



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Ambiente e Sustentabilidade | ☐ Crítica, Documentação e Reflexão | ☐ Espaço Público e Cidadania |
| ☐ Habitação e Direito à Cidade | ☐ Infraestrutura e Mobilidade | ☐ Novos processos e novas tecnologias |
| ☒ Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Patrimônio Histórico-Cultural: Monetização e Gentrificação no bairro Dois de Julho

Historic Cultural Patrimony: monetization and gentrification in bairro Dois de Julho

Patrimonio Histórico y Cultural: monetización y gentrificación do barrio Dois de Julho

MOURAD, Laila (1);

BALTRUSIS, Nelson (2);

FIGUEIREDO, Glória Cecília (3)

(1) Pós-Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Pesquisadora do Lugar Comum da Universidade Federal da Bahia, PPGAU, Salvador, BA, Brasil; email: mourad.laila7@gmail.com

(2) Professor Doutor do Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador, UCSAL, Salvador, BA, Brasil; email: nbaltrusis@hotmail.com

(3) Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Pesquisadora do Lugar Comum da Universidade Federal da Bahia, PPGAU, Salvador, BA, Brasil; email: gloriaceciliaf@gmail.com

Patrimônio Histórico-Cultural: Monetização e gentrificação no bairro Dois de Julho

Historic Cultural Patrimony: monetization and gentrification in bairro Dois de Julho

Patrimonio Histórico y Cultural: monetización y gentrificación do barrio Dois de Julho

RESUMO

Este artigo tem como objetivo entender os processos recentes de reestruturação urbana que vêm tomando corpo no Centro Antigo de Salvador, mais particularmente, as ações corporativas e públicas apoiadas na lógica da gentrificação e da privatização do espaço urbano. Para tanto, concentramos a presente análise na proposta de intervenção no bairro Dois de Julho, buscando entender como esse processo vem se constituindo e identificar que movimentos têm sido gerados em contraposição à gentrificação. Nos empreendimentos privados apoiados pelo poder público evidencia-se a apropriação de parte do tecido urbano edificado, utilizando-se de mecanismos de desvalorização e revalorização dos atributos históricos. Há assim, um intenso processo de valorização especulativa, sem que haja reabilitação efetiva dos imóveis, que são mantidos desocupados. Desse modo, a integração social é inviabilizada, seja pela promoção da expulsão de segmentos vulneráveis da população do bairro, seja pela produção de imóveis vazios ancorada numa lógica de monetização desse ambiente socialmente construído.

PALAVRAS-CHAVE: Centro Antigo de Salvador, Gentrificação, Dois de Julho, Monetização

ABSTRACT

The purpose of this article is to understand the recent urban restructuring processes that have been taking shape in the Old Center of Salvador, particularly the corporate and government actions supported by the logic of gentrification and privatization of urban space. The analysis focuses on the proposal for intervention in the Dois de Julho neighborhood, to understand how this process has been taking place and to identify what movements have been generated to counter gentrification. The private development projects supported by government reveal the appropriation of part of the built urban fabric, utilizing the mechanisms of devaluation and revaluation of historic attributes. There is thus an intense process of speculative valuation, without actual rehabilitation of property, which remains unoccupied. In this way, social integration is made unviable, whether because of the promotion of evictions of vulnerable segments of the neighborhood's population, or through the production of empty property anchored in a logic of monetization of this socially built environment.

KEY-WORDS: Old Center of Salvador, Gentrification, Dois de Julho, Monetization

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo presentar y comprender los recientes procesos de reestructuración urbana que se han realizado en el Centro Antiguo de Salvador; en especial las acciones corporativas y públicas apoyadas en la lógica de gentrificación y privatización del espacio urbano. El análisis se concentra en la propuesta de intervención del barrio Dois de Julho, buscando entender cómo se constituyó el proceso e identificando que movimientos se han generado en oposición a la gentrificación. En los emprendimientos privados apoyados por el poder público se ha notado la apropiación de parte del tejido urbano edificado, mediante el uso de mecanismos de desvalorización y revalorización de los atributos históricos. De esa manera, se da un intenso proceso de valorización especulativa sin la coexistencia de una rehabilitación efectiva de los inmuebles que siguen desocupados. Por lo tanto, la integración social termina siendo inviable, ya sea por la promoción de expulsión de los segmentos vulnerables de la población del barrio, o por la producción de inmuebles anclada en una lógica de monetización de ese ambiente socialmente construido.

PALABRAS-CLAVE: Centro Antiguo de Salvador, Gentrificación, Dois de Julho, Monetización

1 INTRODUÇÃO

Desde o início da década de 1970, o centro antigo da cidade de Salvador tem sido marcado por intervenções que atuaram no sentido de fragmentar, esconder ou afastar os moradores pobres. Tais territórios foram apropriados, ao longo do tempo, pela população pobre, que sobrepôs seu modo de vida em relação ao ambiente construído. (MOURAD; BALTRUSIS, 2013) Essas intervenções foram pensadas e executadas de acordo com um tipo de urbanismo excludente, que privilegia as intervenções e cenários voltados para o turismo, em contraposição à manutenção dos moradores tradicionais. (ARANTES, 2000)

Fernandes, Mourad e Silva observam que

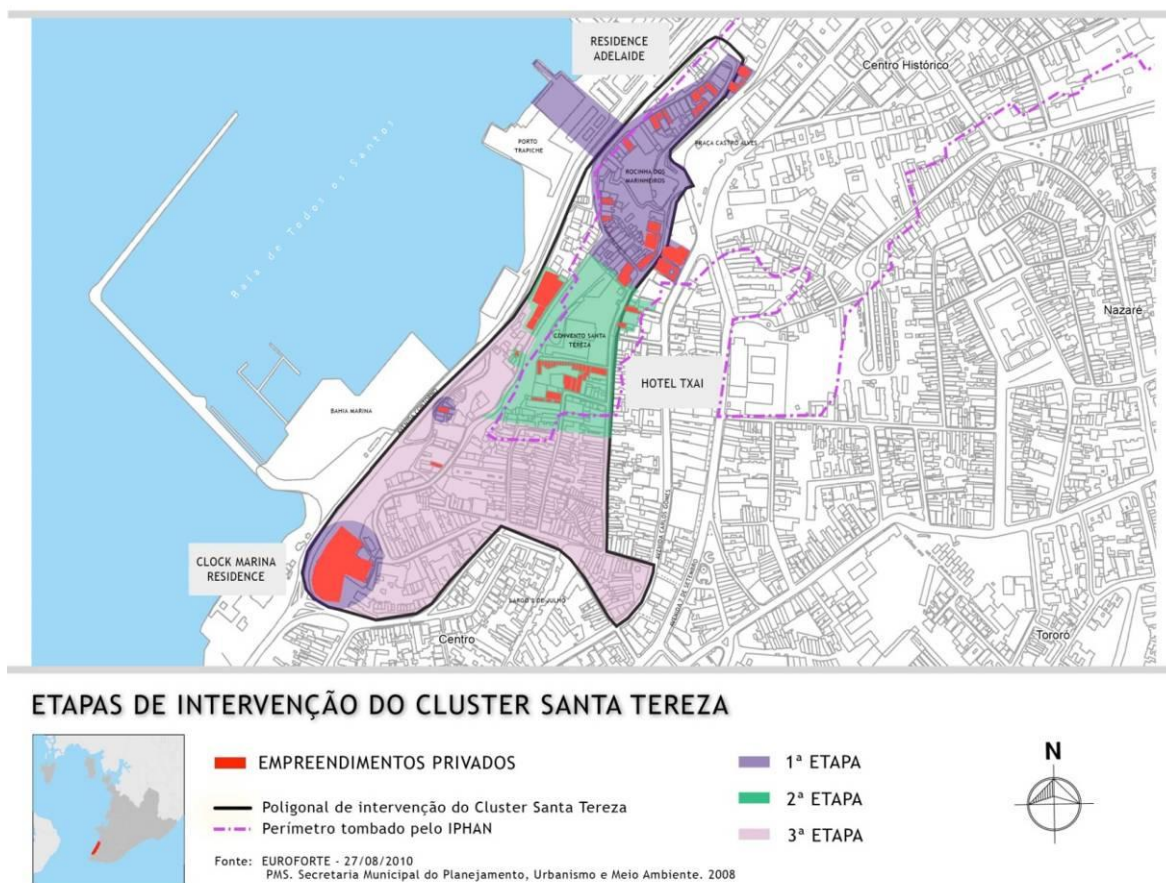
Diversas iniciativas governamentais se sucedem no tempo, buscando construir alternativas de desenvolvimento para o centro antigo, em particular aquele que vem a ser chamado Centro Histórico de Salvador. Dos anos 90 em diante, período que marca a contemporaneidade das ações, as alternativas concebidas se ancoram numa visão de patrimônio histórico, cultural e turístico e, mais recentemente, a ela se agregam, numa perspectiva mais complexa – e contraditória – as de patrimônio social, urbano e imobiliário. (FERNANDES; MOURAD e SILVA)

Nesse artigo, analisamos como o conceito de gentrificação é utilizado no projeto *Cluster Santa Tereza*, capitaneado pelas empresas Eurofort Patrimonial e RFM Participações, que conta com a atuação da prefeitura municipal de Salvador, através do projeto de renovação do bairro. Apresentam-se, a seguir, o movimento de contraposição aos processos de gentrificação. Aborda-se, ainda, a estratégia de monetização do patrimônio histórico e cultural operada pela empresa Brazil Hospitality Group (BHG) no bairro. Por fim, são feitas algumas considerações sobre os processos analisados.

2 O CLUSTER SANTA TEREZA

O *Cluster Santa Tereza* é um projeto concebido pela iniciativa privada. Em 2007, duas empresas do mercado imobiliário, a Eurofort Patrimonial e a RFM Participações delimitaram, no Centro Antigo de Salvador, uma área de 15 hectares em um tecido urbano edificado, inserido parcialmente na poligonal declarada pela Unesco, em 1985, como Patrimônio da Humanidade. Os investidores privados já adquiriram, nos últimos anos, no bairro Dois de Julho e numa pequena porção no bairro do Comércio, cerca de cinquenta imóveis entre terrenos, ruínas e casarões para serem transformados em *lofts*, pousadas, hotéis, lojas, restaurantes e escritórios. Destacam-se, os empreendimentos residenciais de alto luxo como o Cloc Marina Residence e o Trapiche Residence Adelaide, além de um Resort da Rede TXAI, anunciado inicialmente como “o investimento âncora, que irá promover o condomínio residencial Santa Tereza” (CONSTRUTORA GATTO, [2010]) – todos explorando a vista da Baía de Todos os Santos. (MOURAD, 2011, p. 8)

Mapa 1: O Cluster Santa Tereza



Fonte: Mourad (2011).

De maneira planejada, os empreendedores do *cluster* escolheram e delimitaram uma área com vários elementos de valor simbólico para a população: o Museu de Arte Sacra, o Clube Carnavalesco Fantoques da Euterpe, a própria morfologia do espaço, a encosta com uma vista deslumbrante para a Baía de Todos os Santos, além do fato de o largo Dois de Julho, no passado, encerrar o cortejo comemorativo da Independência da Bahia. Esses elementos, diferenciados do conjunto da cidade, oferecem condições para que se desenvolva um projeto de renovação voltado para a lógica da gentrificação.

Tem-se um ambiente economicamente desvalorizado, porém atraente. Essa combinação tem sido utilizada pelos empreendedores privados como oportunidade para fazer negócios. Os investidores visualizam, nos imóveis abandonados e em ruínas, as condições favoráveis para obtenção de lucros (um capital construído ocioso, caracterizado pela baixa rentabilidade, significando uma desvalorização da riqueza construída, pública e privada). Além disso, a área escolhida para o desenvolvimento do projeto constitui-se em bens patrimoniais (histórico-culturais) que configuram um espaço urbano diferenciado (tombado pela UNESCO como Patrimônio Mundial da Humanidade) em relação ao conjunto da cidade, com capital simbólico distintivo, com reconhecimento local, regional e internacional. Os atributos histórico-culturais do Centro Antigo e da Baía de todos os Santos são, assim, mobilizados para a construção de uma imagem capaz de alavancar uma estratégia de *marketing* e atrair investidores. (MOURAD, 2011)

Para atrair o público seletivo, os empreendedores elegeram inicialmente, em 2007, o Museu de Arte Sacra, instalado no antigo Convento de Santa Tereza d'Ávila, concluído em 1685. No entorno do museu, uma vila com quatorze casas pequenas, pertencentes à Arquidiocese de Salvador, foram vendidas, apesar de ainda habitadas. É incorporando essa vila e outros imóveis da rua Areal de Cima e da avenida Contorno que a empresa Invest Tur Brasil – Desenvolvimento Imobiliário e Turístico S.A., com investimentos em grande parte do território nacional, iniciou sua atuação e divulgação do hotel de luxo da grife TXAI no *Cluster Santa Tereza*.

O projeto “TXAI Salvador Hotel & Residence”, segundo divulgação da Invest Tur, englobará, além do hotel, duas unidades imobiliárias, o TXAI Residence e o TXAI Exclusive. O hotel, com 5 mil metros quadrados de terreno, deverá contar também com o suporte de um restaurante, para atendimento aos hóspedes e a outros consumidores.

Os dados reunidos através de escrituras de compra e venda mostram que o terreno de 4.759,17 m² onde está sendo construído o empreendimento Cloc Marina foi vendido, em 2001, no valor de R\$ 380.000,00 e, em 2007, a CJ Construtora e Incorporadora Ltda. (pertencente à Garcez Engenharia) o adquiriu pelo valor de R\$ 6.000.000,00, ou seja, o processo de valorização foi de 15,8 vezes em cinco anos de intervalo. Em 2009, a CJ Construtora e Incorporadora Ltda. cedeu 70% dos direitos que detinha sobre o imóvel para empresa espanhola Nueva Dimension y Desarrollo Inmobiliário SL, formando uma parceria internacional para viabilizar o empreendimento.

Dentre os 612 imóveis comercializados no período de 10 anos, 596 (97%) foram adquiridos através de compra e venda sem mobilizar qualquer tipo de financiamento.

Depois de uma estratégia bem sucedida de valorização da área, os imóveis adquiridos para implantar o Hotel TXAI Salvador pertencem agora à Brazil Hospitality Group – BHG, nova marca, resultado da fusão celebrada em janeiro de 2010 entre a Invest Tur e a Latin America Hotels. O processo de união entre as duas empresas consolidou e explicitou, segundo “o presidente da BHG, Pieter Jacobus F. Van Voorst Vader, o foco no mercado de: hotelaria, resort superexclusivo, e a segunda residência”.¹

O representante da empresa Eurofort Patrimonial, Armando Ribeiro, aproveitando (na sua avaliação) o momento em que o capital, inclusive o estrangeiro, volta-se para a Baía de Todos os Santos, lançou, em dezembro de 2009, o Trapiche Residence Adelaide – pioneiro entre os empreendimentos de requinte na região.

De acordo com o diretor da Imobiliária Brito & Amoedo, Gustavo Brito,

[...] o preço do metro quadrado naquela área de borda marítima fica entre R\$ 8 mil e R\$ 10 mil. Pelo menos, esses são os valores praticados no vizinho Porto Trapiche, comercializado pela Brito & Amoedo. Essa oscilação é a mesma dos prédios com teleférico e píer na Vitória. [...] afirmou Brito. ‘Não é só vista para o mar. É um terreno sobre o mar. E isso não tem preço em qualquer lugar do mundo’.²

No *Cluster Santa Tereza* as características do processo de gentrificação podem ser percebidas através dos empreendimentos residenciais de luxo, o tipo de usuário que o projeto pretende atrair, bem distante dos segmentos de baixa renda que demandam

¹ Informações disponíveis no site <<http://www.jornaldeturismo.com.br/noticias/hotelaria/30663-brazil-hospitality-group-bhg-divulga-marca-no-rio.html>> (2010).

² Informação disponível no site do Jornal A Tarde (2010).

moradia. Ao mesmo tempo em que são utilizados os atributos históricos e a vista diferenciada para a Baía de Todos os Santos, vários imóveis desvalorizados, em ruínas ou degradados, estão sendo adquiridos, e funcionam como objeto do capital especulativo.

O processo de expulsão da população mais pobre não se restringe às famílias que moravam na área onde será construído o Hotel TXAI. Os empreendedores do Cloc Marina Residence estão apresentando aos proprietários proposta de aquisição de imóveis localizados no entorno do empreendimento. Além disso, ao longo desse processo, houveram várias tentativas de despejo pelos proprietários de imóveis ocupados por inquilinos de baixa e média renda.

A ambiência instaurada pela ação dos agentes gentrificadores estimula também um aumento do preço dos aluguéis pelos rentistas proprietários de imóveis no bairro. Eles buscam ampliar a renda imobiliária, substituindo os atuais inquilinos, majoritariamente de baixa renda³, por outros de segmentos de alta renda. Com relação a esse aspecto, ressalta-se que, do total estimado de 2.002 domicílios particulares permanentes no bairro⁴, os domicílios alugados compreendem quase a metade do universo (48,50%).

3 O PRIVADO NO LUGAR DO PÚBLICO: O PROJETO DA PREFEITURA DE “RENOVAÇÃO DO BAIRRO SANTA TEREZA”

Em 2012, a prefeitura lançou o projeto de “Renovação do bairro Santa Tereza”. A poligonal que demarca o projeto da prefeitura coincide, não por acaso, com a do *Cluster* Santa Tereza. Esse fato coloca indícios claros de que o poder público municipal estaria assumindo intervenções de urbanização para viabilizar a privatização do espaço pelas empresas que formam o *cluster*. Nesse projeto, o município não estabelece nenhuma contrapartida pública voltada aos moradores e usuários do bairro, nem aplica os instrumentos do Estatuto da Cidade, que poderiam induzir a melhoria do bairro, o desenvolvimento social e econômico e, especialmente, resguardar a permanência dos moradores, dos comerciantes formais e informais e das atividades tradicionais do bairro. (MOURAD; FIGUEIREDO, 2012)

Frente aos impactos relacionados aos processos de gentrificação mencionados, moradores, usuários, coletivos, entidades comunitárias e movimentos sociais atuantes no bairro Dois de Julho estão reagindo. Foi constituída uma articulação que tem empreendido diversas ações coletivas, denominada “Movimento nosso bairro é Dois de Julho!”. Por meio dessa articulação, têm sido agenciados eventos e ações, como reuniões, assembleias de moradores, exibição de filmes seguidos de debates e atividades artísticas no coreto do largo Dois de Julho. Há ainda manifestações políticas de rua, criação de fórum virtual de debate na *internet*, em página do movimento, produção de vídeos, audiências com órgãos públicos, como a realizada no dia 12 de Julho de 2012 na Câmara de Vereadores pela Subcomissão Especial de Desenvolvimento Urbano da Assembleia Legislativa do Estado, em conjunto com a Comissão de Reparação da Câmara, visita ao bairro com a presença do relator nacional do direito humano à cidade da Plataforma Brasileira de Direitos Humanos Econômicos, Sociais, Culturais e Ambientais.

³ Conforme dados do Censo 2010 do IBGE para os setores censitários que abrangem o bairro Dois de Julho, essa é uma área de ocupação predominantemente de segmentos de baixa renda domiciliar, sendo que 66,5% dos seus domicílios possuem renda mensal domiciliar de até três salários mínimos.

⁴ Conforme dados do Censo 2010 do IBGE para os setores censitários que abrangem o bairro Dois de Julho.

Em todos esses eventos e ações, destacou-se a falta de participação dos moradores na elaboração e implementação de planos, programas e projetos no bairro Dois de Julho. Para a moradora Ivana Chastinet⁵ no projeto da prefeitura:

- *Não houve consulta ou diálogo com os moradores nem usuários do bairro Dois de Julho na elaboração do projeto;*
- *Não foi realizado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);*
- *Não foi feita uma pesquisa socioeconômica;*
- *O projeto não dialoga com os princípios introduzidos no Estatuto da Cidade;*
- *Está ausente a definição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);*
- *O projeto não faz qualquer menção às demandas e necessidades dos moradores e usuários do bairro Dois de Julho.*

De acordo com Ferreira, instaurando uma nova lógica nos processos de renovação; [...] onde o Mercado e Estado vêm se associando cada vez mais, para promover um 'urbanismo de mercado', incluindo as cidades à lógica da economia financeirizada e globalizada, incorporando, inclusive, as áreas obsoletas e abandonadas de grande interesse imobiliário. (FERREIRA, 2010)

4 NOVAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS

Segundo Armando Correia Ribeiro, representante da empresa Eurofort Patrimonial, o projeto do *Cluster Santa Tereza* está sendo reestruturado e será dividido em três etapas (ver Mapa 1).

O primeiro movimento foi o de criar uma empresa de desenvolvimento imobiliário, composta por uma arquiteta, um investidor europeu e um outro grupo daqui da Bahia, também ligado ao ramo imobiliário. A gente vai retomar o projeto Santa Tereza e vai desenvolver o projeto do bairro [...]. Iremos estudar qual é a vocação dos imóveis e a partir daí faremos todo o projeto, o estudo preliminar, a viabilidade econômica e até o levantamento e articulação com potenciais investidores. [...] A ideia é que os imóveis adquiridos pontualmente se transformem em núcleos de desenvolvimento. O primeiro núcleo é a Preguiça, o segundo localiza-se entre a ladeira da Preguiça até a rua Areal de Cima e o terceiro depende do desenvolvimento do projeto, entretanto já tem o empreendimento Cloc Marina Residence que contribuirá para alavancar outros investimentos na área.⁶

Para Diego Medeiros, representante da Brazil Hospitality Group (BHG), empresa que adquiriu propriedades no bairro Dois de Julho e detém autorização para utilização a marca TXAI nos projetos de desenvolvimento imobiliário, dentre os diversos segmentos de atuação da empresa, a estratégia atual é de monetização dos terrenos. A BHG pretende monetizar seus terrenos através da venda, permuta ou de valorização com licenciamentos e (ou) parcerias para financiar o crescimento da empresa.⁷

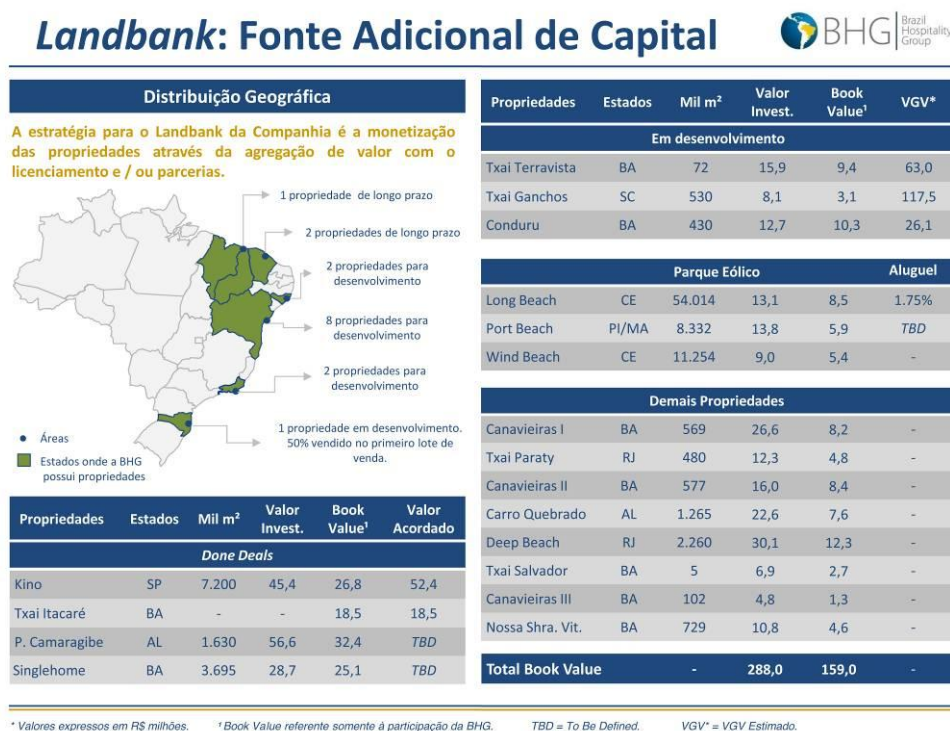
O mapa abaixo, extraído da apresentação institucional da empresa BHG, enfatiza o aspecto do *landbank*.

⁵ no dia 12 de Julho de 2012 na Câmara de Vereadores pela Subcomissão Especial de Desenvolvimento Urbano da Assembleia Legislativa do Estado, em conjunto com a Comissão de Reparação da Câmara

⁶ Entrevista realizada por Laila Mourad com Armando Correia Ribeiro em 20 de agosto de 2010.

⁷ Dados fornecidos por Diego Medeiros, representante da Brazil Hospitality Group (BHG), em 6/02/2013

Imagem 1: *Landbank*: Fonte adicional de capital.



Fonte: BHG (2013)

Os dados reunidos mostram que o *landbank* ou estoque de terras da empresa BHG, no encerramento do exercício de 2012, contava com vários terrenos localizados em sete estados brasileiros, totalizando R\$ 288,00 milhões o valor de investimento.⁸ As informações expressas nessa cartografia suscitam questões. O que significa propriedade em desenvolvimento? Qual é a lógica de monetização das propriedades?⁹

As novas relações estabelecidas entre o capital financeiro e o capital imobiliário indicam a existência de uma nova relação muito mais complexa, que refaz as condições de acumulação do ativo de terra urbana e extração da liquidez e as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias. (ABREU; VILAS BOAS, 2012)

Conforme analisa Fix (2011, p. 220),

O estoque de terrenos funciona como base para a criação de capital fictício, uma promessa de ganhos futuros antecipando o que poderá ser construído nos terrenos adquiridos. O monopólio sobre uma parte do território é o modo que as empresas encontram de garantir aos investidores que serão capazes de se apropriar de lucro, na construção, e de incrementos de renda da terra, na incorporação.

A propriedade da terra torna-se ativo financeiro puro, reduzindo-se a um campo de circulação do capital portador de juros. Assim, a propriedade da terra assume uma forma verdadeiramente capitalista, na qual desaparece a contradição aparente entre lei do valor e renda da terra. (FIX, 2011)

⁸<http://www.econoinfo.com.br/comunicados/BHG/Principais-eventos-societarios/886203476161?p=4>

⁹Apresentação institucional da empresa BHG (2013).

Nessa condição, o imóvel passa a circular como um título e é precificado no mercado secundário. Seu preço é definido como o de qualquer ativo, pelo valor presente do rendimento futuro esperado. (FIX, 2011) No caso dos imóveis do bairro Dois de Julho, adquiridos pela empresa BHG, ao invés de serem recuperados, poderão cumprir função de lastro financeiro. O processo imobiliário e o capital financeiro passam a interagir de maneira sistêmica, gerando novos instrumentos financeiros que visam a potencializar a reprodução do capital.

O que chama atenção é a estratégia de monetização dos terrenos, de utilização do imóvel transformado em um título – ou seja, em ações, ou ainda em lastro financeiro – se distancia completamente do cuidado que se deve ter com um tecido urbano de valor histórico e cultural. A ação corporativa, constatada no bairro Dois de Julho, utiliza o patrimônio histórico-cultural como fonte adicional de capital. Essa questão parece-nos central, pois estrutura uma nova forma de apropriação das rendas imobiliárias, que, contraditoriamente, aniquila os atributos que conferem singularidade a esse espaço, além de não recuperá-lo.

No bairro Dois de Julho, essa questão pode ter repercussão mais drástica ainda em função dos desdobramentos propostos na implantação do Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador. No âmbito desse plano, o poder público estadual vem atualmente publicizando o seu interesse em montar uma grande operação urbana calcada no instrumento da concessão urbanística. A concessão urbanística propõe a privatização e delegação da política de desenvolvimento urbano à iniciativa privada, cedendo-lhe o poder de desapropriar imóveis residenciais e comerciais para reformar, demolir, construir e lucrar com a revenda.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O bairro Dois de Julho, na condição de patrimônio urbano de valor histórico e cultural, não pode ser reduzido a títulos e ações de processos de monetização, nem servir como fonte adicional de capital para o mercado imobiliário. É inadmissível a produção deliberada de vazios, de obsolescência e da amplificação do estado de arruinamento do patrimônio do Centro Antigo de Salvador.

Também se equivoca o governo estadual, a adotar um instrumento de concessão urbanística transformado em um instrumento de especulação imobiliária, visando à valorização do solo urbano, o que estabelece um processo de gentrificação oficial, formulado pelo próprio poder público. (COELHO JUNIOR, 2010) O Estado da Bahia tem justificado tal opção pelas dificuldades de solucionar as questões fundiárias e imobiliárias, porém abre mão da utilização de instrumentos de democratização do acesso à terra urbanizada e do cumprimento da função social da propriedade.

Entendemos que, antes de o Estado definir o instrumento urbanístico que vai utilizar nos imóveis vacantes, deve abrir um amplo debate público com a população, através do Plano de bairro, de modo a discutir como e para quem devem ser destinados os imóveis vacantes, os usos que deverão ser reforçados no bairro Dois de Julho, de forma equilibrada com o Centro Antigo de Salvador e a cidade. Diferentemente, o governo estadual propõe-se a oferecer ao mercado imobiliário estratégias de valorização e gentrificação do espaço, através de instrumentos como a concessão urbanística e a criação de um Fundo de Investimento Imobiliário, que servem como forma de inserção do espaço urbano nos negócios financeiros, ao dotá-lo de maior liquidez. (SANTOS, 2011) Já o município institucionalizou uma prática de



licenciamento sem critérios urbanísticos adequados e transparentes, deixando o mercado agir permissivamente numa área protegida e tombada.

No que diz respeito ao movimento de contraposição aos processos de gentrificação e privatização do espaço no bairro Dois de Julho, a sua importância está em fazer emergir articulações contra-hegemônicas, com capacidade de alterar os modos de produção e apropriação do território. Nesse sentido, fortalecer as redes comunitárias locais, para que desenvolvam atividades orientadas por modos solidários de cooperação e pela autonomia associativa, mostra-se tão importante como incitar uma atuação e uma presença estatal reformulada a partir de uma lógica social e espacialmente inclusiva.

Diante das questões colocadas ao longo deste texto e apesar dos inúmeros conflitos e problemas verificados, o Dois de Julho revela-se como um espaço rico de potencialidades e possibilidades para engendrar, a partir da mobilização já existente, transformações urbanas convergentes com o direito à cidade. É preciso consertar sem destruir, refazer sem desalojar, reciclar, restaurar, restituir a estima pública, criar a partir do que está dado, manter o tecido urbano o mais inalterado possível, valorizar a vida econômica, cultural e social, realizar adaptações necessárias nos equipamentos, na infraestrutura e nos espaços públicos, melhorar as condições de habitabilidade dos imóveis existentes, mantendo os usos e a população da área. Finalmente, importa compreender a condição de patrimônio urbano histórico-cultural do bairro Dois de Julho como vetor de coesão e lugar social, evitando as inutilidades e o abandono dos imóveis e trazendo-os, assim, para a reapropriação pela cidade e pelos cidadãos.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. A.; VILAS B.; THIAGO B. F. *Considerações acerca das novas estratégias de atuação das grandes incorporadoras na produção do espaço urbano*. 2012. Disponível em: <www.eng2012.org.br>. Acesso em mar, 2013.
- ARANTES, O. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otilia, VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.
- CONSTRUTORA GATTO. *Notícias*. Disponível em <<http://www.construtoragatto.com.br/novidades/noticias/salvador-ganhara-hotel-de-luxo-da-grife-txai>>. Acesso em dez, 2010.
- FERNANDES, A. Centro antigo de Salvador: centralidades em disputa e desafios à ação. *Infocultura*, n. 2, Salvador, 2008.
- FERNANDES, A. *Projeto Plano de bairro Dois de Julho*. no Prelo. Salvador: UFBA, Programa de Extensão Universitária PROEXT 2013.
- FERNANDES, A.; MOURAD, L. N.; SILVA, H. M. B. Política urbana em cidades brasileiras: gentrificando centros? no prelo. In: Yasna Contreras, Thierry Lulle y Oscar Figueroa. (Org.). *Gentrificación: Un fenómeno representativo de los cambios sociales de las áreas centrales latinoamericanas?*. Santiago de Chile: PUC.
- FERREIRA, J. S. W. Cidades para Poucos ou para Todos? Impasses da Democratização das Cidades no Brasil e os Riscos de um "Urbanismo às Avessas". In: OLIVEIRA, F.; BRAGA, R.; RIZEK, C. *Hegemonia às Avessas*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2010.
- FIGUEIREDO, G. C. S. *A hegemonia das empresas imobiliárias: tendências de uso e ocupação do espaço da produção imobiliária licenciada pelo município de Salvador de 2001 a 2009*. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.
- FIX, M. A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, São Paulo, 2011.



- HAMNETT, C. Les aveugles et l'éléphant: l'explication de la gentrification. Strates, Matériaux pour la recherche en sciences sociales crises et mutations des territoires. *Centro Nacional de la Recherche Scientifique-CNRS*, n. 9, 1996-1997.
- MARICATO, E. *Prós e contras da revitalização de centros urbanos*. 2002. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/cidades>>. Acesso em: dez. 2012.
- MOURAD, L. N.; BALTRUSIS, N. Movimentos de resistência aos processos de renovação conservadora e excludente no centro histórico de Salvador. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DO CEGOT. GEOGRAPHY, POLITICS, POLICIES & PLANNING, 1., 2013, Porto. Faculdade de letras/CEGOT, 2013.
- MOURAD, L. N.; FIGUEIREDO, G. C. O bairro é Dois de Julho, ou, o que está em jogo no Projeto de Humanização de Santa Tereza? In: SEMINÁRIO URBANISMO NA BAHIA - URBA12: A Produção da cidade e a captura do público. Que perspectivas?, 2012, Salvador. Salvador: Faculdade de Arquitetura da UFBA, 2012.
- MOURAD, L. N. O processo de gentrificação do Centro Antigo de Salvador 2000 a 2010. 2011. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.