no Centro Antigo de Salvador, não são contrárias aos investimentos para recuperação e revitalização do CAS, que têm como foco o turismo e a iniciativa privada. Ainda que o poder público anuncie a intenção de manter a população moradora, a ausência de espaços participativos de debate e gestão sobre projetos e destinação de imóveis vazios desconsidera a sua população residente, que permanece resistindo e estabelecendo relações de cuidado e pertencimento com o território.

Segundo o PPDU (2016), Art. 146, a Macroárea de Reestruturação da Borda da Baía de Todos os Santos visa reestruturar os espaços ocupados e também os vazios urbanos, com foco em diminuir os casos de segregação socioespacial, além da concentração de pobreza, precariedade habitacional e altos índices de violência. O § 1º apregoa que a função social da cidade é o direito de todos à cidade, como moradia, saneamento, segurança, infraestrutura, serviços, mobilidade, acesso universal a espaços e equipamentos, educação, saúde, trabalho, cultura, lazer e economia.

Contudo, Beltrame (2013) afirma que a cidade se tornou uma mercadoria, reforçando a expressão, que “o processo de produção do espaço envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados” (CARLOS, 2021, p. 23). Dessa forma, para que as pessoas em situação de vulnerabilidade possam usufruir do direito à cidade, são necessárias alterações contundentes nas leis municipais e uma melhor organização do espaço urbano, oferecendo oportunidades à população e atendendo às diversas demandas existentes na vida contemporânea.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A complexidade que permeia os vazios urbanos na Rua do Corpo Santo foi constatada, fenômeno que atinge a localidade independentemente do tipo ou tamanho das edificações. A complexidade é compreensível, uma vez que é um processo de produção do espaço urbano que favorece os interesses do capital em detrimento da função social da propriedade, ignorando o direito à moradia e o bem-estar do cidadão.

Uma das preocupações que surgiu ao longo do estudo foi a respeito da dinâmica dos espaços urbanos ocupados por edifícios em ruínas, sem utilidade e com seus acessos bloqueados por paredes de tijolos. Esse aspecto mostra que esses prédios abandonados foram protegidos pelos agentes proprietários para evitar uma possível invasão do local.

Os resultados mostram que, apesar do funcionamento de um comércio de artigos esportivos que resiste à degradação na Rua do Corpo Santo, é necessária a requalificação da área urbana. Os espaços urbanos abandonados e sem utilidade devem ser contemplados por políticas públicas que garantam o direito à moradia da população carente, como prevê a Constituição de 1988.

Dessa forma, é vital serem impostas medidas jurídicas para coibir a especulação imobiliária, assim como, fiscalizar o cumprimento efetivo da função social da propriedade. Espera-se, com isso, a diminuição da desigualdade socioespacial no que diz respeito ao acesso à cidade e às políticas habitacionais, proporcionando o bem-estar e a segurança da população.

Dessa forma, as descobertas sugerem uma ampliação das conversas sobre os vazios urbanos na cidade de Salvador, especialmente no bairro do Comércio, e

apresentam contribuições para a literatura e para a prática, como mostrado nas seções teóricas e metodológicas desta análise. Ainda que estejamos nos limitando a um campo de estudo, a metodologia usada pode dar respaldo à discussão e fundamentar as leituras sobre os espaços urbanos vazios no território do CAS e na Cidade de Salvador, Bahia.

Ações que visam a desburocratização, incentivos fiscais, além de instrumentos que atraiam empresas e moradores de classes mais altas, mostram a intenção dos governantes de trabalharem com, e não apenas para, o setor privado. Nessa variedade de planos que constituem ações direcionadas a moradores, trabalhadores, turistas e investidores, a impressão é de que há mais iniciativas voltadas ao aumento do valor do centro como área de negócio.

REFERÊNCIAS

AQUINO, A. P. P. et al. Vazios urbanos do centro de Campina Grande: diagnóstico e simulação. In: **INTERNATIONAL CONFERENCE OF YOUNG URBAN RESEARCHERS**, 3., 2018. **Anais...** Lisboa. Lisboa, 2018. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=737836>. Acesso em: 29 jun. 2022.

ARRAES, J. Salvador. Secretaria Municipal do Planejamento. Centro comercial e financeiro da Cidade Baixa. Salvador: CPM, 2019. ca.227 fot., p&b. Disponível em: http://biblioteca.fmlf.salvador.ba.gov.br/phl82/pdf/Fotos/CAR-435_fotos83-117.pdf. Acesso em: 29 jun. 2022.

BELTRAME, G. Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. **INTERSEÇÕES**. Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 113-138, jun. 2013.

CARLOS, A. F. A. **A cidade: O Homem e a Cidade, a Cidade e o Cidadão, De Quem é o Solo Urbano?**. São Paulo: Contexto, 2021.

CLEMENTE, J. C. **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no centro histórico tombado da cidade de João Pessoa – PB**. 2012. 133 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa.

CONTI, E. F. Os vazios urbanos e a função social da propriedade: o papel do plano diretor do município de Campos dos Goytacazes. 2008. Dissertação (Mestrado em Sociais do Centro de Ciências do Homem) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/ELIANE-FRAN%C3%87A-CONTI.pdf> Acesso em: 12 out. 2015.

BORDE, A. L. P. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Centro de Letras e Artes, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

GHISI, T. C. S. Mapeamento e análise dos vazios urbanos no município de Francisco Beltrão-PR. **usjt • arq.urb** • n. 19, maio/ago. 2017.

GONÇALVES, L. M. Os Vazios Urbanos Como Elemento Estruturador Do Planejamento Urbano. In: CONGRESSO PARA O PLANEAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL. 4., 2010, Faro, PT. **Anais...** Faro, PT, 2010.

GUSMÃO, P. S.; BOVO, M. C. Análise dos Impactos dos Vazios Urbanos na Produção do Espaço da Cidade de Terra Boa (PR), Brasil. **Geografia (Londrina)** v. 28. n. 1. pp. 81–96, 2019.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. São Paulo: M. Fontes, 1997.

OLIVEIRA, M. M. **Como fazer pesquisa qualitativa**. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2010.

OMAR, N. A.; SAEED, E. H. Urban Voids As Potencial Resources For The City Development. **Journal of Engineering Sciences Assiut University**. Assiut, v. 47, p. 585-600, 2019.

PEREIRA, G. C. **Vazios Urbanos: mapeamento e classificação da terra urbana em Salvador/BA**. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/7813> Acesso em: 20 jun. 2022.

REGIS, F. R. C. O. Os desafios do bairro do Comércio em Salvador, mediante as condições de degradação enquanto Região portuária e identitária. In: **Anais da 23ª Semana de Mobilização Científica – SEMOC** (Universidade Católica do Salvador). 2020.

SANTOS, M. **O centro da cidade do Salvador: Estudo da Geografia Urbana**. 2. ed. São Paulo. Editora da cidade de São Paulo, 2012.

SOUZA, L. G. **Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro**. 2014. 279 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

SOUZA, L. de P. A Função Social da Propriedade: Uma Discussão Sobre a Política Urbana e os Vazios Urbanos. **Leopoldianum**. Santos, ano 46, n. 128, 2020.

SOUZA NETO, C. de. Desenho urbano e violência, São Paulo, In: ENANPEGE. 8., 2019, São Paulo. **Anais...** São Paulo, p. 2-3, set. 2019.

TOGNI, C.; OLIVEIRA, P. D. de; MORAES, S. T. Vazios Urbanos e a Habitação Social: Uma possibilidade para São Miguel do Oeste, Santa Catarina. **Fórum Ambiental da Alta Paulista, Periódico Eletrônico**. v. 14, n. 5, 2018.