Universidade Federal da Bahia
Faculdade de Arquitetura
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

Glória Cecília dos Santos Figueiredo

Tramas de Transferências de Imóveis em Salvador:
A Construção Social do Valor da Cidade

Salvador
2015

Glória Cecília dos Santos Figueiredo

Tramas de Transferências de Imóveis em Salvador:
A Construção Social do Valor da Cidade

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura da UFBA, como requisito para obtenção do grau de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profª. Ana Fernandes

Salvador
2015

Figueiredo, Glória Cecília dos Santos.
F475 Tramas de transferências de imóveis em Salvador: a construção social do valor da cidade. Salvador / Glória Cecília dos Santos Figueiredo, 2015.
353 p.: il.

Orientadora: Profa. Dra. Ana Fernandes
Doutorado (tese) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2015.

1. Transferências de imóveis – Bahia. 2. Valor. 3. Renda imobiliária. I Fernandes, Ana. II. Título.

CDU: 72.036

Glória Cecília dos Santos Figueiredo

Tramas de Transferências de Imóveis em Salvador:
A Construção Social do Valor da Cidade

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura da UFBA, como requisito para obtenção do grau de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovada em 25 de Setembro de 2015.

Banca Examinadora

Ana Fernandes – Orientadora _____
Doutora em Amenagement et Environnement pela Université de Paris XII (Paris-Val-de-Marne)
Universidade Federal da Bahia

Antônio Heliodório Lima Sampaio _____
Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo
Universidade Federal da Bahia

Ângela Maria Gordilho Souza_____
Doutora em Arquitetura e Urbanismo na Universidade de São Paulo
Universidade Federal da Bahia

Inaiá Maria Moreira de Carvalho _____
Doutora em Sociologia pela Universidade de São Paulo
Universidade Federal da Bahia

Paulo César Xavier Pereira _____
Doutor em Ciência Política pela Universidade de São Paulo
Universidade de São Paulo

Agradecimentos

Ao Conselho Nacional de Pesquisa e Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), pela concessão da bolsa de doutorado que viabilizou a pesquisa.

À especialíssima Ana Fernandes, pela orientação sempre dedicada e estimulante e pelo apoio nessa caminhada do Doutorado cheia de desafios e alegrias.

À Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia, na pessoa de Hortênsia Gomes, pela disponibilização das informações sobre transferências imobiliárias na cidade de Salvador.

Muito especialmente aos queridxs Sérgio Magno, Taiane Moreira, Amine Portugal, Camila Brandão, Thiago Magri e Bianca Chong pelas colaborações impecáveis e competentes na sistematização dos dados, nos mapas e na formatação.

Aos meus queridxs, amigos e amigas, pelo apoio incondicional e generosas colaborações que me deram na conclusão intensa desta caminhada: Mari Terra, Thai Rebouças, Beth Ponte, Patrícia Ponte, Laila Mourad, Jana Xavier, Jana Lopes, Giu Kauark, Maya Manzi, Bruno W., Mary Claire, Nanda Gonzalez, Babi Lopes, Cibele, Zé Aloir, Laura Fresno, Rô, Jesús e Fagner.

"Feliz pelo o que ainda não veio
E saudades do que nem foi
Esperando o melhor dos agoras
Sem termos o antes
E já queremos o depois

[...]

Vou andando nas horas
Atravessando os agoras
Dançando as novas auroras

Ainda nem chegou e pensa que já foi

Eis o fetiche do tempo
A corrida, faminta, incessante das horas
Lembrando quem adianta os instantes
Mutantes das histórias, das intenções
Sem ponteiros denotam o redor dos eternos agora
Sempre correndo atrás do que nunca demora
Foi-se embora sem satisfação"
Nação Zumbi *[2014]*

"Quando a sociedade atingir formação econômica superior, a propriedade privada de certos indivíduos sobre parcelas do globo terrestre parecerá tão monstruosa como a propriedade privada de um ser humano sobre outro"
Marx *[1894] (1974)*

FIGUEIREDO, Glória Cecília dos Santos. **Tramas de Transferências de Imóveis em Salvador**: a Construção Social do Valor da Cidade. 353 f. il. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia.

RESUMO

O objeto desta tese de doutorado são as transferências de imóveis da cidade de Salvador, relativas a mudanças da titularidade do domínio imobiliário, através de transações de compra e venda. Os processos urbanos em torno das transferências de imóveis da cidade de Salvador estão inseridos num contexto de hegemonia do Planejamento Estratégico no ideário e na prática urbanística das cidades latino-americanas. A ideia de transferências de imóveis relaciona a sua constituição a partir da mudança da titularidade do domínio imobiliário, com implicações na (re)estruturação da partilha da propriedade na sociedade. O tema da construção social do valor da cidade permeia toda a discussão do trabalho, a partir da articulação de três questões chaves. A primeira é o reconhecimento do trabalho como força criadora de valor. No entanto, apesar deste caráter incontornável do trabalho, existem valores de outras naturezas. Então, a segunda questão refere-se a aspectos definidores de valor que não se limitam ou se reduzem ao trabalho. A atribuição de valor perpassa e é também condicionada por relações de poder simbólico e suas assimetrias; pela noção habitus; pela construção de imaginários e convenções; pelas especificidades e complexidade dos valores urbanos; ou por implicações da divisão econômica e social do espaço e da divisão territorial do trabalho, notadamente em termos de inserção e localização. A terceira questão trata da ação urbana, compreendida como síntese social da cidade e dos seus valores. Também abordamos o fato da renda imobiliária entendida como captura de valores coletivos da cidade. Por fim, nos detemos numa aproximação das tramas de transferências de imóveis da cidade de Salvador, através do estudo das transações de compra e venda realizadas de 2000 a 2015, em cinco dos seus bairros e localidades: Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho.

Palavras-chaves: Transferências de Imóveis; Valor; Renda Imobiliária.

ABSTRACT

The object of this doctoral thesis are the property transfers in Salvador, concerning the change of ownership of the real estate domain, through purchase and sale transactions. Urban processes around the city of Salvador real estate transfers are housed in the Strategic Planning hegemony context in ideology and practice of urban Latin American cities. The idea of property transfers related to its constitution from the change in the ownership of the real estate domain, with implications for the (re) structuring of the distribution of property in society. The theme of social construction of city value permeates the entire discussion of the work, from the articulation of three key issues. The first is the recognition of work as a creative force value. However, despite this essential nature of the work, there are other types of values. So second issue relates to value that defining aspects is not limited to work or decreased. Assigning permeates value and is also conditioned by relations of symbolic power and its asymmetries; the notion habitus; the construction of imaginary and conventions; the characteristics and complexity of urban values; or implications of economic and social division of space and territorial division of labor, especially in terms of insertion and location. The third issue deals with the urban action, understood as social synthesis of the city and its values. Also we deal with the fact that real estate income understood to capture collective values of the city. Finally, we stop in an approximation of the real estate transfer of plots in the city of Salvador, through the study of purchase and sale transactions carried out 2000 to 2015 in five of its districts and localities: Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Trek trees, Itaigara and Red River.

Keywords: Real Estate Transfers; Value; Income Property.

Lista de Quadros

Quadro 1 - Conteúdo e definições do Plano Diretor - Brasil

Quadro 2 - Conteúdo e definições do POT – Colômbia

Quadro 3 - Conteúdo e definições do Plano Regulador - Chile

Quadro 4 - Parâmetros Urbanísticos incidentes nos Setores e localidades estudados - PDDU 2004 e PDDU 2007-2008, Salvador

Quadro 5 - Informações gerais do Universo de análise

Quadro 6 - Incorporações imobiliárias por bairro ou localidade selecionada - Salvador, 2000 à 2015

Quadro 7 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador - 2000-2015

Quadro 8 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Caminho das Árvores, Salvador - 2000-2015

Quadro 9 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Itaigara, Salvador - 2000-2015

Quadro 10 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Pituba, Salvador - 2000-2015

Quadro 11 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Rio Vermelho, Salvador - 2000-2015

Lista de Imagens

Imagem 1 - Diretrizes do Plan Estratégico de Desarrollo Comunal Santiago 2010

Imagem 2 - Exemplo de visão objetivo, objetivo específico e proposta estratégica do Plan Estratégico de Desarrollo Comunal Santiago 2010

Imagem 3 - Dimensão habitat e moradia no Modelo Territorial de Buenos Aires

Imagem 4 – Mapa de Sistemas de Mobilidade – subsistema de transporte: transporte não motorizado. POT, 2013

Imagem 5 - Imóvel desafetado e leiloado ao mercado pela Prefeitura de Salvador na Rua Rio Grande do Sul, no bairro da Pituba

Imagem 6 - Poligonal do Projeto Linha Viva que cria 17 Km de via privativa para carros, declarado inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado

Imagem 7 - Dados gerais do Município de Salvador

Imagem 8 - Sobreposição limites dos setores fiscais de estudo com Zoneamento do PDDU de Salvador 2004

Imagem 9 - Sobreposição limites dos setores fiscais de estudo com Zoneamento do PDDU de Salvador 2007-2008

Imagem 10 - Fachada do Shopping da Bahia (antigo Shopping Iguatemi)

Imagem 11 - Terreno na avenida Tancredo Neves leiloado pela Prefeitura e adquirido pela CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários LTDA.

Imagem 12 – Áreas denominadas como “Especiais” na Av. Tancredo Neces e R. Alceu Amoroso Lima

Imagem 13 - Simulação de Imagem das fachadas frontal e lateral do Syene Corporate

Imagem 14 - Planta Baixa de Pavimento do Syene Corporate

Imagem 15 - Fachada frontal do Liz Corporate

Imagem 16 - Fachada do Salvador Prime, na avenida Tancredo Neves

Imagem 17 - Fachada do Villa Francesa

Imagem 18 – Plantas do Villa Francesa

Imagem 19 - Fachada do Villa Espanha

Imagem 20 – Plantas do Villa Espanha

Imagem 21 - Primavera Árabe (2010-2012) - (Tunísia): Protesto de moradores contra o presidente tunisiano Moncef Marzouki

Imagem 22 - Movimiento 15M, maio de 2011 - Plaza de Sol em Madri (ES): “Nuestros sueños no caben en vuestras urnas / Toma la calle / Sin casa, sin curro, sin pensión, sin miedo”

Imagem 23 - OccupyWallStreet, setembro de 2011 - Manhattan’s (NY): “We Are The 99%”

Imagem 24 - Movimento Desocupa, janeiro de 2012 – Praça Municipal, Salvador (BA): “Desocupa, a praça é do povo!”

Imagem 25 - Junho de 2013 – São Paulo (SP): “Se a tarifa não baixar a cidade vai parar”

Lista de Tabelas

Tabela 1 - População residente, por situação do domicílio - Bahia, Metropolitana de Salvador e Salvador, 2010

Tabela 2 - Domicílios recenseados, por espécie - Bahia, Metropolitana de Salvador e Salvador, 2010

Lista de Mapas

Mapa 1 – Déficit Habitacional total por unidades da Federação – Brasil – 2010

Mapa 2 – Setores Fiscais da SEFAZ – Áreas Selecionadas, Salvador - BA

Mapa 3 – Setores Fiscais da SEFAZ e Limites de Bairro do Projeto Caminho das Águas – Áreas Selecionadas – Salvador - BA

Mapa 4 – Setores Fiscais, segundo a Prefeitura Municipal de Salvador

Mapa 5 – Distribuição geral da área construída licenciada por Macroárea e localidades

Mapa 6 – Variação do Total de Transações Imobiliárias (Compra e Venda) – Salvador, bairros e localidades selecionados – 2000 a 2015

Mapa 7 – Variação do Total de Imóveis Transacionados – Salvador, bairros e localidades selecionados – 2000 a 2015

Lista de Gráficos

Gráfico 1 - Variação anual da destinação de recursos da PNH por fonte – Brasil 2005 a 2011

Gráfico 2 - Percentual de participação das fontes de recursos da PNH – Brasil, acumulado 2005 a 2011

Gráfico 3 – Variação anual do total das Transferências de Imóveis agrupadas por Nº de Transações Av. ACM – 2000-2014

Gráfico 4 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Av. ACM – 2000-2014

Gráfico 5 – Variação anual do total das Transferências de Imóveis agrupadas por Nº de Transações Caminho das Árvores – 2000-2014

Gráfico 5 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Caminho das Árvores – 2000-2014

Gráfico 6 – Variação anual do Total das Transferências de Imóveis agrupados por Nº de Transações Itaigara – 2000-2014

Gráfico 7 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Itaigara – 2000-2014

Gráfico 8 – Variação anual do Total das Transferências de Imóveis agrupados por Nº de Transações Pituba – 2000-2014

Gráfico 9 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Pituba – 2000-2014

Gráfico 10 – Variação anual do Total das Transferências de Imóveis agrupados por Nº de Transações Rio Vermelho – 2000-2014

Gráfico 11 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Rio Vermelho – 2000-2014

Gráfico 12 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 à 2014

Gráfico 13 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 à 2015

Gráfico 14 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Caminho das árvores, Salvador – 2000 à 2014

Gráfico 15 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 à 2015

Gráfico 16 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Itaigara, Salvador – 2000 à 2014

Gráfico 17 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Itaigara, Salvador – 2000 à 2015

Gráfico 18 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Pituba, Salvador – 2000 à 2014

Gráfico 19 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Pituba, Salvador – 2000 à 2015

Gráfico 20 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Rio Vermelho, Salvador – 2000 à 2014

Gráfico 21 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Rio Vermelho, Salvador – 2000 à 2015

Gráfico 22 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal média anual de AT/m2 de Terrenos – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 23 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais– Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 24 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 25 – Valor médio anual de AT/m2 de Terrenos – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 26 – Valor médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 27 – Valor médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 28 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal médio anual de AT/m2 de Terrenos – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 29 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 30 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 31 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal médio anual de AT/m2 de Terrenos – Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 32 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 33 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 34 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal médio anual de AT/m2 de Terrenos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 35 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 36 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 37 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóvel Industrial – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 38 – Imóveis por Padrão Contrutivo – Avenida Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 39 – Área Construída por Padrão Construtivo – Avenida Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 40 – Valores das Transações por Padrão Construtivo – Avenida Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 41 – Valores das Transações por Padrão Construtivo – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 42 – Área Construída por Padrão Construtivo – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 43 – Valor de Transações por Padrão Construtivo – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 44 – Imóveis por Padrão Construtivo - Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 45 – Área Construída por Padrão Construtivo - Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 46 – Valores das Transações por Padrão Construtivo - Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 47 – Imóveis por Padrão Construtivo - Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 48 – Área Construída por Padrão Construtivo - Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 49 – Valores das Transações por Padrão Construtivo - Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 50 – Imóveis por Padrões Construtivos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 51 – Área Construída por Padrões Construtivos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 52 – Valores das Transações por Padrões Construtivos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 53 – Distribuição dos Imóveis transacionados por grupo de Agentes – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 54 – Distribuição do total de Área Construída transacionada por grupo de Agentes – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 55 – Distribuição do total de Área Construída transacionada por grupo de Agentes – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 56 – Imóveis por Grupo de Agentes – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 57 – Área Construída por Grupo de Agentes – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 58 – Valor das Transações por Grupo de Agentes – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 59 – Imóveis por Grupo de Agentes – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 60 – Área Construída por Grupo de Agentes – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 61 – Valor das Transações por Grupo de Agentes – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 62 – Imóveis por Grupo de Agentes – Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 63 – Área Construída por Grupo de Agentes – Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 64 – Valores de Transações por Grupo de Agentes – Pituba, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 65 – Imóveis por Grupo de Agentes – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 66 – Área Construída por Grupo de Agentes – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Gráfico 67 – Área Construída por Grupo de Agentes – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015

Lista de Infográficos

Infográfico 1 – Trama de Transferências de Imóveis – Transações de Compra e Venda selecionadas, 2000 a 2015 – Avenida ACM

Infográfico 2 - Trama de Transferências de Imóveis – Transações de Compra e Venda selecionadas, 2000 a 2015 – Caminho das Árvores

Infográfico 3 - Trama de Transferências de Imóveis – Transações de Compra e Venda selecionadas, 2000 a 2015 – Itaigara

Infográfico 4 - Trama de Transferências de Imóveis – Transações de Compra e Venda selecionadas, 2000 a 2015 – Pituba

Infográfico 5 - Trama de Transferências de Imóveis – Transações de Compra e Venda selecionadas, 2000 a 2015 – Rio Vermelho

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

I PECRJ	I Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro
II PND	II Plano Nacional de Desenvolvimento
ACRJ	Associação Comercial do Rio de Janeiro
ADCAP	Associação dos Profissionais dos Correios
ADIN	Ação Direta de Inconstitucionalidade
AGECOM	Assessoria Geral da Comunicação
APPs	Áreas de Preservação Permanente
BA	Bahia
CAB	Centro Administrativo da Bahia
CF	Constituição Federal
CIA	Centro Industrial de Aratu
CMN	Conselho Monetário Nacional
COS	Coeficiente de Ocupação do Solo
COPEC	Complexo Petroquímico de Camaçari
DEM	Democratas
DESE	Divisão Econômica e Social do Espaço
DSE	Divisão Social do Espaço
DTE	Divisão Técnica e Econômica
DTSE	Divisão Técnica e Social do Espaço
EPUCS	Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador
FERBASA	Companhia de Ferro Ligas da Bahia
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FII	Fundo de Investimento Imobiliário

FIRJAN	Federação das Indústrias do Rio de Janeiro
FJP	Fundação João Pinheiro
FNRU	Fórum Nacional de Reforma Urbana
GC	Gated Communities
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITIV	Imposto de Transmissão Inter Vivos
LOTN	Lei de Ordenamento Territorial Nacional
LOUOS	Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador
MLP	Modelo Liberal Periférico
MPBA	Ministério Público do Estado da Bahia
OGU	Orçamento Geral da União
OUC	Operação Urbana Consorciada
PAIC	Pesquisa Anual da Indústria da Constituição
PAS	Pesquisa Anual de Serviços
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDE	Plano Diretor Estratégico
PDT	Partido Democrático Trabalhista
PE	Pernambuco
PET	Plan Estratégico Territorial
PFL	Partido da Frente Liberal
PGV	Planta Genérica de Valores
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMDB	Partido do Movimento Democrático Brasileiro

PMI	Procedimento de Manifestação de Interesse
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH	Política Nacional de Habitação
POT	Plan de Ordenamento Territorial
PP	Partido Progressista
PSDB	Partido da Social Democracia Brasileira
RA	Região Administrativa
RMS	Região Metropolitana de Salvador
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SEFAZ	Secretaria da Fazenda do Município de Salvador
SFH	Sistema Financeiro Habitacional
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público
SNHIS	Sistema Nacional de habitação de Interesse Social
SP	São Paulo
SPE	Sociedade de Propósito Específico
SWOT	Streength (força), weakness (fraqueza), oportunity (oportunidade) e Threat (ameaça).
TJBA	Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
TRANSCON	Transferência do Direito de Construir
UCSAL	Universidade Católica do Salvador
VUP	Valor Venal Unitário Padrão
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

Sumário

Introdução 1

1. A Cidade de Exceção e seus Valores: a hegemonia do Planejamento Estratégico na América Latina 15

1.1. Planejamento Estratégico: a produção da Cidade de Exceção na América Latina 15

1.2. Planos Diretores e suas relações com o Planejamento Estratégico 23

1.3. Cenas Urbanas na América Latina: Planos e Planejamento Estratégico nas cidades de Santiago, Buenos Aires, Bogotá, Santiago e Salvador 42

2. Sobre Transferências de Imóveis 57

2.1. Transferências de Imóveis: a mudança da titularidade do domínio imobiliário 57

2.2. Fato monetário nas Transferências de imóveis: intercâmbios sociais e relações de reciprocidade 65

2.3. O lugar da Troca nas Transferências de Imóveis 75

3. A Construção Social do Valor da Cidade 77

3.1. O Valor criado pelo Trabalho 78

3.2. Além do Trabalho: Outros Valores 83

3.3. Ação Urbana como síntese social da Cidade e dos seus Valores 92

4. Renda e Valor Imobiliários na Cidade contemporânea: uma articulação complexa 101

4.1. Renda da Terra ou Fundiária 106

4.2. O Tributo Fundiário 115

4.3. A Renda do Solo Urbano 126

4.4. A indissociabilidade entre o Imobiliário e o Fundiário 137

4.5. Renda e Valor Imobiliários 143

5. Tramas de Transferências de Imóveis da Cidade de Salvador 146

5.1. Rotatividade e aumento dos valores das transações de compra e venda: as Transferências de Imóveis como Negócio **170**

5.2. Caracterização das Transferências de Imóveis: Valor da Transação e Valor Venal, Padrões Construtivos e Agentes **206**

5.3. Tramas de Transferências de Imóveis: uma aproximação **255**

5.3.1. Tramas de Transferências de Imóveis da Avenida Antônio Carlos Magalhães **256**

5.3.2. Tramas de Transferências de Imóveis do Caminho das Árvores **266**

5.3.3. Tramas de Transferências de Imóveis do Itaigara **289**

5.3.4. Tramas de Transferências de Imóveis da Pituba **293**

5.3.5. Tramas de Transferências de Imóveis do Rio Vermelho **306**

Conclusão **318**

Referências **325**

Introdução

O objeto sobre o qual se debruça a pesquisa desta tese de doutorado são as transferências de imóveis da cidade de Salvador, situadas em torno das mudanças da titularidade do domínio imobiliário. Esse objeto, portanto, remete para a consideração do regime de partilha social da propriedade na constituição da cidade.

A nossa primeira aproximação com essa questão se deu por ocasião da pesquisa do mestrado. Ao tratarmos sobre a produção imobiliária licenciada pela Prefeitura de Salvador, atentamos para algumas condições que permitiam essa produção. Uma condição chave que notamos foi a do acesso à terra, mas que agora passamos a chamar de acesso ao imobiliário. O imobiliário aqui visto de modo indissociável do fundiário, ambos vinculados e articulados por relações socioespaciais.

Nesse sentido, concordamos com a crítica de Paulo César Xavier Pereira ao modelo centro-periferia, esgotado como chave interpretativa do espaço metropolitano contemporâneo. Em outra perspectiva, esse autor propõe a noção de reestruturação imobiliária. Para Pereira essa mediação permitiria atribuir simultaneamente um sentido social e espacial da reestruturação, na imbricação global-local. Tratar-se-ia de um campo constantemente atualizado pela articulação social e espacial que desdobra e expressa a síntese dos processos de industrialização e de urbanização. (XAVIER, 2006)

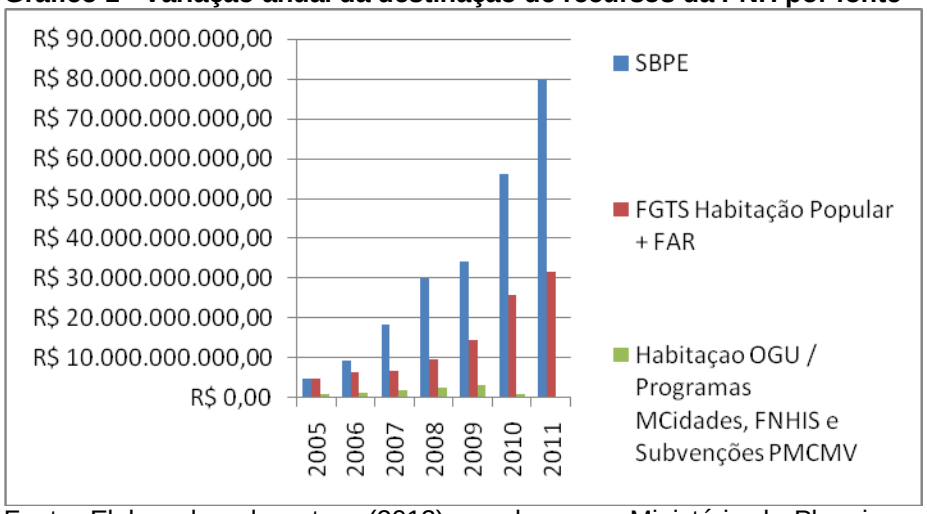
A questão do acesso ao imobiliário diz respeito as possibilidades de produção e usos sociais do espaço, posicionando os agentes sociais na cidade, metrópole ou região. Esse espaço, em constante transformação, tem diferenciais materiais e simbólicos que matizam os termos das suas relações e da sua apropriação.

O Brasil mantém uma estruturação de grande concentração da propriedade, com velhas e novas questões a serem enfrentadas. Essa situação diz respeito diretamente aos imensos passivos habitacionais e de infraestrutura do país. Ela também remete a natureza das políticas urbanas implementadas (ou não) para responder a essas demandas.

A grande ampliação da produção imobiliária constituída, sobretudo a partir 2005, nas bases de uma nova Política Nacional de Habitação (PNH), teve e tem efeitos diretos na (re)estruturação da partilha da propriedade imobiliária das cidades. Observamos uma enorme disponibilidade de crédito imobiliário no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) na última década, sobretudo no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). (FIGUEIREDO, BALTRUSIS, OLIVEIRA, 2013)

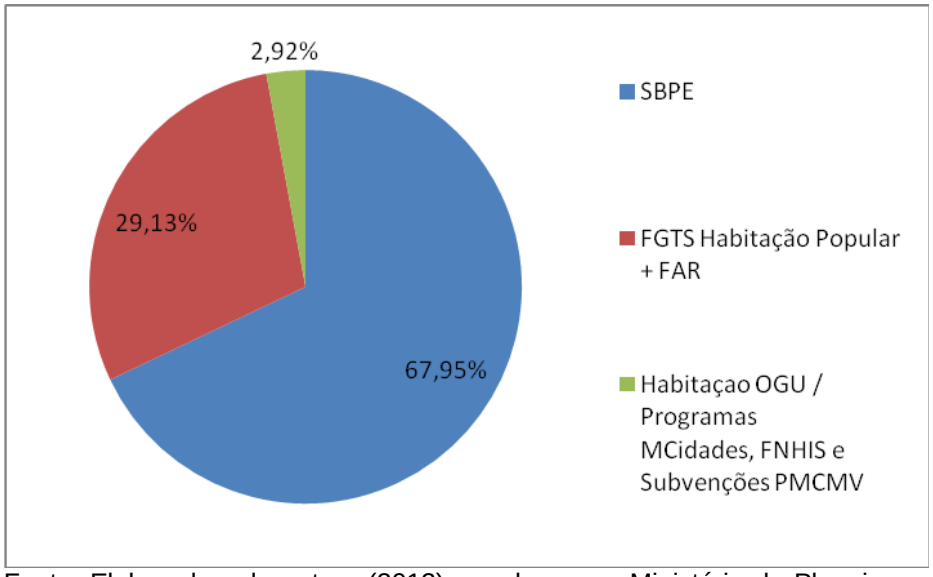
A concepção da PNH articula como fontes de investimentos e financiamentos dos seus programas da produção habitacional: 1) Orçamento Geral da União (OGU) - recursos orçamentários dos programas habitacionais cujo órgão executor é o Ministério das Cidades; 2) Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) - orçamento operacional na área de habitação e; 3) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - fontes de captação dos bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, sobretudo depósitos captados do público.

Gráfico 1 - Variação anual da destinação de recursos da PNH por fonte – Brasil 2005 a 2011



Fonte: Elaborado pela autora (2012) com base em Ministério do Planejamento (2006, 2007 e 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012), FGTS e Conselho Curador do FGTS (2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012) e Banco Central (2012).

Gráfico 2 - Percentual de participação das fontes de recursos da PNH – Brasil, acumulado 2005 a 2011



Fonte: Elaborado pela autora (2012) com base em Ministério do Planejamento (2006, 2007 e 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012), FGTS e Conselho Curador do FGTS (2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012) e Banco Central (2012).

O histórico de destinação de recursos da PNH, no período de 2005 até 2011, considerando suas principais fontes de investimentos e financiamentos habitacionais, sinaliza para o predomínio dos investimentos do SBPE. Essa fonte de recursos é orientada para uma produção habitacional privada de mercado, não beneficiando a demanda de habitação de interesse social.

Apesar de o SBPE existir desde a criação do SFH e do BNH, apenas a partir de 2004 o mesmo se viabilizou como fonte de financiamento habitacional expressiva nacionalmente. Isso em virtude da regulação definida a partir das Leis Federais Nº 10.391/2004, Nº 11.033/2004, Nº 11.196/2005 e Resoluções do Conselho Monetário Nacional (CMN). Essas mudanças foram instauradas visando diminuir a pressão da demanda habitacional dos setores médios sobre as fontes públicas.

A ativação do SBPE permite que o mercado imobiliário brasileiro passe a ser estruturado, principalmente, através de fontes de captação dos bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, que se "concentram nos depósitos captados do público (depósitos à vista, depósitos a prazo e depósitos de poupança), denominados na literatura internacional como *core deposits"* (SILVA, 2010, pp. 42-46). Os depósitos de poupança destacam-se como principal fonte de recursos para os financiamentos imobiliários, já que a Resolução do Conselho Monetário Nacional Nº 3.932/2010 obriga que 65% do seu saldo sejam aplicados nesse tipo de financiamento[1].

Nesse aspecto Claudia Magalhães Eloy afirma que apesar do SBPE e o FGTS serem formalmente os pilares e principais fontes do SFH, ambos, mas sobretudo o primeiro, atuam abaixo da sua capacidade de expansão do crédito para grupos de menor poder aquisitivo. (MAGALHÃES, 2013)

Uma questão chave que queremos chamar atenção é o fato da PNH estar estruturada em uma situação de desequilíbrio. Suas ações de produção habitacional de interesse social, pública ou privada, possuem pesos muito menos significativos, comparativamente ao da produção habitacional privada de mercado, apesar de serem as primeiras que são direcionadas ao maior contingente da demanda demográfica com necessidades habitacionais no país.

Não por acaso, no período comentado (2005-2011), a linha de financiamento para construção por empresários foi a mais expressiva do total de financiamentos concedidos no SBPE. A modalidade de financiamento "construção para empresário" teve maior destinação dos recursos dessa fonte (42,25%), enquanto que o financiamento para pessoa física foi pouco representativo desse conjunto (3,4%).

[1] Esse percentual mínimo foi estipulado inicialmente pela Resolução CMN Nº 3.347/2006, no entanto essa resolução foi revogada e substituída pela Resolução CMN Nº 3.932/2010.

Isso sinaliza para o fato de que esses recursos ampliam fartamente o poder de despesa das empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras. Esse cenário aponta para a ampliação do patrimônio privado desses agentes, através da ampliação do controle jurídico da propriedade de novos imóveis, que podem ser adquiridos através desses financiamentos.

Nesse contexto, instauram-se processos de formação de renda imobiliária, dada a tendência de concentração do poder de decisão de localização na malha urbanizada das cidades, regiões e metrópoles, conferida aos promotores imobiliários privados. Isso delineia uma concepção da PNH comprometida com intensificação da privatização do espaço urbano, a serviço da racionalidade mercadológica das empresas imobiliárias, vinculadas a processos de urbanização excludentes, marcados por desigualdades, segregação e fragmentação. Assim, a natureza corporativa da urbanização brasileira, já apontada por Milton Santos desde 1993, parece se consolidar como tendência dominante, numa escala sem precedentes.

Ana Fernandes nota a generalização atual do urbanismo corporativo por uma atuação direta das corporações não apenas nos tradicionais espaços produtivos ou comerciais, mas, sobretudo e particularmente, na produção de novas centralidades terciárias – culturais e de serviços- e na criação de novas cidades ou extensões urbanas, com destaque para os condomínios fechados. Nesses processos, conforme afirma Fernandes, a interpenetração das lógicas fundiária, imobiliárias, financeira e de marketing, altamente especulativas é um fator fundante, sendo marcado pela competitividade, visibilidade e seletividade dos espaços. (FERNANDES, 2013)

De acordo com Fernandes, a cidade contemporânea brasileira é afetada por princípios globalizantes das políticas urbanas, caracterizados pela atração de investimentos, inserção competitiva do território, escalas crescentes, fragmentação, uso acentuado de fundo público, endividamento, papel decisivo do setor privado, produção sequenciada de normas e mecanismos de regulação, parcerias público privadas, especulação, segregação, enclaves urbanísticos, violação de direitos, devastação ambiental e obsolescência precoce do construído. (op. cit.)

Uma questão chave ressaltada por essa autora refere-se a uma espécie de produção industrial do território, que se coloca como processo tendencial de sua homogeneização. No Brasil nota-se uma grande difusão da produção de bairros planejados por grandes corporações. Nesse tipo de produção que consome quantidades enormes de território, modelos de uso e ocupação do espaço são cunhados como “empreendimentos-marca” das empresas. Os projetos recentes da Alphaville Urbanismo S/A em Brasília e Salvador; os Projetos do Le Parc da Cyrela em Salvador, Rio de Janeiro e Recife; a iniciativa da joint-venture Bairro Novo pela

Odebrecht e a Gafisa são exemplos desse tipo de produção que é a nova tônica da fragmentação do espaço. (op. cit.)

Parece que a difusão do urbanismo corporativo guarda relação com um novo ciclo de produção e gestão da cidade. Ângela Gordilho Souza, focalizando a realização da Copa do Mundo 2014 no Brasil, compreende que esse evento ajudou a potencializar a instauração desse novo ciclo. Essas mudanças estariam voltadas para a implementação de grandes projetos urbanos segmentados com concessão para a produção e gestão de longo prazo às grandes corporações nacionais, por vezes, associadas às internacionais, em parceria com os governos de todos os níveis federativos. Para Souza, trata-se de um processo de reestruturação urbana que opera uma privatização seletiva da cidade, através de megaprojetos urbanos inseridos territorialmente de modo segmentado, mas conectados a outros espaços privados. (SOUZA, 2014)

A generalização da urbanização corporativa se viabiliza no contexto de adoção de uma estratégia macroeconômica, a partir do Governo Lula, de inflexão do Modelo Liberal Periférico (MLP), que vigora no Brasil há mais de duas décadas. Tal estratégia tem sua base de sustentação numa frente política neodesenvolvimentista. (FILGUEIRAS, 2013)

Com isso tem-se um direcionamento de um volume de recursos cada vez maior para os grandes grupos econômicos nacionais, voltados, sobretudo, para investimentos em infraestrutura econômica. Especificamente no que diz respeito a investimentos significativos que beneficiam o setor da construção civil, esses ficam ainda mais explícitos após a crise econômica mundial de 2008, momento no qual o Governo Federal lança o PMCMV, como medida anti crise. (op. cit.)

Os desdobramentos dessa conjuntura nas transferências de imóveis, objeto desta tese, diz respeito a percepção de que o aumento do crédito imobiliário, intensificado a partir de 2005, no âmbito do SFH, tem efeito ativador e multiplicador das transações de compra e venda de imóveis. Notamos uma rotatividade das transferências de domínio imobiliário, que correspondem também a uma aceleração da realização da renda imobiliária. Um mesmo imóvel sendo transferido diversas vezes em intervalos de tempo relativamente curtos.

O crédito imobiliário tem sido, portanto, um aspecto decisivo da configuração das cidades. Nesse sentido, Luciana de Oliveira Royer distingue a utilização do crédito habitacional como mecanismo de provisão de um direito social da sua destinação como mecanismo de acumulação capitalista e transferência de riqueza e renda para grupos de alto poder aquisitivo. Royer assinala que o segundo caso marca a financeirização do crédito imobiliário no Brasil. (ROYER, 2009)

A questão do crédito também remete para a grande importância que assume o imobiliário no capitalismo contemporâneo. Relacionado a isso, Thomas Piketty, no seu livro “O Capital no século XXI”, trata da emergência de um novo capitalismo patrimonial, para além dos fenômenos das bolhas. Sem se deter numa história das múltiplas bolhas imobiliárias e de bolsas que aconteceram nos países ricos depois de 1970, Piketty faz referência a alguns casos emblemáticos. A bolha imobiliária na Itália de 1994-995 e a explosão da bolha Internet em 2000-2001 conduziram à uma baixa particularmente marcada da relação capital/renda nos Estados Unidos e no Reino Unido, muito menor do que a ocorrida no Japão 10 anos depois. (PIKETTY, 2013)

O *boom* imobiliário da bolsa americana dos anos 2000 se seguiu até 2007, sendo depois seguido por uma forte baixa no momento da recessão de 2008-2009. Em dois anos os patrimônios privados americanos passaram de cinco anos para quatro anos de renda nacional, uma baixa da mesma ordem que a japonesa (1991-1992). (op. cit.)

Em outros países, em particular na Europa, a alteração da relação capital / renda foi claramente mais fraca ou mesmo inexistente. No Reino Unido, na França e na Itália, a elevação dos preços dos ativos, notadamente imobiliários, são marcados por uma curta pausa em 2008 e voltam à alta a partir de 2009-2010. Piketty pondera que os patrimônios privados se situam no início dos anos 2010 no mesmo nível que em 2007 ou ligeiramente acima. (op. cit.)

Para Piketty, a despeito das variações erráticas e imprevisíveis de preços de ativos a curto termo, existem variações nas quais a amplitude parece ter crescido durante as últimas décadas, dentro de uma tendência de longo termo nos países ricos no período de 1970-2010. (PIKETTY, 2013)

No início dos anos 1970, o valor total dos patrimônios privados (incluindo dívidas líquidas) foi entre dois e três anos e meio de renda nacional em todos os países ricos sobre todos os continentes. Quarenta anos mais tarde, no início dos anos 2010, os patrimônios privados representam entre quatro e sete anos da renda nacional, nos mesmos países. A evolução geral não deixa dúvida que, para além das bolhas, assistimos um grande retorno do capital privado nos países ricos desde os anos de 1970, ou ainda mais, a emergência de um novo capitalismo patrimonial. (op. cit.)

Segundo Piketty, essa evolução estrutural se explicaria por três séries de fatores que se acumulam e se completam dando grande amplitude ao fenômeno. O fator mais importante a longo termo é a desaceleração do crescimento, notadamente demográfico, que junto com a manutenção de uma poupança elevada conduz mecanicamente a uma alta estrutural e tendencial da relação capital/renda. Esse mecanismo constitui a força dominante sobre grande parte do período em questão. (op. cit.)

Mas, há outros dois fatores que reforçam substancialmente esse efeito em curso nas últimas décadas. De um lado, constata-se um movimento de privatização e de transferência gradual da riqueza pública na direção da riqueza privada desde os anos 1970-1980. De outra parte, um fenômeno de reajuste de longo termo dos preços dos ativos imobiliários e da bolsa que igualmente se aceleraram nos anos 1980-1990, num contexto político globalmente muito favorável aos patrimônios privados, em comparação às décadas imediatas ao pós-guerra. (PIKETTY, 2013)

A crise mundial de 2008, em torno das hipotecas subprimes norte-americanas, explicitou a relação entre o imobiliário e o capitalismo. Para L. Randall Wray, revisitando Hyman Minsky, a crise reflete um processo lento de transformação do sistema financeiro que vem aumentando sua fragilidade de longa data. Estaríamos vivenciando a fase atual do "capitalismo dos gerentes de dinheiro". Wray argumenta que os gestores de dinheiro tiveram um papel decisivo na criação dessa crise. (WRAY, 2009)

Para esse autor é importante reconhecer uma longa série de crises: Fundos de Investimento Imobiliário no início dos anos de 1970; dívidas dos países latino-americanos, crise do mercado de imóveis comerciais, crise das *junk bonds* e a crise das caixas econômicas nos EUA na década de 1980; crashes das bolsas em 1987 e 2000, com o estouro da bolha das empresas .com; o colapso japonês desde o início dos anos 1980; crise da moratória da Rússia e a crise asiática no final dos anos 1990, etc. Para Wray a tendência é de que as crises sejam cada vez mais graves e mais frequentes. (op. cit.)

Wray retoma o argumento de Minsky de que na verdade a mais poderosa força em uma economia capitalista moderna vai de encontro às crises, em direção a booms especulativos, na ausência de constrangimentos. Por essa concepção, a culpa da crise atual é do capitalismo dos gerentes de dinheiro, caracterizado por "fundos altamente alavancados buscando retornos máximos em um ambiente que sistematicamente subestima os preços de risco". Desse modo, os mercados incentivam a tomada de risco em excesso, já que financiamentos alavancados pressionam os preços dos ativos correspondentes. "Uma vez que cada colapso financeiro subsequente apenas destrói uma porção do dinheiro gerido, um novo boom inevitavelmente surge". (op. cit.)

Para Alain Lipietz, a crise provocou o afundamento do sistema financeiro mundial pela securitização - operação pela qual os estabelecimentos bancários cedem suas letras de crédito à organismos denominados fundos comuns de letras de créditos, que emitem títulos negociáveis sobre o mercado, com a transformação das letras de crédito bancárias em títulos. Trata-se de uma relação curto termista sobre o mercado

de risco locativo ou hipotecário que colocou de joelhos grandes corporações do mercado financeiro, tais como Bears, AIG, Lehman Brothers. (LIPIETZ, 2013)

A crise de *subprimes* não foi de início uma crise de monopólios financeiros, mas uma crise de moradia da sociedade produtivista. De uma parte, o liberalismo do modelo americano depois de 1980 gerou uma camada imensa de assalariados pobres, sem que a sua moradia fosse assegurada pelo desenvolvimento paralelo de instituições de habitação social pública ou semi-pública. (op. cit.)

A forma tradicional de emprestar para moradia social através de poupança e empréstimos (*Saving and Loan*s) é convertida em especulação financeira, abandonando-se o papel social que se tinha desde a crise dos anos 30. Os domicílios foram negociados por intermediários corretores (*brokers*), que asseguravam negociação em valores móveis. Eles propuseram empréstimos garantidos sobre a hipoteca da moradia comprada. Esses empréstimos tinham baixas taxas para os primeiros anos e os *brokers* certificavam aos compradores que a alta do preço da moradia lhes permitiriam cobrir as taxas crescentes do futuro. (op. cit.)

Segundo Adriano Botelho, as transformações do capitalismo nas últimas décadas, tais como a maior mobilidade e flexibilidade de um capital crescentemente desregulado e financeirizado, tem repercussões na produção do espaço. Botelho entende que, nesse contexto, um novo espaço, consumido e produzido pelo capital em mutação, surge, associado a processos de metropolização nos quais a proliferação de áreas cercadas e de acesso restrito, a dispersão e a segregação urbana se acentuam. (BOTELHO, 2012)

Para Botelho o aumento atual da mobilidade do capital tem estreita ligação com a sua expansão por meio de praças financeiras *offshore* (paraísos fiscais) e da transnacionalização e informatização crescente de empresas e bancos. O capital financeiro tornou-se fator decisivo nas estratégias de reprodução do capital. Desse modo, há uma diversificação e complexificação do capital financeiro que se expande para outros setores, como o imobiliário, e assume importância crescente para a reprodução e para o cálculo de rentabilidade do capital em geral. (op. cit.)

Constata-se uma reconfiguração do poder de novos agentes num mercado financeiro, cada vez mais especulativo, destacando-se os fundos de investimento, os fundos de pensão, os grupos de seguros e os conglomerados financeiros. Ao lado disto, uma crescente securitização dos títulos de dívidas e de financiamento ampliam a liquidez e a mobilidade deste mercado. (op. cit.)

Relacionando-se a ação dos novos agentes e dos novos instrumentos do mercado financeiro na produção do espaço, tem-se que os fundos de investimento agrupam

capitais para realização de novos empreendimentos, geralmente de uso misto e de alto padrão e ou para a compra de imóveis para auferimento de renda. (op. cit.)

A securitização transforma a propriedade imobiliária em ativo mobiliário viabilizando uma aceleração da circulação do capital da construção. Os derivativos de títulos hipotecários vendidos no mercado, tais como o subprime, permitem a recuperação do valor investido e novos lançamentos como crédito no sistema financeiro. Esses instrumentos ampliam o poder de intervenção no espaço urbano pelas empresas imobiliárias viabilizando a execução de projetos de maior escala, mais complexos e de uso múltiplo, além de revelar a inserção do ambiente construído nos circuitos financeiros capitalistas. (BOTELHO, 2012)

No entanto, como alerta Mariana Fix, a financeirização incide no Brasil de modo específico. Apesar de o país contar com uma legislação que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) desde 1997 (Lei Nº 9.514/1997), esse modelo não encontrou aqui as mesmas condições que possibilitaram a sua generalização nos Estados Unidos. (FIX, 2011)

Segundo Fix, esse sistema avançou menos na aproximação com o mercado de capitais, no âmbito do crédito ao consumidor. A securitização imobiliária e a utilização de instrumentos como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e Certificados de Recebíveis Imobiliários existe, mas de modo localizado. (op. cit.)

A partir das considerações anteriores, retomamos o objeto das transferências de imóveis na cidade de Salvador. Nesse ponto, compreendemos como importante problematizar o tema tendo como questão orientadora a construção social do valor da cidade.

Nesse sentido, a abordagem desenvolvida na pesquisa se iniciou situando os processos urbanos em torno das transferências de imóveis da cidade de Salvador no contexto atual do Urbanismo operado no Brasil e na América Latina. Nesse quadro, notamos uma hegemonia do Planejamento Estratégico no ideário e na prática urbanística das cidades latino-americanas.

Em seguida, buscamos introduzir a ideia de transferências de imóveis relacionando a sua constituição a partir da mudança da titularidade do domínio imobiliário, com implicações na (re)estruturação da partilha da propriedade na sociedade. A partir dessa noção inicial salientamos que as transferências de imóveis investigadas nessa tese são particularmente aquelas referidas a transações de compra e venda. Esse caráter sinalizou para a ativação da esfera da circulação capitalista e a emergência de valores de troca nesses intercâmbios.

A consolidação da nossa abordagem sobre a construção social do valor ou dos valores da cidade buscou articular três questões chaves. A primeira é o reconhecimento do trabalho como força criadora de valor. (MARX, 1989, 2011)

No entanto, apesar deste caráter incontornável do trabalho, existem valores de outras naturezas. É nesse sentido que levantamos uma segunda questão, em torno de aspectos definidores de valor que não se limitam ou se reduzem ao trabalho. A atribuição de valor perpassa e é também condicionada por relações de poder simbólico e suas assimetrias; (BOURDIEU, 2001) pela noção habitus; (BOURDIEU, 1986, WACQUANT, 2007) pela construção de imaginários e convenções; (SARTRE, 2005, CANCLINI, 2008, ABRAMO, 2007) pelas especificidades e complexidade dos valores urbanos; (PERRIN, 1995) ou por implicações da divisão econômica e social do espaço e da divisão territorial do trabalho, notadamente em termos de inserção e localização. (LIPIETZ, 1971, 1974, 2013, SANTOS, 2008)

Na terceira questão argumentamos que a “ação urbana” (BOURDIN, 2013) pode ser compreendida como síntese social da cidade e dos seus valores. O valor trabalho e valores de outras naturezas seriam manejados por uma ação social coletiva e territorial, a ação urbana ou metropolitana, que ativa a existência cotidiana da cidade.

A partir do debate sobre a construção social do valor ou dos valores da cidade, pareceu-nos importante enfatizar a questão da renda imobiliária. Mais do que a apropriação de mais valia pela transferência onerosa do domínio imobiliário, a prática dessa renda, por agentes envolvidos em transações de imóveis, se revela como captura de valores coletivos da cidade.

Por fim, nos detemos numa aproximação das tramas de transferências de imóveis da cidade de Salvador, através do estudo das transações de compra e venda realizadas de 2000 a 2015 em cinco dos seus bairros e localidades: Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho.

Sobre o delineamento metodológico da pesquisa, buscamos articular os referenciais teórico e conceitual, adotados na nossa abordagem, com dados e informações que servissem como evidências dos processos analisados.

A escolha desses espaços deveu-se ao fato desses comporem a área de circunscrição do Cartório do 6º Ofício de Registro de imóveis de Salvador – Zona Amaralina. (CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR, 2015) Acreditamos que esse fato facilitará o avanço em pesquisas futuras sobre o objeto de estudo. Poderemos assim, articular informações sobre transferências imobiliárias a partir da base da Secretaria da Fazenda do Município de Salvador (SEFAZ), com dados cartorários dos registros de imóveis correspondentes.

A compreensão das transferências, objeto desta tese, como mudança da titularidade do domínio imobiliário remete ao aspecto do registro público do imóvel. Para Wellton André Martins, o registro de um imóvel induziria a prova de “domínio e tem a característica de dar publicidade e poder informar a situação de um imóvel através de histórico feito das alienações e alterações sofridas pelo mesmo”. (MARTINS, 2015)

A Lei Nº 6.015/1973, com última atualização em 2015, dispõe sobre os registros públicos, inclusive o registro de imóveis. Com base nessa regulamentação, podemos destacar os seguintes atos de inscrição, transcrição e ou averbação do registro de imóveis relacionados às transferências imobiliárias, através de transações de compra e venda.

Inscrição: da promessa de compra e venda de imóvel não loteado; dos memoriais de incorporação e das instituições e convenções de condomínio; dos memoriais de loteamento de terrenos urbanos e rurais, para a venda de lotes, a prazo, em prestações;

Transcrição: da arrematação e da adjudicação em hasta pública; da compra e venda pura e condicional; transferência de quota a sociedade, quando for constituída por imóvel;

Averbação: dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados; dos contratos de promessa de compra e venda, cessão desta, ou de promessa de cessão; da individuação das unidades autônomas condominiais.

Voltando aos dados consultados nesta pesquisa, eles são relativos ao imposto de transmissão inter vivos (ITIV), recolhido pela SEFAZ por ocasião das transferências onerosas. Tais informações, de responsabilidade da SEFAZ (2015), nos foram disponibilizadas pela Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (2015)[2].

Conforme estabelecido na Constituição Federal de 1988, compete aos Municípios instituir impostos sobre (Art. 156):

> II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (BRASIL, 1988)

A Lei Municipal Nº 7186/2006, consolidada em 2013, institui o Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador. De acordo com essa legislação tributária, o ITIV tem como fato gerador: a transmissão de bens imóveis, por natureza ou por acessão física; a transmissão de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; a cessão

[2] PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA (MP-BA). **Relação de Transação de ITIV da Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho do período de 2000 a 2015**. Disponibilizada pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) em 28 de abril de 2015, através do Ofício GAB SEFAZ Nº 207/2015. Salvador, 2015.

de direitos de aquisição relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores (Art. 114).

O ITIV não incide sobre a transmissão de bens e direitos: quando realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela subscrito; decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil (Art. 115).

A base de cálculo do imposto é o valor: nas transmissões em geral, dos bens ou direitos transmitidos; na arrematação judicial ou administrativa, adjudicação, remição ou leilão, do maior lance. Em nenhuma hipótese essa base de cálculo poderá ser inferior ao valor venal utilizado para cálculo do IPTU (Art. 116).

Segundo o Código Tributário Municipal, o valor venal do imóvel é a quantia em moeda corrente que o Município toma como referência para apuração do imposto e deve representar, efetiva ou potencialmente, o valor que este alcançaria para venda à vista, nas condições do mercado imobiliário.

Assim, ao consultarmos os registros do ITIV, pudemos acessar informações sobre as transações de compra e venda correlatas. Esses dados contém variáveis como identificação de imóveis transacionados a partir do número de inscrição imobiliária de cada um deles; ano das transações de compra e venda; valor de cada transação; e valor venal definido em função do VUP (valor venal unitário padrão) para cada um dos cinco lugares examinados.

A partir dessas informações e de sua sistematização em planilhas eletrônicas, foi possível mensurar o total de transações de compra e venda e o total correspondente de imóveis por quantidade de transações sobre cada imóvel acumulados no período total (2000-2015). Também foi possível sistematizar a variação do total anual de transações de compra e venda e do total correspondente de imóveis por quantidade de transações sobre cada imóvel.

Nós ainda complementamos essas informações através de consultas no site da SEFAZ, onde foi possível checar, através do número de inscrição imobiliária municipal de cada imóvel transacionado, dados cadastrais sobre: características dos imóveis (área do terreno, área construída, tipo de imóvel, padrão construtivo); e de identificação dos agentes adquirentes de cada transação.

Importante esclarecer que, conforme definição do Código Tributário Municipal, o cadastro imobiliário tem por finalidade inscrever todas as unidades imobiliárias existentes no Município, independentemente da sua categoria de uso ou da tributação

incidente. Esse cadastro integra o cadastro fiscal do Município em conjunto com o cadastro de atividades.

Após a coleta desses dados, nós os sistematizamos em planilhas eletrônicas, gráficos, quadros e tabelas, explorando relações entre diversas das variáveis contidas nos mesmos. A partir disso foi possível estruturar um conjunto de análises em três momentos. O primeiro tratou a totalidade das informações como universo da pesquisa, relativo a 50.940 transferências por meio de transações de compra e venda incidentes sobre 36.465 imóveis nos espaços e no período estudado (2000-2015)[3].

A análise desse primeiro momento se referiu a aspectos gerais desse universo, que permitiram identificar questões como a ocorrência de rotatividade e aumento dos valores das transações de compra e venda de imóveis.

O segundo e o terceiro momentos são atinentes à decisão, diante da magnitude do total das transferências imobiliárias examinadas, de organizar uma amostra qualitativa. Visamos com isso uma maior aproximação do objeto da pesquisa, pelo detalhamento de informações que permitissem um aprofundamento na análise de aspectos e questões relevantes.

No segundo momento, fizemos uma aproximação a partir de uma amostra em torno das 100 (cem) transações de compra e venda de imóveis mais caras para cada lugar estudado.

Como existem casos de diversas transações efetuadas para um mesmo imóvel, optamos por selecionar, para cada imóvel dessa amostra, apenas a transação com maior valor de compra e venda. Nesses termos, tratamos de 84 (oitenta e quatro) imóveis transacionados da avenida Antônio Carlos Magalhães, entre terrenos e espaços construídos; 90 (noventa) imóveis do Caminho das Árvores; 88 (oitenta e oito) imóveis do Itaigara; 83 (oitenta e três) imóveis da Pituba; e 98 imóveis do Rio Vermelho. Essa aproximação permitiu uma caracterização das transferências de imóveis em termos de relação entre valor da transação e valor venal, padrões construtivos e agentes

Por fim, o terceiro momento correspondeu a uma nova aproximação, dessa vez em uma amostra do que denominamos tramas de transferências de imóveis. Essas tramas referem-se a sucessão de transferências da titularidade, registradas para cada imóvel no período de 2000 a 2015.

Para essa análise selecionamos as tramas que envolvem as vinte transações de compra e venda com maiores valores para os cinco espaços estudados. A esse critério

[3] Em 2015 são analisadas as transferências imobiliárias realizadas até o mês de abril.

correspondem 14 (quatorze) tramas de transferências de imóveis da avenida Antônio Carlos Magalhães, 16 (dezesseis) do bairro Caminho das Árvores, 13 (treze) do Itaigara, 15 (quinze) da Pituba e 19 (dezenove) do Rio Vermelho.

As tramas de transferências analisadas tiveram sua cronologia de cadeias sucessórias das transações para cada imóvel expressa em infográficos. Nessa síntese gráfica aparecem os vendedores e compradores de imóveis com participação direta das transações de compra e venda, bem como os respectivos valores das transações. Esses agentes são identificados e classificados em grupos.

1. A Cidade de Exceção e seus Valores: a hegemonia do Planejamento Estratégico na América Latina

Neste capítulo entendemos como sendo importante situar os processos urbanos em torno das transferências de imóveis da cidade de Salvador no contexto atual do Urbanismo operado no Brasil e na América Latina. Notamos uma hegemonia do Planejamento Estratégico no ideário e na prática urbanística das cidades latino-americanas.

O Planejamento Estratégico emerge como uma das alternativas à crise do Modernismo e do Planejamento Regulatório. De diferentes modos vão se constituindo experiências que acabam por consolidar uma incorporação dessa concepção na função pública do Planejamento. Nesse contexto, se constitui a cidade de exceção, no modo concebido por Carlos Vainer. (VAINER, 2011)

A compreensão das nuances e particularidades desse domínio e das tensões e conflitos que o mesmo suscita requer uma aproximação das condições da esfera do planejamento, sobretudo nos níveis das cidades. Nesse sentido, parece-nos importante abordar um quadro atual dos Planos Diretores enquanto instrumentos formais do planejamento urbano. A partir daí, podemos refletir sobre possíveis relações entre planos diretores e planejamento estratégico.

Neste percurso, nos aproximamos das experiências brasileira, colombiana, argentina e chilena. Consideramos que na diversidade dos países que compõem a América Latina temos realidades urbanas, regulamentações e práticas urbanísticas bastante heterogêneas, no que pesem traços comuns dos seus processos de urbanização.

1.1. Planejamento Estratégico: a produção da Cidade de Exceção na América Latina

A crise do planejamento urbano modernista, funcionalista e ou regulatório foi acentuada nos anos de 1990, no contexto das políticas neoliberais de reestruturação produtiva e de desregulamentação estatal. (BASSUL, 2005, ABRAMO, 2009, ARANTES, 2000)

Para Pedro Abramo, trata-se de uma crise do fordismo urbano que se manifesta, sobretudo, através da crise do urbanismo modernista e regulatório, pela flexibilização urbana e pela crise de financiamento estatal da materialidade urbana e de alguns

serviços urbanos coletivos. Nesse contexto, se delineia uma cidade neoliberal, na qual o mercado é o principal mecanismo de coordenação da produção urbana. (ABRAMO, 2009)

Uma institucionalização dos cânones modernistas estaria acompanhada da perda do seu caráter transgressor e subversivo. A emergência do pós-modernismo como reação a essa criticidade se dá por uma inscrição dominante da cultura como mercadoria em uma sociedade de consumo (JAMESON, 1993, ARANTES, 2014).

Floresceram concepções urbanísticas pós-modernistas em reação à crise do modernismo, já que a noção de totalidade, típica dos planos do urbanismo moderno, encontrava-se enfraquecida e desacreditada. (SAMPAIO, 2003). Delineou-se assim, uma mudança qualitativa no âmbito do planejamento urbano, com a ideia convencional de plano perdendo terreno para a gestão (BASSUL, 2005).

A crítica ao planejamento urbano modernista e funcionalista e ao planejamento regulatório contou com uma versão onde a centralidade da gestão se associou ao empresariamento de cidades. Trata-se do planejamento estratégico, sendo o plano estratégico o seu instrumento (BORJA, CASTELLS, 1996, ARANTES, 2000).

O planejamento estratégico afirma a emergência do protagonismo local como resposta à crise urbana, instaurada pela desindustrialização e pelos efeitos negativos, em termos de déficits de infraestrutura e sociais, da aplicação excessiva das políticas neoliberais (BORJA, 2000).

O protagonismo local estaria centrado em uma cooperação público-privada, respaldada por um amplo consenso citadino, com capacidade de propulsionar intervenções urbanas para a promoção de uma inserção competitiva da cidade na economia globalizada, através da atração de investidores por suas vantagens comparativas. (op. cit.)

Uma das ideias centrais do planejamento estratégico é um entendimento de que as cidades são atores sociais complexos, sendo diferentes do governo local, apesar de incluí-lo. A consolidação desse protagonismo das cidades dependeria do estímulo a grandes projetos consensuais. (CASTELLS, BORJA, 1996)

Outra noção que está no cerne dessa corrente é a consideração de pontos fortes e fracos internos, com oportunidades e ameaças externas, sintetizadas na matriz Swot:

strength (força), *weakness* (fraqueza), *opportunity* (oportunidade) e *threat* (ameaça). (OLIVEIRA, OLIVEIRA, SIQUEIRA, BRITO, 2006)

Para Vainer, o discurso do planejamento estratégico urbano se estrutura em três analogias constitutivas: “a cidade é uma mercadoria, a cidade é uma empresa, a cidade é uma pátria”. Esse autor afirma a ampla difusão entre os planejadores da ideia de que a cidade é uma mercadoria a ser vendida, com o *marketing urbano* impondo-se cada vez mais como uma esfera decisiva do planejamento e gestão de cidades. A analogia cidade-empresa pressupõe a eliminação da esfera política local, reduzida a uma prática de projeto empresarial. O patriotismo do planejamento estratégico refere-se à adesão a um consenso unilateral a esse projeto. (VAINER, 2000, 2011)

De fato, o planejamento estratégico migrou do meio empresarial para a sua aplicação, com adaptações, em cidades. O plano estratégico de São Francisco (EUA) de 1981 teria sido o primeiro a transpor técnicas do planejamento estratégico corporativo para o planejamento de uma grande cidade. Na década de 1990 registraram-se diversas experiências na Europa, sendo a de Barcelona referencial, e depois na América Latina. (GÜELL, 2007)

Não deixa de ser curioso notar que o planejamento estratégico de cidades se intensifica, justo num momento no qual essa abordagem entra em descrédito no mundo corporativo que o originou. A célebre crítica de Henry Mintzberg[1] a esse modelo amplamente difundido no meio empresarial desde os anos de 1970 foi sintetizada no seu livro "*The Rise and Fall of Strategic Planning*", publicado em 1994. Esse autor propôs uma passagem do planejamento estratégico para a programação estratégica. (MENDES, BINDER, PRADO JÚNIOR, 2006)

A despeito das inúmeros críticas ao planejamento estratégico empresarial, ele segue amplamente utilizado por empresas e outras organizações, incluindo instituições

---

[1] De acordo com Mendes, Binder e Prado Júnior, as críticas de Mintzberg podem ser resumidas em quatro pontos principais, quais sejam:

> (a) como ter certeza da validade das análises de pontos fortes e fracos antes de testá-los; (b) Como ignorar a relação entre o passado (estrutura e ambiente) e a estratégia criada? A estrutura deveria ser uma consequência da estratégia; no entanto, ela acaba sendo a base de referência da formação da estratégia, gerando, portanto, uma contradição; (c) Como enfrentar um ambiente em constante mudança se a empresa já definiu suas estratégias? Ao comunicá-las explicitamente a toda empresa, a estratégia intencionada é absorvida pelas pessoas, tornando-as resistentes a mudanças e (d) ao separar pensamento e ação, pressupõe-se que o estrategista possa analisar e formular sem conhecer de perto produtos, fábricas e clientes da empresa. (MENDES, BINDER, PRADO JÚNIOR, 2006)

públicas. No Brasil, além das experiências de planejamento de cidades, a sua adoção é notada também em planos setoriais estratégicos, tais como planos de turismo (SEVERINO, TOMASULO, 2012); cooperações internacionais, tais como o plano estratégico de cooperação em saúde da comunidade de países de língua portuguesa (BUSS, FERREIRA, 2010); universidades (FALQUETO, 2012); tribunais de contas de estados e municípios (SILVA, GONÇALVES, 2011); a reforma do Estado de Minas Gerais e o planejamento do governo desse Estado. (CORRÊA, 2007)

O plano estratégico encarnaria a definição de um projeto de cidade, unificando diagnósticos e concretizando atuações, através de uma cooperação de agentes públicos e privados. Esse tipo de plano não resultaria em uma norma ou programa de governo, mas em um contrato político entre os agentes públicos e privados engajados. Desse modo, o plano estratégico expressa um projeto de futuro, vinculado a uma gestão empresarial dos serviços e atividades públicas, bem como a uma perspectiva de internacionalização dos governos locais. (CASTELLS, BORJA, 1996) O plano estratégico não seria um substituto do planejamento urbano tradicional, mas um complemento desse. (GÜELL, 2007)

O plano estratégico, designado desse modo, em geral não comparece no leque de instrumentos oficiais definidos pelas políticas públicas urbanas de países da América Latina. Mas, isso não impediu a forte influência do seu ideário na prática do planejamento urbano e regional. Foram diversas as experiências de planos estratégicos por iniciativas de municipalidades no Brasil e na América Latina, dos anos de 1990 até os primeiros anos da década de 2000.

Certamente que o I Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (I PECRJ) de 1993 é um marco inaugural e talvez mais emblemático do planejamento estratégico em cidades brasileiras. A elaboração desse plano se deu a partir de um acordo de cooperação entre a Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ), a Federação das Indústrias do Rio de Janeiro (FIRJAN) e a Prefeitura do Rio, tendo contado com a contratação da firma catalã “Tubsa – Tecnologies Urbanes de Barcelona S.A.”, responsável pelo plano estratégico da cidade de Barcelona. A adoção do planejamento estratégico pela Prefeitura do Rio continuou e se aprofundou, já que em 2001 teve início o II PECRJ. (CARDOSO, 2009)

Em 2002, o município de São Paulo aprova o Plano Diretor Estratégico (PDE), de iniciativa do governo municipal petista que procedeu a revisão do plano diretor anterior de 1998. Aprovado numa prefeitura, em princípio comprometida com interesses dos trabalhadores, o PDE de São Paulo assume posturas neoliberais de abertura para o mercado, com defesa, inclusive, de uma política industrial que resultava em diminuição dos empregos diretos. (GRILLO, 2013)

A adoção do planejamento estratégico no Rio convergia com a orientação neoliberal do prefeito à época, César Maia (eleito pelo então Partido da Frente Liberal - PFL). Já o exemplo de São Paulo mostra que essa corrente urbanística vai ser incorporada por governos conduzidos por partidos de diferentes orientações políticas, demonstrando uma cada vez mais vigorosa hegemonia desse ideário.

No Brasil, destacaram-se também planos estratégicos elaborados por cidades de médio porte, tais quais: Londrina, Fortaleza e Juiz de Fora. Além das cidades brasileiras, municipalidades de diversos países latino-americanos elaboraram planos estratégicos, tais como: Santiago no Chile; Rosário, Córdoba e Rafaela na Argentina; Tijuana e Mérida no México; Cartagena de Índias, Bogotá, Medellín e Bucaramanga na Colômbia; Montevidéu no Uruguai; San Pedro Sula em Honduras; Santiago de los Caballeros na República Dominicana e até mesmo Havana em Cuba. (GÜELL, 2007, HERRERO, 2007)

Para Vainer, a ampla difusão dessa concepção de planejamento em cidades latino-americanas se deu "[...] pela ação combinada de diferentes agências multilaterais (BIRD, Habitat) e de consultores internacionais, sobretudo catalães, cujo agressivo *marketing* aciona de maneira sistemática o *sucesso* de Barcelona". (VAINER, 2000, p. 75)

Há uma incorporação, em diversos níveis, da concepção do planejamento estratégico nos instrumentos oficiais do planejamento urbano e regional, ou em políticas estatais e ou públicas com implicações territoriais. Esse fato evidencia a generalização do ideário do planejamento estratégico, que assume outros modos e dispositivos para além da sua forma convencional de plano.

No Brasil, o instrumento da operação urbana consorciada (OUC), previsto no Estatuto da Cidade e definido nos planos diretores, tem sido sinalizado como expressão do poder estratégico. (VAINER, 2011) A OUC é definida nos planos diretores. Sua

implementação tem se dado através de parcerias público-privada articuladas à definição de um caráter de excepcionalidade dos parâmetros urbanísticos nas áreas de incidência, com ganhos e contrapartidas ínfimas para a coletividade. (MALERONKA, 2010, ALVIM, ABASCAL, MORAES, 2011) Assim, de modo recorrente, a OUC, tal como em planos estratégicos, tem viabilizado projetos majoritariamente voltados para uma apropriação e gestão empresarial, notadamente imobiliária, de espaços valorados de cidades brasileiras.

No caso da Colômbia, no que pese a centralidade da função social e ecológica da propriedade no ordenamento territorial colombiano, a *Ley* 388 de 1997 incorpora aspectos convergentes com o planejamento estratégico. No componente geral do plano de ordenamento, relativo à definição de objetivos e estratégias territoriais de longo e médio prazos, consta a identificação e localização de ações sobre o território que possibilitem o aproveitamento de vantagens comparativas e ampliação de competitividade local. Além disso, na definição de programas e projetos da política nacional urbana colombiana, são priorizadas, dentre outros aspectos, as vantagens de competitividade municipais.

A Argentina destaca-se por uma ação nacional centrada em uma abordagem do planejamento estratégico de caráter territorial. O governo nacional tem conduzido um planejamento estratégico territorial que estaria norteando a expansão de investimentos públicos e o desenvolvimento territorial. Nesse contexto, o *Plan Estratégico Territorial* (PET) se consolida como ferramenta para orientar o investimento público e o ordenamento territorial, buscando articulações entre organismos executores de investimentos em infraestruturas e envolvendo todos os níveis de governo e o setor privado. (MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, 2011)

O protagonismo estatal da experiência argentina e o compromisso do governo nacional com um planejamento voltado para o desenvolvimento com inclusão social convive com traços marcantes do planejamento estratégico. O ideário do planejamento estratégico se evidencia em aspectos presentes no PET, tais como a formação de consensos com os demais entes federativos e agentes sociais, bem como a valorização diferenciada do setor privado em detrimento de outros agentes sociais não governamentais.

As experiências do Brasil, Colômbia e Argentina, comentadas anteriormente, sugerem que o planejamento estratégico tem transbordado do âmbito da função pública do planejamento urbano municipal. Esse ideário tem orientado a ação estatal em todos os níveis e em diferentes políticas, reforçando um vigoroso processo de privatização e mercadorização das cidades e dos espaços públicos.

No Brasil, dispositivos como as parcerias público-privada, nos termos da Lei Nº 10.079/2004; a assunção pelas empresas, em detrimento dos agentes estatais, pela elaboração de projetos urbanos, através do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), plenamente legalizado pelo Decreto Nº 8.428/2015; as concessões de patrimônio e bens públicos comuns para a gestão e interesses empresariais, caso dos estádios de futebol, da Praça de Ondina em Salvador ou da venda recente de imóveis municipais pelas prefeituras do Rio de Janeiro e de Salvador, sugerem uma generalização dessa corrente que ultrapassa a esfera do planejamento urbano municipal.

Essa amplitude do planejamento estratégico torna pertinente a reflexão de Carlos Vainer de que vem sendo gestada desde os anos 1970 uma profunda mudança de paradigma nesse âmbito. (VAINER, 2011) Associada a essa percepção, parece-nos importante enfatizar a emergência no Brasil de um Estado empreendedor e neoliberal, desde os anos 1990. Esse Estado empreendedor se manifesta em diferentes níveis e escalas de atuação. (OLIVEIRA, OLIVEIRA, SIQUEIRA, BRITO, 2006)

Para Vainer, a difusão do planejamento pós-moderno, competitivo e estratégico indica a emergência da “cidade de exceção”. A partir do Rio de Janeiro, marcada pelos impactos de mega eventos esportivos, esse autor formula que a cidade de exceção corresponde a uma forma nova de regime urbano, nos seguintes termos:

> Centralização das decisões, personalização do poder, lideranças carismáticas, regulações ad hoc e flexíveis, em nome da crise e envelopadas na metáfora da guerra, a cidade de exceção realiza, para parafrasear Engels, o sonho da burguesia urbana.
> [...] As formas institucionais de democracia representativa burguesa permanecem, formalmente, operantes. O governo eleito governa, o legislativo municipal legisla... Mas a forma como governam e legislam produz e reproduz situações e práticas de exceção, em que poderes são transferidos a grupos de interesse empresarial.
> Nestas redes de poder e correias de transmissão paralelas que constituem o terreno propício às parcerias público-privadas, **a cidade de exceção se conforma também como democracia direta do capital**. (VAINER, 2011)

A produção da cidade de exceção, a partir do planejamento estratégico sugere que o Estado e os agentes estatais têm se desviado do sentido público de suas funções. Parece-nos que, muito além de um desvio de funções, vivemos uma mudança mesmo da natureza das funções estatais. Essas se tornam híbridas dos interesses privados de empresariamento das cidades e do território.

Essa mudança de natureza vai se legitimando primeiro em decisões e ações geralmente unilaterais dos agentes estatais, sem garantia do debate e a participação democráticos para o conjunto da população, sobretudo dos seus grupos menos empoderados. Diversos desses fatos consumados desdobram-se em profundas e frequentemente arbitrárias alterações legais e jurídicas.

Mais grave ainda do que uma atuação discriminatória, o Estado atua seletivamente, de modo deliberado, se descomprometendo das demandas de grupos populares. Isso vem de par com a generalização da precarização do trabalho; a difusão do consumismo; a crise da representação política, nos seus modos de organização tradicionais e conservadores; o esvaziamento da perspectiva democrática, vinculado a um ataque redutor dos direitos sociais conquistados formalmente; bem como a intensificação da criminalização da pobreza, dos movimentos e ativismos sociais.

Os desdobramentos disso nas cidades dizem respeito a uma oferta seletiva de serviços e redes de infraestrutura técnica e social públicas direcionada aos poderes corporativos; a assimetrias e déficits no acesso à novas demandas sociais tais como internet e tecnologias informacionais; a intensificação da privatização, mercantilização e transferência para grandes corporações de bens, recursos públicos e da própria cidade.

O regime da cidade de exceção tem implicações diretas em processos de transferências de imóveis. Nesse domínio, a produção e distribuição pública seletiva de atributos urbanísticos se vincula cada vez menos a valores coletivos, se voltando deliberadamente na agregação de valor diferencial de imóveis e espaços privados ou privatizados. O espaço público é produzido como extensão de empreendimentos privados, ou torna-se, ele mesmo, empreendimento. Sua plena apropriação se limita aos minoritários agentes que detém o domínio imobiliário correlato ou capacidade de adquiri-lo, através de transferências de imóveis.

Esse fato torna-se ainda mais grave na medida em que a agenda pública da "democratização do acesso à terra urbanizada" e da "regularização fundiária de interesse social" segue paralisada. Isso a despeito de já terem se passado quase quinze anos da aprovação do Estatuto da Cidade e dos seus instrumentos de promoção do direito à cidade.

Como veremos a seguir, a atuação seletiva do Estado também diz respeito a uma aplicação seletiva da regulação urbanística. De modo recorrente, os agentes estatais utilizam quase que exclusivamente apenas os instrumentos e mecanismos do planejamento urbano capazes de viabilizar os interesses privados de empresariamento das cidades.

1.2. Planos Diretores e suas relações com o Planejamento Estratégico

Como vimos, o planejamento estratégico tem cada vez mais forte influência na função pública do planejamento, de modo geral. Parece-nos importante compreender melhor as condições em que se operam essa função, sobretudo no nível federativo municipal, responsável formal pelo ordenamento do uso e ocupação do espaço. Nesse sentido, optamos por focalizar um quadro atual dos planos diretores em alguns países da América Latina, enquanto instrumentos do planejamento urbano. Buscaremos também levantar questões em torno das relações entre planos diretores e planos estratégicos.

No Brasil estamos às vésperas de completar 15 anos da aprovação do Estatuto da Cidade. Importante também registrar que fazem 10 anos que o Ministério das Cidades promoveu uma intensa campanha nacional de elaboração de Planos Diretores Participativos. Essa campanha colaborou para que grande parte dos municípios elaborassem ou revisassem seus planos sob os preceitos do Estatuto da Cidade. Assim, o atual momento propicia uma avaliação da primeira geração de planos diretores pós-Estatuto da Cidade, considerando que o plano diretor foi designado desde a Constituição de 1988 como o principal instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana.

No contexto latino-americano destacamos que a Colômbia se aproxima do marco de duas décadas de vigência da paradigmática *Ley* 388 de 1997, que regulou o ordenamento territorial desse país, com base na função social e ecológica da propriedade. Nesse país o *Plan de ordenamiento territorial* – POT é o instrumento

básico para o desenvolvimento do ordenamento do território municipal. (COPELLO, PINEDA, VITTA, DÁVILA, 2006, COLÔMBIA, 1997)

Há também situações como a da Argentina, que ainda não conta com uma regulamentação nacional da Política Urbana e segue discutindo o seu Projeto da Lei de *Ordenamiento Territorial Nacional* (LOTN). O projeto da LOTN propõe a adoção de *Planes de Ordenamiento Territorial* para orientar e administrar o desenvolvimento físico territorial e a utilização do solo nos municípios argentinos.

Já o Chile, baseia sua política urbana há quase 40 anos na *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, criada em 1976. Esse marco legal estabelece um planejamento urbano nos níveis de ação nacional, regional, intercomunal e comunal, através de Planos Regionais de Desenvolvimento Urbano e de *Planes reguladores* intercomunais, metropolitanos ou comunais.

De modo recorrente, os planos diretores ou seus correspondentes (planos de ordenamento territorial, planos reguladores etc) são definidos constitucional e ou legalmente como instrumentos centrais do planejamento urbano e regional de países latino-americanos.

A ideia de plano diretor guarda relação com o fato dessa mediação urbanística propor um ordenamento territorial para o conjunto da cidade, município ou região administrativa a qual se refere. Na primeira metade do século XX, notam-se diversas experiências em cidades brasileiras e latino-americanas de proposição de planos urbanos que expressaram ordenamentos de conjunto, mesmo que a partir de diferentes contextos, metodologias e concepções.

São exemplos dessa produção: o Plano Geral da Cidade de Vitória (1917), o expediente urbano em Buenos Aires (1923), o Plano Agache no Rio de Janeiro (1926-1930), o Plano de Avenidas para a Cidade de São Paulo de Francisco Prestes Maia (1930), os Planos de remodelação e extensão do Recife (1932-1936), o Plano de Urbanismo da Cidade de Belo Horizonte (1935), o EPUCS em Salvador (1943-1947), o Plan Piloto e o Plan Regulador para Bogotá elaborado por Le Corbusier, José Luis Sert e Paul Lester Wiener (1949-1953), o Plano Regional para o Recife / SAGMACS (1951), o Plano Diretor de Porto Alegre (1954-1959). (RIGOTTI, 1996, LEME, 2005, TARCHÓPULOS, 2006, SAMPAIO, 2003 e 2010)

No Brasil, a partir da década de 1960, generalizaram-se os planos de conjunto das cidades, cada vez mais identificados enquanto planos diretores, que se diferenciavam do zoneamento estrito, do planejamento de cidades novas, do urbanismo sanitarista, do melhoramento de áreas centrais, da criação ou urbanização de bairros ou extensões da cidade de períodos anteriores. Essa generalização da figura do plano diretor e o seu entendimento como principal instrumento do planejamento urbano converge com a centralização da política urbana pelo SERFHAU, a partir de 1964. (VILLAÇA, 2004, LEME, 2005)

No âmbito jurídico, a figura do plano diretor aparece pela primeira vez na Constituição Federal (CF) de 1988 (GASPARINI, 2005). O plano diretor foi gravado na CF de 1988 como o instrumento que expressa as exigências de ordenação da cidade para que a propriedade urbana cumpra sua função social[2].

Essa Constituição, ao obrigar a elaboração de planos diretores por municípios com população acima de 20 (vinte) mil habitantes, colocou uma perspectiva de generalização desse instrumento no planejamento municipal, num contexto pós-ditadura militar e de instauração de um Estado democrático de direito no Brasil.

O caráter normativo do plano diretor e a exigência da sua legalidade, já que deve ser aprovado em lei municipal, tornaria as suas definições obrigatórias para todos (MARINHO, BAHIA, QUEIROZ, PECCHIO, 2005, SILVA, 2012), ao menos formalmente.

Contudo, apesar da previsão do plano diretor, desde a CF de 1988, apenas a partir de 2001, quando da aprovação do Estatuto da Cidade, é que se notará uma generalização da elaboração e da revisão desse instrumento no âmbito do planejamento municipal. Nesse decurso de tempo a concepção do plano diretor foi sendo moldada em meio à crise do planejamento urbano modernista e funcionalista e do planejamento regulatório.

[2] Ressaltamos que o dever de atendimento da função social da propriedade não se limita apenas aos municípios acima de 20 (vinte) mil habitantes, ou aqueles dentro dos critérios posteriormente estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. Conforme chama atenção Erenberg, a maior parte dos municípios brasileiros contam com menos de 20 mil habitantes e também nesses está a exigência do cumprimento da função social da propriedade, já que o Art. 5º da Constituição Federal define como princípio fundamental a exigência de que qualquer propriedade cumpra sua função social. (ERENBERG, 2007)

Apesar de inicialmente se posicionar contrariamente a figura do plano diretor, o Movimento / Fórum Nacional da Reforma Urbana (FNRU) acabou ressignificando esse instrumento, dado a sua institucionalização pela CF de 1988. Essa corrente defendia uma gestão urbana orientada pela plataforma da Reforma Urbana, tendo um dos seus princípios mais importantes o direito à cidade. (BASSUL, 2005)

O fato é que uma concepção de plano diretor, que incorporou parcialmente as propostas da Reforma Urbana, vai ser gravada institucionalmente quando da aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/2001) que regulamenta a política urbana no Brasil. Por essa abordagem, a especificação do cumprimento da função social da propriedade urbana pelo conteúdo do plano diretor deve se vincular aos princípios da Reforma Urbana de garantia do direito à cidade, gestão democrática, recuperação da mais-valia urbana e distribuição equitativa de recursos no espaço das cidades.

A Colômbia, desde 1997, e o Brasil, a partir de 2001, são referências na América Latina por contarem com legislações nacionais que definem o plano diretor e o seu correspondente colombiano, *el Plan de Ordenamiento Territorial* – POT, como instrumentos principais para implementação da função pública do planejamento urbano, urbanismo ou ordenamento territorial. Essas legislações são balizadas pelo cumprimento da função social da propriedade e da prevalência do interesse público sobre o privado.

No caso brasileiro, o Estatuto da Cidade estabeleceu conteúdos básicos para o plano diretor, que envolvem: a definição e delimitação territorial de instrumentos de recuperação da mais valia urbana e que viabilizam a destinação de espaço para implantação de usos, ocupações e atividades de interesse público; a fixação de parâmetros urbanísticos; a instituição de procedimentos e mecanismos de gestão democrática e de gestão orçamentária vinculados à implementação do plano.

Quadro 1 - Conteúdo e definições do Plano Diretor - Brasil

Obrigatoriedade da elaboração ou revisão	Conteúdo mínimo	Conteúdo obrigatório para municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de desastres
Para cidades com mais de vinte mil habitantes;	A delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;	Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;
Para cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;	Disposições requeridas pelos seguintes instrumentos: - direito de preempção, - outorga onerosa, -alteração de uso do solo, -operações consorciadas e - transferência do direito de construir;	Mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;
Onde o Poder Público municipal pretenda utilizar o parcelamento ou edificação compulsórios; o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; e ou a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública		Planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;
Integrantes de áreas de especial interesse turístico;	Sistema de acompanhamento e controle;	Medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres;
Inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.	Limites máximos de coeficiente de aproveitamento por área;	Diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares;
Incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de desastres.	Plano de transporte urbano integrado para as cidades com mais de quinhentos mil habitantes, compatível com o plano diretor ou nele inserido.	Identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, com vistas à redução da impermeabilização das cidades.
		Compatibilidade com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos.

Quadro 1 - Conteúdo e definições do Plano Diretor - Brasil (continuação)

Indicação de áreas para incidência dos seguintes instrumentos urbanísticos:	Participação e publicidade no processo de elaboração e na fiscalização de sua implementação	Periodicidade de revisão
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado	A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;	Pelo menos, a cada dez anos.
Direito de preempção	A publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;	
Outorga onerosa do direito de construir	O acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.	**Exequibilidade orçamentária**
Alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário		O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades do plano diretor.
Operações urbanas consorciadas		
Transferência do direito de construir		

Fonte: Elaborado com base no Estatuto da Cidade (atualizado até 2015) (Brasil, 2001).

No caso da Colômbia o POT é o instrumento básico para desenvolver o processo de ordenamento do território municipal. A Ley 388 de 1997 da Colômbia define um conteúdo mínimo do POT que inclui, dentre outras coisas, a especificação dos seus componentes geral, urbano e rural; instrumentos de reserva territorial para provisão habitacional em espaços de expansão ou de renovação urbanas; mecanismos de execução da infraestrutura pelos proprietários com recuperação da recuperação da mais valia urbana e repartição equitativa dos custos destas intervenções.

Quadro 2 - Conteúdo e definições do POT - Colômbia

Diretrizes norteadoras	Modalidades de POT:	Instrumentos
Otimizar os usos das terras disponíveis;	Planos de Ordenamento Territorial: distritos e municípios com população superior a 100 (cem) mil habitantes.	Ao incorporar solo de expansão urbana, o POT e os seus instrumentos devem definir porcentagens do novo solo que deve destinar-se para o desenvolvimento de programas de moradia de interesse social.
Coordenar os planos setoriais em harmonia com as políticas nacionais e os planos departamentais e metropolitanos;	Planos básicos de ordenamento territorial: distritos e municípios com população entre 30 (trinta) mil e 100 (cem) mil habitantes;	A declaração de construção prioritária: deve estar contida no programa de execução e estar conforme às definições do POT.
Os municípios e distritos só podem emitir licenças urbanísticas uma vez que implementem o POT;	Esquemas de ordenamento territorial: distritos e municípios com população inferior a 30 (trinta) mil habitantes.	Transferência forçada para o domínio público municipal dos imóveis que não cumpram sua função social.
O plano de desenvolvimento municipal deve considerar as definições do POT.	**Participação na elaboração, implementação e avaliação do POT**	Área objeto da participação em mais valia: definidas no POT.
Obrigatoriedade	O POT deve ser submetido para considerações do:	Destinação de solo de expansão e de renovação urbana para habitação de interesse social:
Municípios e Distritos devem formular e adotar planos de ordenamento do território.	- Conselho de Governo municipal ou distrital;	O mesmo tipo de previsão deve acontecer nos planos parciais para programas de renovação urbana.
Vigência e revisão definidas pelo POT	- Junta metropolitana, no caso de municípios que componham áreas metropolitanas;	Atuações urbanísticas:
Os planos de ordenamento territorial devem definir a vigência dos seus diferentes conteúdos e estabelecer as condições para a sua revisão.	- Corporação Autônoma Regional, ou autoridade ambiental competente;	- Atuação urbanística pública: parcelamento, urbanização e edificação de imóveis;
	- Conselho Territorial de Planejamento, ouvindo-se associações econômicas e profissionais.	- As atuações urbanísticas devem se ajustar às previsões e conteúdos do POT;
	Devem ser realizadas audiências públicas para a discussão do plano, devendo a municipalidade garantir seu conhecimento massivo.	- Unidades de atuação urbanística: a área formada por vários imóveis, delimitada enquanto unidade de planejamento com base no POT para urbanização ou construção com dotação a cargo dos seus proprietários de infraestrutura para o transporte, serviços públicos domiciliares e equipamentos coletivos, com repartição equitativa de ônus e benefícios.
	- Deve-se garantir a consulta democrática em todas as fases do plano (diagnóstico, formulação, implantação e avaliação).	- O POT pode definir o desenvolvimento ou a construção prioritária de imóveis que conformem unidades de atuação urbanística.

Quadro 2 - Conteúdo e definições do POT - Colômbia (continuação)

Conteúdos e Componentes		
1. Componente geral: objetivos, estratégias e conteúdos estruturais de médio e longo prazo, com destaque para:	2. Componente urbano: políticas, ações, programas e normas para induzir e administrar o desenvolvimento e a ocupação do solo urbano e do solo de expansão urbana, integrando políticas de médio e curto prazo, procedimentos e instrumentos de gestão e normas urbanísticas, contendo no mínimo:	3. Componente rural: políticas, ações, programas e normas para orientar e garantir a adequada interação entre os assentamentos rurais e a sede municipal, e a conveniente utilização do solo,
- Identificação e localização das ações sobre o território visando o aproveitamento das suas vantagens comparativas e maior competitividade.	- As políticas de médio e curto prazo articuladas com o modelo estrutural de longo prazo.	- As políticas de médio e curto prazo sobre a ocupação do solo com relação aos assentamentos humanos rurais.
- Definição das ações territoriais estratégicas necessárias para garantir os objetivos de desenvolvimento econômico e social do município ou distrito.	- A localização e o dimensionamento da infraestrutura para o sistema viário, de transporte; a disponibilidades de redes primárias e secundárias de serviços públicos; a localização dos equipamentos coletivos e espaços livres; a demarcação das cessões urbanísticas para infraestrutura.	- As condições de proteção, conservação e melhoramento das zonas de produção agropecuária, florestal ou mineira.
- Adoção das políticas de longo prazo para a ocupação, aproveitamento e manejo do solo e do conjunto dos recursos naturais.	- A delimitação no solo urbano e de expansão urbana das áreas de conservação e proteção dos recursos naturais, paisagísticos e conjuntos urbanos históricos ou culturais.	- A delimitação das áreas de conservação e proteção dos recursos naturais paisagísticos, geográficos e ambientais.
- Especificar os sistemas de comunicação entre a área urbana e a área rural e sua articulação com os sistemas regionais.	- A definição em solo urbano e de expansão urbana das áreas destinadas para os diferentes tratamentos e atuações urbanísticas.	- A localização e dimensionamento das zonas definidas como suburbanas, com precisão das intensidades máximas de ocupação e usos admitidos, garantindo o caráter de baixa densidade.
- Demarcação das áreas de reserva e medidas para a proteção ambiental, conservação dos recursos naturais e defesa da paisagem.	- A estratégia de médio prazo para o desenvolvimento de programas de moradia de interesse social, incluindo diretrizes e parâmetros para a localização de terrenos necessários para atender a demanda habitacional e instrumentos de gestão correspondentes.	- A identificação dos centros povoados rurais e a adoção das previsões necessárias para orientar a ocupação dos seus solos e a adequada dotação de infraestrutura de serviços básicos e de equipamento social.
- A determinação e localização das zonas de alto risco para a localização de assentamentos humanos.	- As estratégias de crescimento e reordenamento da cidade, definindo suas prioridades, critérios, diretrizes e parâmetros para a identificação e declaração de imóveis e terrenos de desenvolvimento ou construção prioritária.	- A determinação dos sistemas de aprovisionamento dos serviços de água potável e saneamento básico das zonas rurais a curto e médio prazo e a localização prevista para os equipamentos de saúde e educação.

- A localização de atividades, infraestruturas, equipamentos básicos para garantir adequadas relações funcionais entre assentamentos e zonas urbanas e rurais. - A classificação do território em solo urbano, rural e de expansão urbana, com a fixação do perímetro do solo urbano.	- A definição das características das unidades de atuação urbanística. - A especificação da natureza, alcance, área de operação diretrizes de financiamento e gestão dos macroprojetos urbanos de implantação a curto e médio e prazo. - A adoção de diretrizes e parâmetros para a formulação de planos parciais em áreas sujeitas a urbanização ou operações urbanas por meio desses planos. - A definição dos procedimentos e instrumentos de gestão e atuação urbanística requeridos para a administração e execução das políticas e decisões adotadas. - A expedição de normas urbanísticas.	- A expedição de normas para o parcelamento de imóveis rurais destinados à moradia campesina.

Fonte: Elaborado com base na *Ley* 388 de 1997 (atualizada até 2012) (Colômbia, 1997).

Contudo, as concepções de plano diretor, centradas no cumprimento da função social da propriedade, tal como nos casos do Brasil e da Colômbia, não são as únicas a orientar a configuração das cidades, metrópoles e regiões latino-americanas contemporâneas.

No Chile um ideário mais conservador de plano diretor comparece desde a década de 1970. A *Ley General de Urbanismo y Construcciones* vigente desde 1976, foi concebida no período da ditadura Pinochet. Por essa regulamentação, o planejamento urbano é entendido como o processo que se efetua para orientar e regular os centros urbanos em função de uma política nacional, regional e comunal de desenvolvimento socioeconômico.

Constata-se um viés excessivamente procedimental e tecnicista do planejamento urbano e regional, vinculado a um Estado altamente centralizado no nível do governo do nacional. As regiões e províncias chilenas não são entes autônomos, sendo que as políticas urbanas regionais, metropolitanas e intercomunais são expedidas pela Presidência da República. E apesar de, no nível municipal, as comunas terem autonomia de direito público, as definições dos planos de desenvolvimento urbano

regional e dos planos reguladores metropolitanos ou intercomunais se impõem aos planos reguladores comunais correspondentes.

Quadro 3 - Conteúdo e definições do Plano Regulador - Chile

Instrumentos de planejamento territorial	Componentes do plano regulador intercomunal	Componentes do plano regulador comunal
- plano regional de desenvolvimento urbano (*Plan Regional de Desarrollo Urbano*)	Uma memória explicativa, contendo objetivos, metas e programas de ação.	Uma memória explicativa, contendo os antecedentes socioeconômicos, os relativos ao crescimento demográfico, desenvolvimento industrial e outros que sirvam de base para as proposições, os objetivos, metas e prioridades das obras básicas projetadas.
- plano regulador intercomunal ou metropolitano (*Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano*)	Uma norma contendo as regulamentações pertinentes.	Um estudo de viabilidade para ampliar ou dotar de água potável e esgotamento, em relação com o crescimento urbano projetado.
- plano regulador comunal (*Plan Regulador Comunal*)	Planos que expressem graficamente as disposições sobre zoneamento geral, equipamento, relações viárias, áreas de desenvolvimento prioritário, limites de extensão urbana, densidades, etc.	Uma norma local com as regulamentações pertinentes.
- plano setorial (*Plan Seccional*)	O plano regulador intercomunal será elaborado pela Secretaria Regional de Habitação e Urbanismo, com consulta às municipalidades correspondentes e instituições fiscais pertinentes.	Planos que expressem graficamente as disposições sobre uso do solo, zoneamento, equipamento, relações viárias, limite urbano, áreas prioritárias de desenvolvimento urbano, etc.
- limite urbano *(limite urbano*)	Os planos reguladores intercomunais serão aprovados por decreto supremo do Ministério da Habitação e Urbanismo, expedido por ordem do Presidente da República, sendo que suas disposições serão obrigatórias para a elaboração dos planos reguladores comunais.	A formação de novos assentamentos, bairros, grupos ou conjuntos habitacionais deverá respeitar o plano regulador e as normas pertinentes quanto ao uso do solo, traçados viários, densidades, superfície mínima predial, coeficientes de construtibilidade e demais disposições urbanísticas.
	Na ausência do plano regulador comunal, as comunas correspondentes devem observar as disposições do plano regulador intercomunal.	Todo plano aprovado de subdivisão, loteamento ou urbanização passarão automaticamente a fazer parte do plano regulador da comuna.

Quadro 3 - Conteúdo e definições do Plano Regulador – Chile (continuação)

Detalhamento e outros instrumentos		
Traçados dos planos reguladores: os traçados dos planos reguladores comunais se realizarão pelo município, através de: - expropriações derivadas de declaração de utilidade pública; - aquisições feitas em licitação púbica ou compra direta; - cessões de terrenos que se urbanizem.	Imóveis congelados: os imóveis cujos usos não se conformarem com os instrumentos de planificação territorial correspondentes devem ficar congelados. Não se poderá aumentar o volume de construção existente, com exceção dos aumentos que tenham por objetivo mitigar impactos ambientais adversos e obras destinadas a melhorar a qualidade da arquitetura, de suas estruturas e instalações.	Zonas de construção obrigatória: as municipalidades em cujas comunas exista plano regulador poderão declarar zonas de construção obrigatória, nas quais os proprietários de terrenos ociosos ou de imóveis declarados em ruína ou insalubres deverão edificá-los no prazo indicado pelo decreto correspondente.
Definição de usos do solo: Corresponde aos instrumentos de planejamento territorial, no âmbito de ação que lhes é próprio, definir os usos do solo de cada zona. Para fixação e aplicação dos usos do solo, esses se agrupam em seis tipos, que podem inclusive serem estabelecidos simultaneamente na mesma zona, quais sejam: - Residencial. - Equipamento. - Atividades Produtivas. - Infraestrutura. - Espaço Público. - Área Verde.	Mudança de localização de indústrias: as indústrias mal localizadas, que causem prejuízos ou danos à vizinhança, devem mudar dentro do prazo indicado pela municipalidade.	Imposto adicional progressivo: se transcorrido o prazo para a construção dos terrenos declarados de construção obrigatória e as obras não forem iniciadas, ou se forem iniciadas e depois suspensas por mais de seis meses poderá ser aplicado um imposto adicional progressivo que será cobrado conjuntamente com a contribuição municipal relativa a bens imóveis.
Planos setoriais: nos casos em que para a aplicação do plano regulador comunal seja necessário estudos mais detalhados, deve-se adotar planos setoriais, nos quais se fixam o zoneamento detalhado, as áreas de construção obrigatória, de remodelação, conjuntos *armónicos*, terrenos afetados por expropriações, etc.	Fusão de terrenos: A fusão de dois ou mais terrenos contará com um benefício de maior densidade, pelo aumento do coeficiente de construtibilidade do prédio em 30%.	A municipalidade poderá vender os terrenos excedentes que houver adquirido, tendo por base o valor de expropriação ou aquisição, ajustado ao valor comercial. A municipalidade pode dar preferência de compra pelos proprietários limítrofes.
Declaração de utilidade pública: declaram-se de utilidade pública todos os terrenos previstos nos planos reguladores comunais, planos reguladores intercomunais e planos setoriais, destinados a circulações, praças e parques, incluídos suas extensões nas áreas urbanas e rurais nas quais os planos reguladores intercomunais destinem vialidades.	Quando a fusão de dois ou mais terrenos resultem em área de 2.500 m^2 ou mais, a mesma poderá ser classificada como "*Conjunto Armónico*".	Conjuntos *armónicos*: consideram-se conjuntos *armónicos* os agrupamentos de construções que, por condições de uso, localização, dimensão ou ampliação estejam relacionadas entre si, de tal maneira que constituam uma unidade espacial própria, distinta do caráter geral do bairro ou setor.
Mudança de uso do solo: se dará como modificação do plano regulador correspondente.	Cessões públicas em intervenções de urbanização: em toda urbanização de terrenos se cederá gratuita e obrigatoriamente até 44% da superfície total do terreno original, para destinação para circulação, áreas verdes, desenvolvimento de atividades desportivas e recreacionais e para equipamento.	Parâmetros de excepcionalidade nos *conjuntos armónicos*: as normas gerais dos planos reguladores e normas pertinentes podem variar, com respeito a coeficientes de construtibilidade, alturas mínimas e máximas e tamanhos de prédios quando os projetos tenham a qualidade de "conjuntos *armónicos*".
Nas áreas urbanas, os bens nacionais de uso público que	Preferência de cessões destinadas para áreas verdes de uso público ou	Possibilidade de alteração de parâmetros urbanísticos, através de

correspondam a terrenos de praia ou margens de mar, de rios e de lagos navegáveis, se utilizarão em concordância com o disposto no plano regulador e normas pertinentes.	faixas de vialidade: se o instrumento de planificação territorial correspondente contemplar áreas verdes de uso público ou faixas de vialidade no terreno respectivo, as cessões se materializarão preferencialmente para esses usos.	emendas do conselho comunal: o conselho poderá autorizar emendas que alterem as condições de edificação e urbanização do plano regulador comunal e dos planos setoriais vigentes, nas seguintes condições:
Desafetação de bens nacionais de uso público: se dará como modificação do plano regulador.	Permuta e transferências de áreas de cessões: a municipalidade pode permutar ou transferir os terrenos recebidos para equipamento, com o objetivo de instalar as obras correspondentes em uma localização e espaço mais adequados.	incrementar ou diminuir até 20% a altura e a densidade. incrementar ou diminuir até 30% o coeficiente de construtibilidade, o coeficiente de ocupação do solo ou o tamanho do prédio. no caso de uso do solo de equipamento de educação o coeficiente de ocupação do solo poderá ser diminuído até 0,2. no caso de zonas com uso do solo de equipamento de comércio o coeficiente de ocupação do solo poderá ser aumentado até 1. diminuir até em 100% os *antejardines*.
Terrenos não edificáveis: o plano regulador demarcará os terrenos que por sua especial natureza e localização não sejam edificáveis.	Zonas de remodelação: as municipalidades que tenham plano regulador poderão fixar zonas de remodelação, nas quais se congela a situação existente e se estabelece uma política de renovação das mesmas.	fixar alturas de muro em frente a espaços públicos ou diminuí-las em até 50%. diminuir os *ochavos* diminuir ou incrementar as *rasantes*, diminuir as distâncias mínimas aos *medianeros* incrementar ou diminuir a dotação de estacionamentos. fixar disposições relativas a corpos salientes (varandas, terraços, mirantes etc).

Quadro 3 - Conteúdo e definições do Plano Regulador - Chile (continuação)

Procedimentos para a elaboração e aprovação dos planos reguladores comunais:		Revisão e atualização
O projeto do plano regulador comunal deve ser preparado pela municipalidade correspondente.	Promover nova audiência pública para apresentar um informe que sintetize as observações recebidas.	As condições para revisões, atualizações ou modificações do plano regulador comunal são definidas pelo mesmo e por normas do Ministério da Habitação e Urbanismo.
Elaborado o projeto, o conselho comunal, antes de iniciar sua discussão, deverá:	Os interessados também podem formular por escritos suas observações até 15 (quinze) dias depois da audiência supra referida.	**Obrigatoriedade**
Informar aos moradores, especialmente, aos afetados, sobre as principais características do instrumento de planejamento proposto e de seus efeitos.	O lugar e tempo de exposição do projeto, a data e a hora das audiências públicas devem ser comunicadas previamente, por meio de dois avisos publicados em semanas distintas, em jornal de maior circulação da comuna ou mediante avisos de rádio ou na forma de comunicação massiva mais adequada ou habitat na comuna.	As comunas que estejam sujeitas ao planejamento urbano-regional ou urbano-intercomunal; Todos os centros povoados de uma comuna que tenham uma população de 7 (ste) mil habitantes ou mais; Centros povoados de uma comuna que sejam afetados por uma destruição total ou parcial; Centros povoados de uma comuna que a Secretaria Regional Ministerial de Habitação e Urbanismo estabeleça mediante resolução.
Realizar uma ou mais audiências públicas nos bairros ou setores mais afetados para expor o projeto à comunidade.	Cumprido os trâmites anteriores, o *alcalde* (prefeito) deve apresentar o projeto para a aprovação do conselho comunal, junto com as observações feitas pelos interessados.	**Limite urbano**
Consultar a opinião do conselho econômico e social comunal.	Se o projeto não se ajustar ao plano regulador metropolitano ou intercomunal, a secretaria regional ministerial de Habitação e Urbanismo deverá emitir um informe negativo, sendo que o município poderá modificar o projeto para compatibilizá-lo com o plano regulador metropolitano ou intercomunal ou manter o projeto original.	Nas cidades em que aprove um plano regulador o limite urbano fixado por esse substituirá automaticamente o limite urbano anterior. Quando se amplie o limite urbano de um plano regulador, se definirá simultaneamente o uso do solo que corresponda aos terrenos que forem incorporados à área urbana.
Expor o projeto à comunidade, posterior às audiências públicas.	No caso do município manter o projeto original, deve remetê-lo à secretaria regional de Habitação e Urbanismo, ao governo regional para que esse se pronuncie.	Fora dos limites urbanos estabelecidos nos planos reguladores não será permitido abrir ruas, subdividir para formar núcleos, nem levantar construções, salvo aquelas que forem necessárias para a exploração agrícola do imóvel, ou para as moradias do proprietário do mesmo e seus trabalhadores, ou para a construção de conjuntos habitacionais de moradias sociais ou de moradias que contem com os requisitos para obter subsídios do Estado.

Fonte: Elaborado com base na *Ley e na Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones* (atualizada até 2014) (Chile, 1976).

No que pesem as regulamentações sobre planos diretores, tratadas anteriormente, o ordenamento territorial efetivamente constituído no cotidiano das cidades passa frequentemente ao largo das mesmas.

A maior parte dos planos diretores pós-estatuto da Cidade apresentam uma generalizada inadequação da regulamentação dos seus instrumentos no que diz respeito à autoaplicabilidade ou efetividade dos mesmos. De modo geral, os instrumentos de democratização do acesso à terra urbanizada previsto nessa nova geração de planos diretores seguem sem implementação. (MONTEIRO, LONGO, 2006, PEREIRA, 2010, SANTOS JUNIOR, MONTANDON, 2011)

Os resultados da pesquisa da Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos, permitem uma aproximação geral dos conteúdos e características da nova geração de planos diretores brasileiros, elaborados ou revisados a partir da vigência do Estatuto da Cidade. A pesquisa teve como amostra 526 planos diretores municipais dos 27 Estados brasileiros. (SANTOS JUNIOR, MONTANDON, 2011)

De acordo com a avaliação, o tratamento do zoneamento, da gestão do uso do solo, do sistema viário, da habitação e do patrimônio histórico são centrais nesses planos. Já o saneamento ambiental e a mobilidade urbana são ainda pouco tratados. E a temática ambiental tem sido incorporada de modo crescente. (op. cit.)

Nota-se que os instrumentos da política urbana estão presentes nos planos, destacando-se o Zoneamento ou Macrozoneamento (91%); as Zonas Especiais de Interesse Social (81%); o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, associado ao IPTU Progressivo no Tempo e à Desapropriação (87%); a Outorga Onerosa do Direito de Construir (71%); e as Operações Urbanas Consorciadas (71%). (op. cit.)

Mesmo considerando que alguns dos instrumentos introduzidos nos planos diretores exigem regulamentação especifica, a definição da demarcação da incidência territorial desses instrumentos, que cabe aos planos diretores foi precária. (MONTEIRO, LONGO, 2006, PEREIRA, 2010, SANTOS JUNIOR, MONTANDON, 2011)

No que se refere à política habitacional, de modo geral, os Planos Diretores estabeleceram diretrizes e objetivos, mas a essas definições não corresponderam metas, estratégias e articulação com os instrumentos orçamentários para a efetivação

da política. As ZEIS foi o instrumento da política habitacional mais citado, porém menos da metade dos planos definiram a sua localização. (op. cit.)

Sobre o saneamento ambiental, apesar de um número significativo de planos afirmar a importância da universalização desses serviços, a abordagem da temática foi recorrentemente genérica, sendo que poucos planos conceberam o saneamento ambiental enquanto componente da política de desenvolvimento urbano municipal. (op. cit.)

Com relação a questão ambiental, é frequente uma abordagem centrada na "agenda verde", relativa a arborização urbana, preservação de espaços livres e gestão das unidades de conservação. Contudo, em geral, essas definições aparecem desvinculadas das outras questões de desenvolvimento municipal, além de não reconhecerem os conflitos socioambientais. (op. cit., VELOSO, 2012).

Sobre a mobilidade urbana, constata-se um tratamento insuficiente aos modos não motorizados de transportes (modo a pé e de bicicleta) pelos planos diretores. Outra questão a ser ressaltada é que frequentemente a acessibilidade foi reduzida apenas às demandas dos portadores de deficiência física. De fato, o tema que aparece com centralidade nesses planos é o sistema viário, sobretudo no que diz respeito a classificação viária, mas sem avançar para além desse aspecto. (SANTOS JUNIOR, MONTANDON, 2011)

A análise dos Planos Diretores dos municípios de regiões metropolitanas evidencia que a questão metropolitana comparece em temas como o tratamento da gestão de bacias hidrográficas, de Unidades de Conservação das áreas de preservação permanente (APPs); traçado e hierarquia viária; e limites e interseções de zonas urbanas e não–urbanas, polaridades, multipolaridades e especializações de funções urbanas envolvendo mais de um município. Porém há uma generalidade dessas definições que também são marcadas pela falta de autoaplicabilidade. (op. cit., COSTA, MOURA COSTA, VEIGA, TALMA, 2010)

No âmbito da gestão democrática, chama atenção o fato de que a maior parte dos municípios criaram Conselho da Cidade ou similares, contudo na maior parte dos casos esses órgãos colegiados têm caráter consultivo e não estão regulamentados. Sobre a questão orçamentária, a maior parte dos planos não instituiu mecanismos de democratização do orçamento municipal. Foram poucos planos diretores que

instituíram sistemas de gestão e planejamento urbano. (SANTOS JUNIOR, MONTANDON, 2011)

Diante das observações anteriores, torna-se importante compreender melhor questões relativas aos processos de elaboração e implementação dos planos diretores no cotidiano de cidades latino-americanas.

Com relação aos limites da participação na construção e na implementação do plano diretor, uma questão crucial refere-se a dificuldade de acesso à informação sobre os seus instrumentos, acentuada pelo uso de uma linguagem geralmente hermética desse instrumento e pelos entraves no acesso da população pouco escolarizada à linguagem escrita. (SILVA, 2006)

Importante também pontuar os casos em que a consolidação de diretrizes e propostas dos planos diretores que não convergem com as leituras comunitárias. (COELHO, DELLAGNELO, KANITZ, 2014)

Um problema bastante comum, tem sido que propostas sugeridas por movimentos populares e sociedade civil são retiradas ou distorcidas no projeto de lei do plano diretor, quando da sua tramitação na câmara de vereadores. (VELOSO, 2012, CORIOLANO, RODRIGUES, OLIVEIRA, 2013)

Também referente à tramitação do plano diretor na câmara de vereadores, há casos em que não é garantida a realização das audiências públicas exigidas nessa etapa. (MARQUES, 2007)

No caso chileno, destaca-se a desregulamentação de espaços não abrangidos pelo *Plan* Regulador Metropolitano de Santiago, nos quais se observam um crescimento da cidade extraoficial e especulativo sobre solos de usos agrícola desprotegidos. (NARANJO, 2005)

Ainda com referência ao Chile, uma potencialidade constatada é o fato de que na cidade de Santiago a mobilização social de grupos e coletivos de moradores conseguiu produzir mudanças parciais ou totais em vários *planes reguladores comunales*, restringindo o potencial construtivo de áreas de interesse do mercado imobiliário. (PODUJE, 2008)

Uma lacuna ou insuficiência notada no planejamento urbano concerne à ocorrência de uma abordagem genérica sobre a temática de recursos hídricos nos planos diretores e a sua desarticulação com os planos de bacia (PERES, SILVA, 2013)

Quando atentamos para os cenários de implementação dos planos diretores depois de aprovados, constatamos uma baixa implementação de muitos instrumentos da política urbana, estabelecidos nos mesmos.

Um desses exemplos acontece na cidade de Diadema, onde o parcelamento, edificação e utilização compulsórios teve poucas aplicações; a receita auferida pela Outorga Onerosa do direito de construir é insuficiente frente às necessidades a que se destina; o Relatório de Impacto de Vizinhança tem sido exigido em poucos casos e apresentando qualidade técnica insuficiente; a transferência do potencial construtivo e direito de preempção enquanto objetos de interesses isolados. (DOSSI, 2009)

Já na cidade de Santo André, observou-se a interrupção da notificação de terrenos e averbação em cartório, relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios em 2009. (KLINK, DENALDI, 2011)

Existe uma argumentação que defende a necessidade de qualificar a institucionalização do sistema de planejamento territorial pela instituição de uma tipificação dos planos urbanísticos. Assim, cada tipo de plano específico condicionaria normas de uso do solo, instrumentos urbanísticos ou intervenções públicas correlatas, inibindo medidas arbitrárias desvinculadas do plano em questão. (PINTO, 2013)

Uma outra questão a ser destacada é o fato de que poucos Estados brasileiros instituíram políticas urbanas, perdendo-se a oportunidade de aportar questões e aspectos territoriais específicos para o planejamento urbano.

O Paraná é uma exceção, sendo que a Lei Nº 15.229/2006, que instituiu a política estadual deste Estado, buscou induzir à elaboração de planos diretores por todos os seus municípios. A legislação referida condiciona a realização de convênios de financiamento para projetos e obras de infraestrutura, equipamentos e serviços apenas aos municípios com planos diretores.

Os aspectos tratados anteriormente sobre participação nos planos diretores; a implementação dos seus instrumentos; a necessidade de aprimoramento pela inserção de abordagens, tais como sobre recursos hídricos ou por regulações

complementares tais como políticas urbanas estaduais; a importância da institucionalização e tipificação dos planos diretores; apontam para entraves ou potencialidades em processos de elaboração e implementação desses instrumentos.

Nesses processos, sobretudo nos espaços de participação, o domínio do planejamento estratégico ou a falta de efetividade do planejamento urbano podem ser tensionados por ações sociais coletivas. Nessas situações se explicitam interesses de grupos, conflitos e ou disputas em torno de diferentes valores da cidade, não reduzidos aos interesses hegemônicos.

Sobre as relações entre plano diretor e plano estratégico, quais seria as diferenças entre esses dois instrumentos? Autores como Heliodorio Sampaio colocam o acento nas diferenças de temporalidades. Um plano diretor teria um caráter mais estrutural e de longo prazo, enquanto que o plano estratégico seria mais pragmático, com horizontes de curto e médio prazo. O plano diretor seria mais normativo e o plano estratégico mais indicativo. (SAMPAIO, 2003)

Para Portas, no *plan regulador* as intervenções têm localização previamente definida pelo zoneamento, sendo mais determinista. Já o plano estratégico, mais interativo, a prioridade das intervenções levaria em conta as condições de viabilidade e impactos dessas, sendo a localização e terreno uma das inúmeras variáveis, a serem consideradas entre várias alternativas. (PORTAS, 2003)

No caso do Brasil, Randolph diferencia um planejamento orientado por resultados e estratégias (planejamento estratégico) e outro expresso no plano diretor, que buscaria articular os diferentes interesses dos agentes sociais urbanos, através de certas formas de participação na sua formulação. (RANDOLPH, 2007)

Os exemplos a seguir demonstram uma relativização, na qual as categorias e ideários relativos ao plano diretor ou plano estratégico, como mediações do urbanismo são tensionadas, disputadas, reorientadas e até ressignificadas no terreno da realidade em que se efetua a produção social do espaço pelos seus múltiplos agentes e interesses.

Houve casos em que o plano estratégico foi instaurado e formalizado legalmente, assumindo o papel de principal instrumento da política urbana, substituindo o lugar do plano diretor, casos do I e II PECRJ do Rio e do PDE de São Paulo.

Na cidade de Antofagasta no Chile a partir de uma crítica centrada na obsolescência dos instrumentos tradicionais de planificação territorial, sobretudo do *Plan Regulador*, Lancellotti propôs a adoção do *Plan Maestro*. A defesa desse plano se pautou no entendimento do mesmo enquanto uma ferramenta de planejamento e de desenho urbano mais flexível, eficiente e estratégica. Trata-se de uma passagem para um planejamento estratégico de cidades, através de um plano especial de detalhe, que delimita e planeja o desenvolvimento de uma área particular, adotando-se uma imagem-objetivo. (LANCELLOTTI, 2014)

Registram-se experiências em que a municipalidade contava com esses dois tipos de plano que concorriam ou complementavam-se na orientação da produção do espaço urbano.

Juiz de Fora foi um desses exemplos, já que de 1997 a 2000 o município elaborou concomitantemente tanto o seu plano diretor quanto o seu plano estratégico. Vale enfatizar que nessa experiência os principais projetos do plano diretor foram incorporados pelo plano estratégico. (MONTEIRO, 2006)

Faz-se necessário relativizar uma instrumentalização absoluta do planejamento estratégico para os interesses hegemônicos capitalistas, apontando situações ou perspectivas onde os mesmos absorveram demandas alternativas. Dentre esses casos pode-se fazer referência ao Programa Favela-Bairro no âmbito do I PECRJ que estabeleceu uma ação de regularização e qualificação urbanística e ambiental de favelas no Rio de Janeiro. (MENDES, 2006)

O PDE de São Paulo de 2002 teve, dentre os seus objetivos, o de parcerias público-privadas, de interesse do mercado. No entanto, ao lado desses objetivos convivem outros voltados para demandas populares e para a captura pública da mais valia urbana, tais quais, inclusão social e melhoria da qualidade de vida; implementação de zonas especiais de interesse social, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo. (GRILLO, 2013)

Na Argentina, autores como Garcia, propõem conteúdos mínimos de ação para a construção de planos estratégicos de desenvolvimento regional que definam políticas de estímulo da atividade produtiva com equidade social, descartando todo enfoque baseado na competitividade e afirmando a um processo de complementariedade, associação e colaboração solidária inter-regional. (GARCIA, 2007)

Diante do exposto, constatamos que no terreno da realidade de cidades latino-americanas o idealismo das categorias plano diretor X plano estratégico se arrefece, já que seus ideários e expressões se interpenetram e influenciam.

Vimos experiências nas quais o plano estratégico assumiu o lugar do plano diretor. Outras nas quais o plano diretor e o plano estratégico concorriam e ou complementavam-se. Finalmente notamos a tendência recente na qual o plano diretor, como instrumento oficial da política urbana, incorporou em maior ou menor medida a concepção do planejamento estratégico. Abordaremos a seguir cenas atuais de cidades latino-americanas que confirmam essa questão.

1.3. Cenas Urbanas na América Latina: Planos e Planejamento Estratégico nas cidades de Santiago, Buenos Aires, Bogotá, Santiago e Salvador

Neste subcapítulo buscamos reconhecer a prática do planejamento estratégico mais diretamente ou através da função pública do planejamento urbano, de responsabilidade de municipalidades de cidades latino-americanas. Para tanto, abordamos aspectos atuais do conteúdo e ou de processos de elaboração / implementação de planos estratégicos ou do planejamento urbano e ou regional das cidades como Santiago (Chile), Buenos Aires (Argentina), Bogotá (Colômbia) e Salvador (Brasil).

Cena Santiago (Chile): última revisão do Plan Estratégico de Desarrollo Comunal Santiago 2010

O *Plan Estratégico* de *Desarrollo Comunal* Santiago 2010 estabelecido para um período de 10 anos, foi avaliado, revisado e ajustado em 2011. Esse plano adota o ideário convencional do planejamento estratégico, mas tenta conciliar os objetivos contraditórios de manter a competitividade do centro metropolitano e a habitabilidade do seu entorno urbano. (SANTIAGO, 2011)

Para além das demandas dos 200 (duzentos) mil habitantes de Santiago, o plano busca responder as necessidades da metrópole da Grande Santiago formada por seis milhões de pessoas. Seguindo a concepção do planejamento estratégico, o Fórum de Santiago se coloca como espaço de cooperação entre setores público e privados na elaboração e implementação do plano, atuando a partir do estabelecimento de consensos comunitários. (op. cit.)

O *Plan Estratégico* de *Desarrollo Comunal* Santiago 2010 definiu cinco diretrizes que foram desdobradas em estratégias setoriais e programas de investimento para o desenvolvimento urbano, social, econômico e institucional. (op. cit.)

Imagem 1 - Diretrizes do *Plan Estratégico* de *Desarrollo Comunal* Santiago 2010

Fonte: Santiago, 2011.

Também foram detalhadas visões objetivo, que contaram com objetivos específicos e propostas estratégicas correspondentes. (SANTIAGO, 2011)

Imagem 2 - Exemplo de visão objetivo, objetivo específico e proposta estratégica do *Plan Estratégico* de *Desarrollo Comunal* Santiago 2010

PRESUPUESTO 2011
SECPLAN
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Objetivos, propuestas y líneas de acción.

El diseño de estas componentes se orientó a los siguientes objetivos y metas.

VISION OBJETIVO 1

Santiago, Centro de Chile y toda su Diversidad...

Objetivo Específico A

PROFUNDIZAR SU PROTAGONISMO COMO EL MEJOR LUGAR PARA REALIZAR NEGOCIOS, CREAR EMPRESAS Y HACER TURISMO

Propuesta Estratégica A1

CONSOLIDAR A SANTIAGO COMO UN CENTRO METROPOLITANO DE NEGOCIOS, OFICINAS Y TURISMO

Líneas de Acción

A1a EVITAR EXODO DE GRANDES EMPRESAS DE LA COMUNA

A1b DAR SEÑALES CLARAS QUE BRINDEN CONFIANZA A LOS INVERSIONISTAS

A1c ESTABLECER MECANISMOS PARA QUE BENEFICIOS DE ACCION INMOBILIARIA SE INVIERTAN EN SANTIAGO

A1d REALIZAR APORTES PARA PROGRAMAS SOCIALES POR PARTE DE LOS USUARIOS DEL SECTOR FINANCIERO

A1e FOMENTAR EL APORTE DE PRIVADOS PARA HABILITAR ESPACIOS PARA ARTE Y CULTURA

A1f FOMENTAR LA CREACION DE UN CENTRO FINANCIERO INTERNACIONAL

A1g CREAR NUEVOS POLOS DE DESARROLLO

A1h MEJORAR LA IMAGEN DE SANTIAGO NOCTURNO PARA EL TURISMO

A1i CONSOLIDAR UNA ESTRUCTURA DE CIRCUITOS TURISTICOS INTEGRADOS

Fonte: Santiago, 2011

No que diz respeito à implementação do plano e à sua articulação com a gestão, a municipalidade de Santiago conta com um Banco de Projetos, referenciados no plano e que são incorporados ao orçamento municipal e em suas fontes de recursos (fundo

nacional de desenvolvimento regional, investimentos setoriais via financiamentos regionais, subsídio de água potável, recursos de terceiros etc). (op. cit.)

Parece que no Chile a crítica centrada na obsolescência do *plan regulador* tradicional optou por uma adesão ao planejamento estratégico. No caso de Santiago, nota-se uma quase completa incorporação do ideário do planejamento estratégico pelo seu atual *plan regulador*.

Os objetivos do plano, por vezes contraditórios, de competitividade do centro metropolitano e a habitabilidade do seu entorno urbano, podem indicar conflitos e disputas que impeçam ou relativizem uma instrumentalização absoluta dos interesses na produção social dessa metrópole. A julgar pela referência da história recente, que registra a mobilização de moradores de Santiago que conquistaram mudanças em vários *planes reguladores comunales*, restringindo a atuação do mercado imobiliário. (PODUJE, 2008)

Cena Buenos Aires (Argentina): o *Plan Urbano Ambiental*, o Plano Estratégico e o Modelo Territorial de Buenos Aires

O *Plan Urbano Ambiental* de Buenos Aires foi aprovado em 2008, tendo como objetivo constituir-se como suporte do processo de planejamento e gestão da cidade, como política de Estado, a partir da materialização de consensos sociais sobre os princípios mais significativos da cidade desejada e a transformação da cidade real voltada para o direito à cidade. (BUENOS AIRES, 2008)

Os princípios definidos para esse plano são os de cidade integrada, cidade policêntrica, cidade plural, cidade saudável e cidade diversa. Tais princípios devem orientar as propostas territoriais do plano do nível metropolitano, bem como as propostas específicas da cidade. (op. cit.)

As propostas territoriais do nível metropolitano referem-se aos temas de estruturação e desenvolvimento urbano da aglomeração; transporte e mobilidade; questões ambientais; riscos de inundação. (op. cit.)

Já as propostas territoriais específicas para a cidade referem-se aos temas de estrutura e centralidade, transporte e mobilidade, habitat e moradia, espaços públicos, produção e emprego, além de patrimônio urbano. (BUENOS AIRES, 2008)

As propostas do *Plan Urbano Ambiental* de Buenos Aires preveem um modelo territorial com referenciamento gráfico das suas principais estratégias. Essas propostas territoriais devem ser implementadas através dos seguintes instrumentos: (op. cit.)

- Instrumentos de planejamento: estudo diagnóstico, plano de comuna, plano de setor, plano de detalhe, áreas de desenvolvimento prioritário, plano temático, avaliação de impacto.
- Instrumentos de gestão: instrumentos de desenvolvimento, instrumentos de promoção (fundo de estímulo à recuperação de edifícios catalogados, capacidade construtiva transferível, convênios urbanísticos, banco de terras e imóveis); instrumentos econômicos (contribuição por melhorias, tributos e taxas); e instrumentos normativos.
- Instrumentos de participação: Comissão Assessora do Conselho do *Plan Urbano Ambiental*, Fórum participativo permanente do Conselho do *Plan Urbano Ambiental*, audiência pública, difusão e publicações.
- Instrumentos de monitoramento e controle: monitoramento geral, monitoramentos particulares, monitoramento de instrumentos.

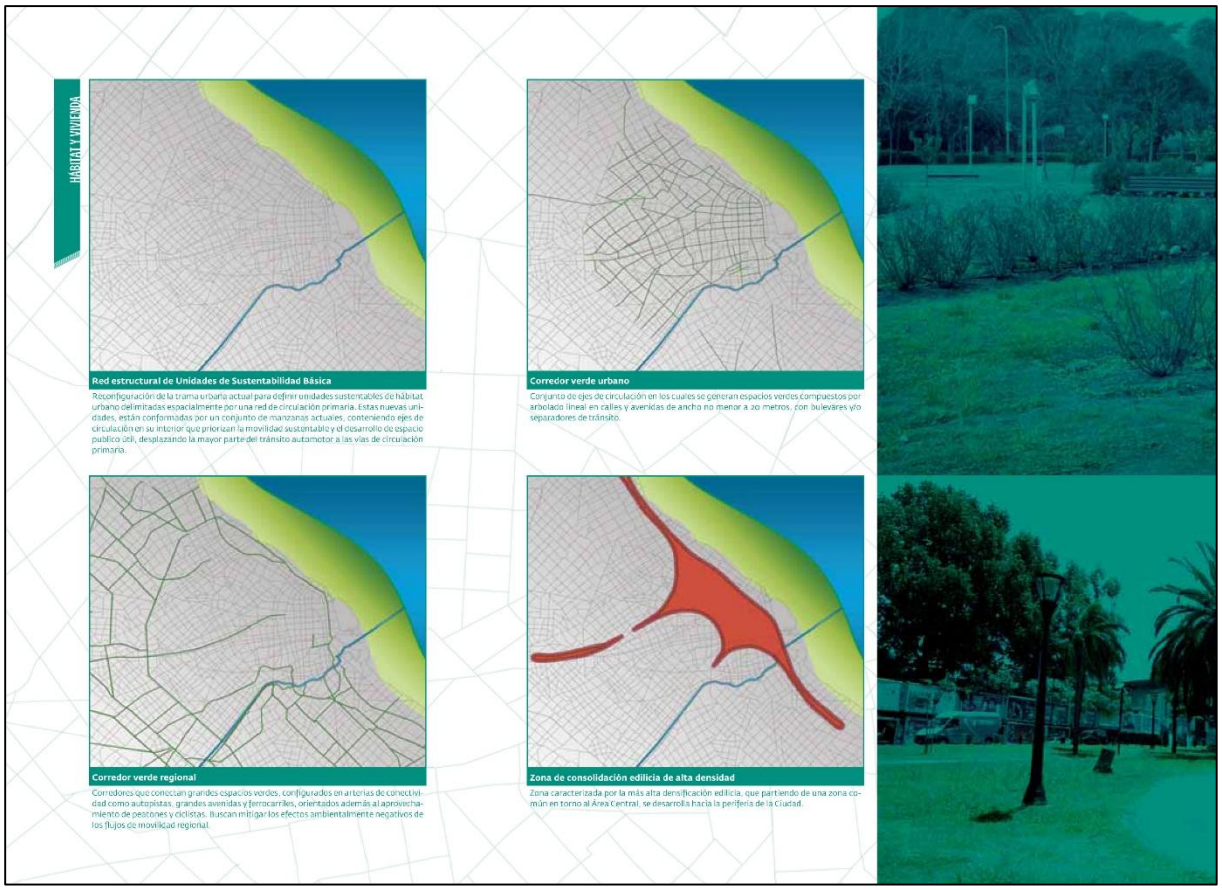
Além do *Plan Urbano Ambiental*, em setembro de 2010 foi elaborado pelo Comitê Executivo do Conselho de Planejamento Estratégico uma versão preliminar do Plano Estratégico de Buenos Aires para o período de 2010 a 2016, com uma forte perspectiva metropolitana. Esse plano estabelece 12 (doze) eixos estratégicos orientados para efetivar uma cidade mais justa mais inclusiva, mas também mais desenvolvida e competitiva a nível internacional. Nesse sentido o espaço público e o ambiente urbano são eleitos como temas prioritários desse plano. (BUENOS AIRES, 2009)

Em julho de 2012, o chefe de governo da Cidade de Buenos Aires, Mauricio Macri, junto com o Ministro do Desenvolvimento Urbano, Arq. Daniel Chaín, e o Secretário de Planejamento, Héctor Lostri, apresentaram a primeira versão do Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060, abrindo publicamente sua discussão. (BUENOS AIRES, 2015)

O Modelo Territorial é uma política de Estado referenciada na Constituição, no *Plan Urbano Ambiental* e no Plano Estratégico, sintetizando as diretrizes de planejamento a nível territorial, desenvolvidas para a cidade de Buenos Aires para um período de 50 (cinquenta) anos. Esse modelo contempla uma matriz de análises da cidade atual, as tendências de futuro as orientações projetadas para a Cidade desejada. (BUENOS AIRES, 2009)

A área metropolitana, habitat e moradia, estrutura e centralidades, espaço público, transporte e mobilidade, produção e emprego são dimensões da sustentabilidade da cidade desejada expressas no Modelo Territorial de Buenos Aires. (op. cit.)

Imagem 3 - Dimensão habitat e moradia no Modelo Territorial de Buenos Aires



Fonte: Buenos Aires, 2011.

No caso atual de Buenos Aires seus *Plan Urbano Ambiental* e Plano Estratégico complementam-se. O primeiro, claramente tensionado para uma perspectiva contemporânea de direito à cidade, em torno dos princípios da cidade integrada, cidade policêntrica, cidade plural, cidade saudável e cidade diversa. O segundo, buscando conciliar equidade social da cidade com competitividade internacional. Os

dois planos são articulados na síntese complexa e multidimensional do Modelo Territorial.

As variadas concepções e perspectivas presentes nesses três instrumentos de planejamento indicam a existência de conflitos, disputas e tensões em torno da heterogeneidade dos agentes e interesses atuantes na produção da cidade. A ativação das tendências prognosticadas nesses planos podem ser abrangentes ou parciais. Isso depende do nível de valoração social e representatividade das diferentes concepções a partir das quais tais tendências operam.

Cena Bogotá (Colômbia): a revisão do *Plan de Ordenamiento Territorial* – POT de Bogotá

Em 2012, se iniciou um processo de revisão do *Plan de Ordenamiento Territorial* de Bogotá, concluída com a sua aprovação em 2013. A revisão se deu devido a consideração de mudanças significativas na dinâmica urbana dessa cidade, com rebatimento nas estratégias de planejamento territorial municipal. (BOGOTÁ, 2013)

A revisão do conteúdo do POT de Bogotá se referiu a necessidade de: compatibilização com novas projeções demográficas; gestão do risco e das mudanças climáticas; implantação do Sistema Integrado de Transporte Público (SITP); articulação e compatibilização do ordenamento rural com a legislação nacional; e simplificação normativa. (op. cit.)

As propostas de modificação do POT, efetuadas pela revisão, receberam as seguintes denominações: Bogotá compacta, Mudança climática, Mobilidade com sentido, Bogotá cidade includente, Simplificação das normas. (op. cit.)

A proposta Bogotá compacta, compreende dois aspectos. O primeiro é o de estimular processos de redensificação (entendido como o aumento da população que vive em uma área específica) permitindo maiores alturas e metros quadrados construídos em áreas centrais da cidade e em zonas com maior presença de atividades econômicas que contam com boas condições de acessibilidade e promovem o melhor dessas áreas para a localização de maior quantidade de população. (BOGOTÁ, 2013)

O segundo, refere-se ao modelo de cidade compacta, que busca o equilíbrio urbanístico, ou seja, onde há mais população se deve contar com mais parques e equipamentos. Portanto, as áreas que poderão ser redensificadas devem sofrer um

processo de reurbanização (dotar de serviços públicos, parques, equipamentos e vias, de acordo com as necessidades da nova população) e para isso, todos os projetos cumprirão obrigações urbanísticas e de moradia de interesse prioritário. (op. cit.)

A proposta Mudança Climática parte da consideração que nos últimos anos a cidade tem experimentado maior ocorrência de eventos climáticos extremos. Esses fatores afetam principalmente a população de menores rendimentos que se localizam próximo de terrenos úmidos, margens de rios e declividades das montanhas. Essa proposta implica então em reduzir a vulnerabilidade territorial de Bogotá frente às novas condições de ameaça, derivadas da mudança climática, mediante a incorporação de medidas de adaptação e mitigação que incidam na proteção da vida e da funcionalidade ambiental dos espaços naturais de montanha, rios e terrenos irregulares. (op. cit.)

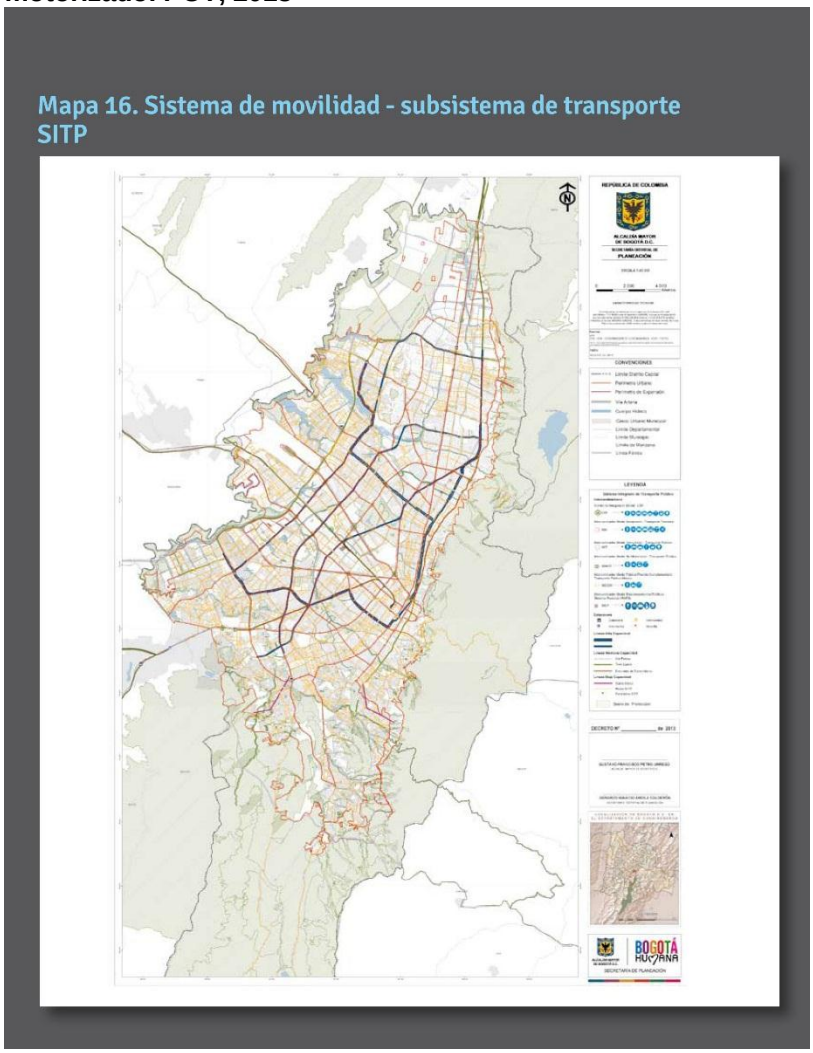
A proposta Mobilidade "com sentido" prioriza o transporte sustentável, não motorizado, peatonal e em bicicleta em áreas de atividade econômica intensiva (áreas centrais). Por essa proposta, se sugere a articulação do planejamento urbano com a proposta de mobilidade e transporte, incentivando, por exemplo: a densificação ao longo dos corredores e das linhas de metrô e transmilênio, a adequada mistura social e de usos. Assegura-se assim a integração de todos os sistemas de mobilidade com o fim de promover a redução dos níveis de congestionamento e facilitar o acesso de toda a população a um transporte mais eficiente. (BOGOTÁ, 2013)

A proposta Bogotá Cidade Includente incentiva a oferta e facilita o acesso à moradia de interesse prioritário (VIP) nas zonas centrais da cidade, que em combinação com a mistura social e de usos, o acesso ao transporte e serviços urbanos, garante melhor qualidade de vida às famílias de menores rendimentos. Por essa proposta são criados mecanismos para que os novos desenvolvimentos da cidade sejam direcionados para a produção de moradia de interesse prioritário, parques, colégios, bibliotecas e centros de serviços. (op. cit.)

A proposta de simplificação das normas busca tornar as normas urbanísticas simples e de fácil compreensão, aplicação e apropriação por parte das comunidades e entidades que garantem seu controle. Trata-se de uma passagem para regras simplificadas sobre usos, alturas, volumetrias e obrigações urbanísticas. A proposta

também define mecanismos e critérios claros para a tomada de decisões na escala local. (op. cit.)

Imagem 4 – Mapa de Sistemas de Mobilidade – subsistema de transporte: transporte não motorizado. POT, 2013



Bogotá, 2013.

O conteúdo da revisão do POT de Bogotá, parece ser, dentre as experiências aqui exploradas, aquele onde há uma maior explicitação de uma perspectiva distributiva e de justiça social a partir da esfera do planejamento urbano, se distanciando do ideário do planejamento estratégico.

Cena Salvador (Brasil): o Plano Salvador 500

A Prefeitura de Salvador lançou o Plano Salvador 500 em maio de 2014, propondo um planejamento municipal de longo prazo (35 anos), sendo que a sua data limite coincidirá com os 500 anos de fundação dessa cidade. (SALVADOR, 2015b)

Esse planejamento municipal articularia três níveis: 1) um planejamento estratégico incidindo na escala metropolitana expresso no próprio Plano Salvador 500; 2) o planejamento urbano do município, através da revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU); 3) um planejamento operacional, que responderia às demandas mais urgentes da população com soluções de curto prazo, mas referenciando-se no Plano Estratégico Salvador 500 e no PDDU. (op. cit.)

A elaboração desse planejamento teria como produtos: 1) Plano Salvador 500; 2) Anteprojeto de Lei do PDDU; 3) Anteprojeto de Lei da LOUOS. A participação dos habitantes da cidade nesse processo se daria através das Oficinas de Bairros, Audiências Públicas e Fóruns Setoriais e Temáticos previstos. (op. cit.)

Essa suposta nova iniciativa de elaboração de instrumentos de planejamento municipal pela atual gestão, é liderada pelo Prefeito Antônio Carlos Magalhães Neto, o ACM Neto (DEM). No entanto, a cidade de Salvador vivencia há pelo menos 11 (onze) anos um processo de fragmentação e de desarticulação da legislação e regulação urbanística por seguidas gestões municipais.

A marca desse processo é uma seletividade operada pelo planejamento urbano para atendimento quase que exclusivo de empresas imobiliárias e poderosos grupos econômicos com atuação na cidade. Esse traço perpassa o PDDU 2004 (Lei N.º 6.586/2004), apresentado pelo então prefeito pelo PSDB Antonio Imbassahy, passando pelas legislações urbanísticas das duas desastrosas gestões do ex-prefeito João Henrique (PDT, PMDB ou PP, a depender do momento) - PDDU 2007-2008 (Lei N.º 7.400/2007); novas propostas de ordenamento do uso e da ocupação do solo do município contidas nas Leis municipais Nº 8.167/2012, Nº 8.379/2012; "PDDU da Copa", Lei Nº 8.378/2012 que buscava alterar o zoneamento vigente; essas três últimas julgadas inconstitucionais pelo Tribunal de Justiça da Bahia – a elaboração do Plano Estratégico Salvador 500, conduzida pelo atual Prefeito ACM Neto.

Como reação a essa "década perdida" tem-se uma judicialização sistemática do planejamento urbano municipal de Salvador. Diante da impossibilidade de uma efetiva participação política e social em decisões coletivas cruciais sobre o desenvolvimento da cidade, organizações profissionais da sociedade civil e movimentos sociais urbanos não tiveram alternativa que não a de promover ou apoiar ações civis públicas e mandatos de segurança (PDDU 2004 e PDDU 2008), Ação Direta de

Inconstitucionalidade (ADIN sobre a “nova” LOUOS de 2012)[3]; e Modulação de efeitos (derivada dessa ADIN).

Um dos aspectos desse histórico diz respeito ao fato da cidade de Salvador contar com uma trama normativa esgarçada e fragmentada. Nela se encontram conteúdos parciais de diferentes legislações e normas (LOUOS 1984 + PDDU 2004 + PDDU 2008 + parte da “nova” LOUOS 2012 modulada pela ADIN).

Particularmente o marco do processo da ADIN parecia sinalizar para um ápice da crise e do esgotamento dessa concepção de planejamento urbano na cidade de Salvador. Apesar dos limites de uma ação judicial, esse processo permitiu um debate um pouco mais ampliado que o das audiências públicas *pro forma* realizadas pela Prefeitura. O Tribunal de Justiça do Estado convocou e escutou os amicus curiae, que foram entidades profissionais tais como o Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção Bahia, a Sociedade Brasileira de Urbanismo, a Associação Baiana de Imprensa, mas também movimentos urbanos, como a Federação das Associações de Bairro de Salvador[4].

Essas organizações colocaram a nu a equivocada concepção de planejamento urbano pelo município. Foram denunciadas alterações arbitrárias da regulação urbanística de Salvador, tais como modificações do zoneamento, da abrangência da área de borda marítima, do gabarito de altura, dos coeficientes de aproveitamento, do sistema viário e do sistema de transporte coletivo, a utilização generalizada e indiscriminada da outorga onerosa do direito de construir e do TRANSCON, a retirada do caráter deliberativo do Conselho Municipal de Salvador; definições com riscos de danos reais ou potenciais ao meio ambiente, tais como a supressão de parque.

O caráter arbitrário dessas alterações se dava de um lado pela sua imposição pela prefeitura, na gestão do então Prefeito João Henrique, ou pela câmara de vereadores. De outro modo, essas alterações expressavam uma notória falta de embasamento do conhecimento dos processos de urbanização. Esse embasamento requeria estudos técnicos e análises consistentes, articulados a um amplo processo participativo, que

[3] Relativa ao Processo Nº 0303489-40.2012.8.05.0000 que tramitou e foi julgado pelo Tribunal de Justiça da Bahia (TJBA).

[4] A esse respeito produzimos o relatório “Contribuições aos pareceres dos amicus curiae relativos ao Processo da Ação Indireta de Inconstitucionalidade da Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Salvador” em 2013.

possibilitasse reconhecer os diferentes grupos sociais de moradores e usuários da cidade, compreender e espacializar suas demandas e necessidades.

O esgarçamento da regulação urbanística de Salvador pode ser lido como uma desarticulação da esfera e da função do planejamento municipal em relação aos princípios da Política Urbana, tais como o direito à cidade e o cumprimento da função social da propriedade, que deveriam norteá-lo.

No entanto essa fragmentação ganha sentido numa racionalidade que ativa apenas os dispositivos do planejamento urbano que viabilizam o tipo de ação pública solicitada por grandes ou influentes corporações que atuam na cidade.

No caso de Salvador, Heliodório Sampaio enfatizou que a nossa cidade tem um histórico de 50 (cinquenta) anos de normas e transgressões. Ele centra essa análise no fato de que a legislação municipal vem sendo alterada ao sabor das alianças entre interesses políticos e do mercado imobiliário formal. (SAMPAIO, 2010)

Sampaio chama atenção para duas questões decisivas: o incremento nos parâmetros urbanísticos que amplia permissivamente o potencial construtivo e a utilização inadequada e arbitrária do instrumento da transferência do direito de construir (TRANSCON). (op. cit.)

Também havíamos chamado atenção para a relação entre a intensificação da captura de renda imobiliária com a ampliação dos potenciais construtivos, através dos parâmetros estabelecidos nas últimas versões dos Planos Diretores dessa cidade. (FIGUEIREDO, 2009)

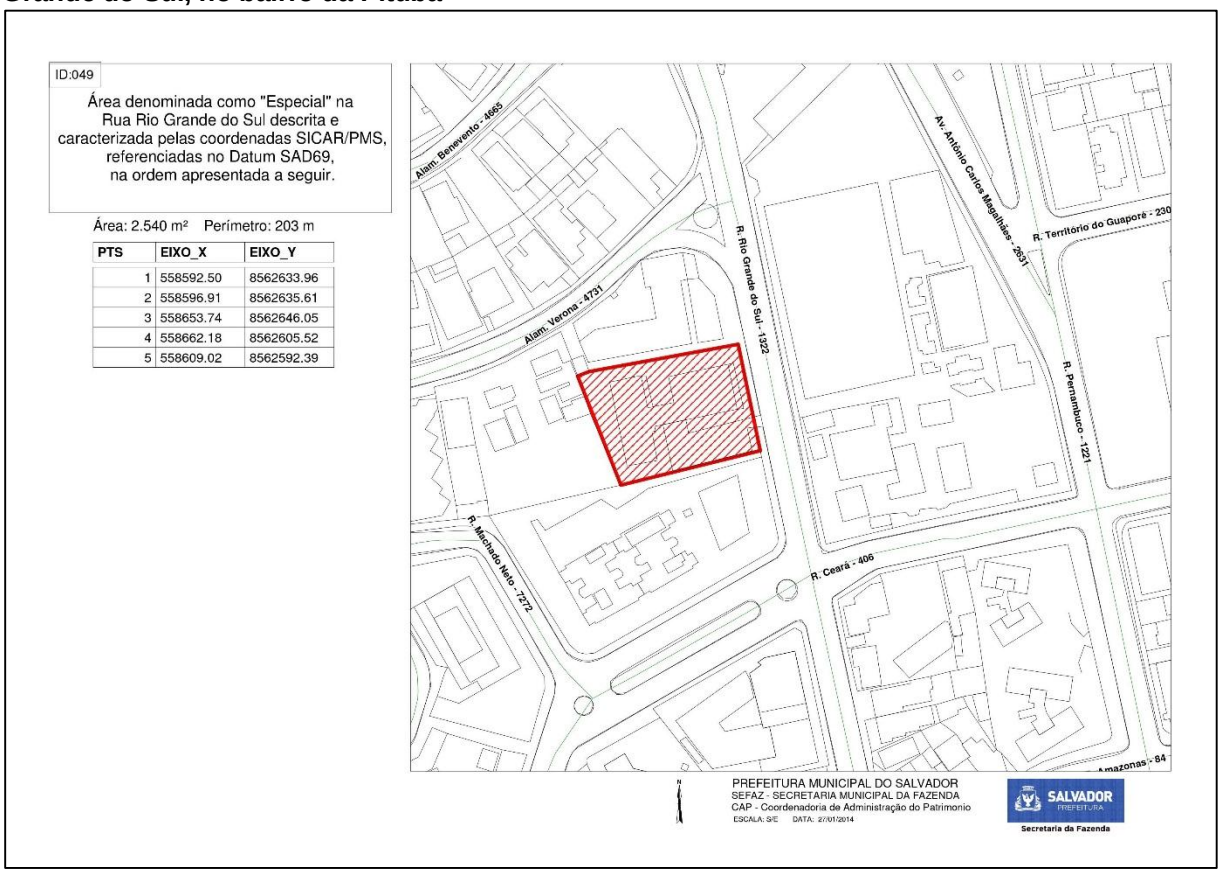
Retomando a cena atual do Plano Salvador 500, entendemos que ele opera um sofisticado aprofundamento do caráter de seletividade do planejamento urbano, ao mesmo tempo que apresenta nuances próprias. De um lado o executivo municipal faz uma ampla campanha de comunicação convocando a população soteropolitana a participar dos fóruns e espaços da elaboração desse plano.

Porém, ao mesmo tempo, o atual prefeito tem apresentado sistematicamente, e sem qualquer debate, consulta ou participação prévia, novos e abruptos projetos de lei, renovando a tendência identificada de alterações arbitrárias da regulação urbanística. Nessa nova geração de transgressões destacam-se proposições legislativas de iniciativa do executivo municipal, com aprovações quase sempre imediatas, tais como

a que desafeta 59 (cinquenta e nove) imóveis municipais e os destinam para alienação para a iniciativa privada (Lei Nº 8.655/2014); a que altera o cálculo da Outorga Onerosa, com renúncia da reversão pública de parte do valor imobiliário de mercado em favor de um critério que considera apenas o custo da construção (Lei Nº 8798/2015); o Projeto de Lei que propõe modificar o sistema viário, criando uma linha expressa pedagiada e privativa para carros, que corta 17 (dezessete) km da cidade (Linha Viva) (Projeto de Lei Nº 78/2015).

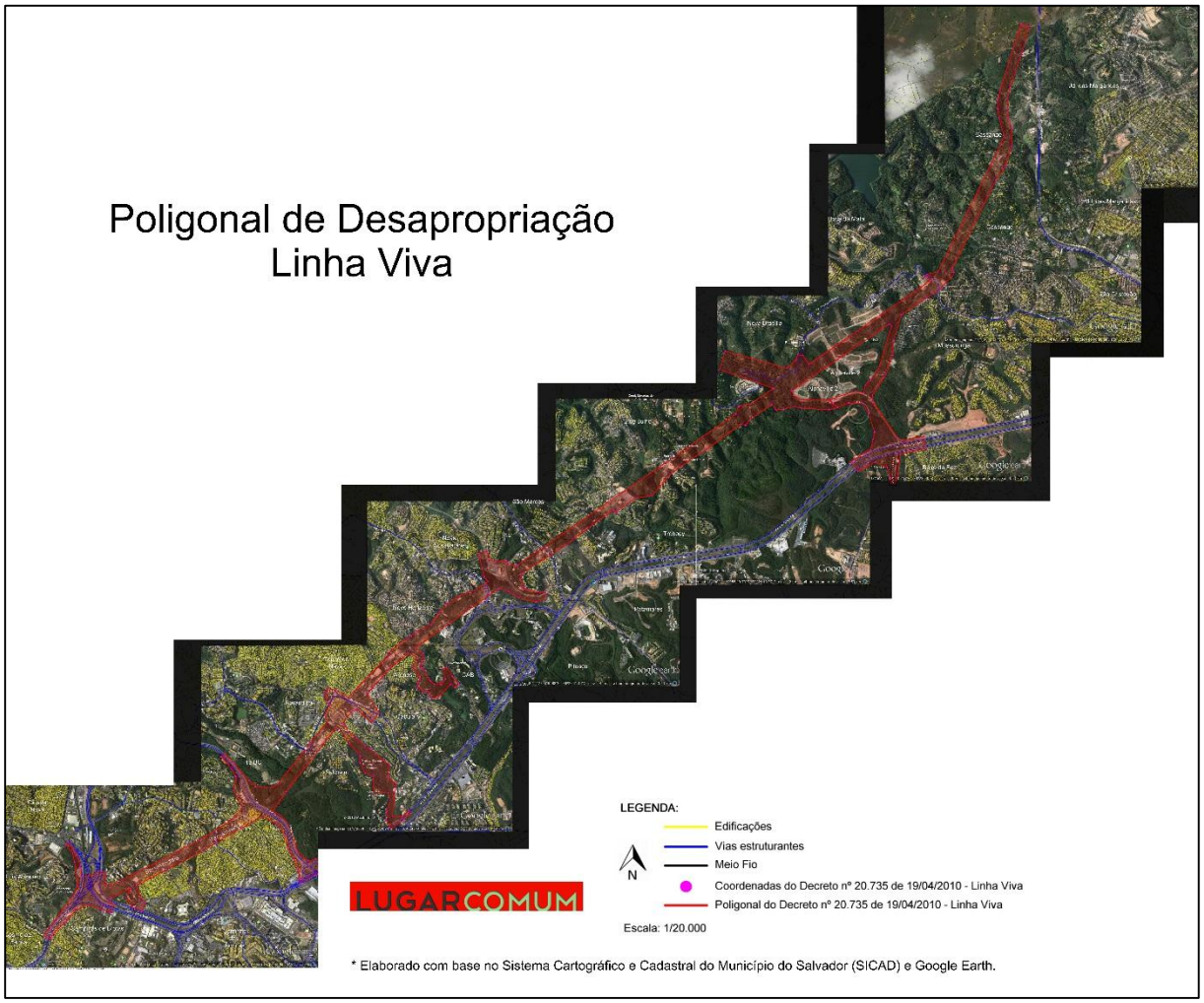
Essas decisões de caráter estruturante da constituição da cidade são retiradas da esfera pública do planejamento municipal, instituída pelo processo de elaboração do Plano Salvador 500. Esse plano torna-se ficção e ideologia, desviando a atenção da população enquanto a Prefeitura e a Câmara impõem decisões substanciais por meio de uma trama normativa fragmentada.

Imagem 5 - Imóvel desafetado e leiloado ao mercado pela Prefeitura de Salvador na Rua Rio Grande do Sul, no bairro da Pituba



Fonte: Salvador, 2014.

Imagem 6 - Poligonal do Projeto Linha Viva que cria 17 Km de via privativa para carros, declarado inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado



Fonte: Grupo de Pesquisa Lugar Comum da FAUFBA, 2013.

Ao observarmos cenas de diferentes cidades latino-americanas em conjunto percebemos que as suas experiências recentes de planejamento municipal confirmam a generalização da incorporação do planejamento estratégico nessa função. Apesar das nuances desses processos e das disputas, conflitos e ações sociais que relativizam uma instrumentalização absoluta dessa corrente. Talvez a única exceção dessa larga difusão na América Latina seja o caso de Bogotá, ao menos no discurso do POT, que parece se distinguir do ideário do Planejamento Estratégico.

Essa constatação é importante, pois parece apontar para condicionantes regionais e internacionais que fazem com que a experiência de Salvador não seja um caso

isolado. Pelo contrário, ela aparece num contexto de hegemonia de uma abordagem que busca tomar a cidade como mercadoria. No entanto, no que pese essa convergência, Salvador tem traços que, como vimos, singularizam o desdobramento do Planejamento Estratégico no seu território.

Nesse sentido, é importante sublinhar o aspecto da (re)estruturação da partilha social da propriedade como constituinte da cidade. Essa dimensão é diretamente implicada pela prática do planejamento estratégico, dado que esse opera uma produção e distribuição pública seletiva de atributos urbanísticos voltadas para a agregação de valor diferencial de imóveis e espaços privados ou privatizados.

Considerando esse fato, o estudo das transferências de imóveis da cidade de Salvador, explanado nos próximos capítulos, focaliza a mudança da titularidade do domínio imobiliário. Essa mudança tem implicações no regime de propriedade e na configuração socioespacial específica dessa cidade.

2. Sobre Transferências de Imóveis

Neste capítulo buscamos introduzir a ideia de transferências de imóveis relacionando a sua constituição a partir da mudança da titularidade do domínio imobiliário, com implicações na (re)estruturação da partilha da propriedade na sociedade. A partir dessa noção inicial salientamos que as transferências de imóveis investigadas nesta tese são particularmente aquelas referidas a transações de compra e venda. Esse caráter sinaliza para a ativação da esfera da circulação capitalista e a emergência de valores de troca nesses intercâmbios.

A ideia de transferências de imóveis também se articula com a questão da natureza social do fato monetário, compreendido nos intercâmbios e relações de reciprocidade entre agentes e ou grupos da sociedade. De fato essas mediações participam da (re)produção da própria sociedade.

Uma última questão tratada neste capítulo, em torno da constituição das transferências de imóveis, é a compreensão da troca enquanto lugar de revelação e criação do valor. Esse fato é ainda mais explícito em transferências de imóveis realizadas através de transações de compra e venda.

2.1. Transferências de Imóveis: a mudança da titularidade do domínio imobiliário

As transferências de imóveis referem-se a mudança da titularidade do domínio imobiliário. A mudança do domínio imobiliário é também um momento de intercâmbio social que relaciona diretamente o titular anterior que transfere o imóvel e o novo titular que o adquire.

Nos processos de transferência de imóveis a mudança do domínio imobiliário pode se dar através de transações de compra e venda de imóveis; doação; ligadas a direitos reais constituídos através de hipotecas, partilhas ou dívidas da herança; permuta; desapropriação; dação em pagamento; transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; arrematação em leilão ou judicial; mecanismos e instrumentos de regularização fundiária (usucapião, concessão de uso especial para fins de

moradia, direito de superfície de imóvel urbano, concessão de direito real de uso, legitimação de posse)[1].

As transferências de imóveis, abordadas nesta pesquisa, são relativas a transações de compra e venda efetuadas de 2000 a 2015 nos bairros e localidades da Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Itaigara, Caminho das Árvores e Rio Vermelho em Salvador-BA. Tratam-se de transações imobiliárias do mercado formal, na medida em que referem-se a um controle jurídico constituído através de títulos de propriedade supostamente legais[2] e por submeterem-se a regulação, normas e procedimentos institucionais oficiais, tais como a tributação imobiliária, destacando-se o recolhimento de imposto de transmissão inter vivos pelo município.

As transferências de imóveis relativas a transações de compra e venda dizem respeito a esfera da circulação capitalista, nas quais esses bens assumem o caráter de mercadoria com a emergência de valores de troca. De acordo com Marx, na esfera da circulação do capital, as mercadorias são vendidas, sendo seus valores realizados em dinheiro e sendo esse dinheiro convertido em capital. Essa seria a base da acumulação capitalista. (MARX, 1989)

Para Marx, a forma valor de troca se instaura na relação de valor ou de troca de uma mercadoria com uma segunda mercadoria diferente. O produto para se tornar mercadoria teria que ser transferido a quem vai servir de valor de uso por meio do valor de troca. Marx acreditava que nenhuma coisa pode ser valor se não é objeto útil. Nesse sentido, o processo de troca realizaria a circulação social das coisas, ao transferir as mercadorias daqueles para quem essas não são valores de uso para aqueles para quem as mesmas tornam-se valores de uso. (MARX, 2011)

Podemos relacionar as questões anteriormente colocadas com as transferências de imóveis através de transações de compra e venda. Nesses casos, a transferência realiza o processo de circulação dos imóveis enquanto mercadorias, assinalando a emergência dos seus valores de troca.

---

[1] Consideramos aqui os registros de imóveis obrigatórios, conforme disposto na Lei Nº 6.015/1973 com atualização mais recente em 2015. (BRASIL, 1973)

[2] Essa legalidade precisa ser relativizada diante da ocorrência de fraudes e falsificações de documentos exigidos nos processos de registro de imóveis, a exemplo da grilagem, comum em processos de transferência de terras públicas. (MORETTI, ZANDONADE, MORETTI, D'ALESSANDRO, 2009)

Retomamos a afirmação de Marx de que o processo de troca realizaria a circulação social das coisas, ao transferir as mercadorias daqueles para quem são não valores de uso para aqueles em que as mesmas tornam-se são valores de uso. A partir disto poderíamos inferir que a trama de transferência de certo imóvel referir-se-ia à alternância de valor de uso para valor de troca.

No entanto, a análise das transferências de imóveis, objeto desta tese, revelam que nem sempre o agente adquirente vai fazer uso do bem imobiliário correlato. Constatamos a ocorrência de transferências subsequentes que se processam entre proprietários, mas sem chegar imediatamente a um usuário final (ver Capítulo 5). Nesses casos fica indicada uma rotatividade da mudança de titularidade do domínio imobiliário que prolonga o tempo de circulação do bem. Esse fato reforça a existência do imóvel enquanto valor de troca, ao tempo em que a utilização produtiva ou social do imóvel, enquanto valor de uso fica suspensa.

Esse prolongamento do tempo de circulação dos imóveis, enquanto mercadorias, é diferente da extensão da circulação em função do parcelamento do seu valor através de venda e financiamento a prazo e do aluguel. (JARAMILLO, 2010) Nos casos em foco a ampliação do tempo e da esfera da circulação está associada a uma rotatividade e aceleração das transações de compra e venda realizadas sobre certo imóvel.

Os diferentes momentos de transferência de um imóvel podem nos dizer de mudanças do seu lugar de inserção, ao longo do tempo. A depender de quem são os agentes sociais que assumem esses papéis de transferente e adquirente, o intercâmbio do imóvel pode dizer respeito a uma mudança do uso e ou da ocupação do espaço. A obtenção do domínio do imóvel autoriza os agentes produtores do espaço a criar ou modificar o ambiente construído da cidade. De fato, o controle jurídico da propriedade do imóvel é uma das condições para a produção imobiliária.

Como tratamos na nossa pesquisa de mestrado, a produção do espaço se realiza num movimento que envolve a ação de diversos agentes sociais. Esses agentes, motivados por diferentes interesses e intencionalidades, realizam criações ou alterações no ambiente construído, definindo ou redefinindo o uso e ocupação do espaço. Tais ações são condicionadas pelas possibilidades de inter-relações que o espaço do presente propicia pelo seu conteúdo histórico. As transformações

engendradas no ambiente construído renovam estas inter-relações e o conteúdo histórico do espaço, em movimentos dinâmicos pelos quais a sociedade se realiza, especificando suas relações sociais, econômicas e culturais e a própria condição humana, já que

> [...] O mundo no qual transcorre a *vita activa* consiste em coisas produzidas pelas atividades humanas; mas, constantemente, as coisas que devem sua existência exclusivamente aos homens também condicionam os seus autores humanos. Além das condições nas quais a vida é dada ao homem na Terra e, até certo ponto, a partir delas, os homens constantemente criam as suas próprias condições que, a despeito de sua variabilidade e sua origem humana, possuem a mesma força condicionante das coisas naturais. O que quer que toque a vida humana ou entre em duradoura relação com ela, assume imediatamente o caráter da condição da existência humana. (ARENDT, 2007, p. 17)

No que se refere aos processos de formalização da produção do espaço na cidade de Salvador, constatamos algumas condições para a realização da produção imobiliária. A primeira foi a existência de múltiplos agentes. Identificamos um conjunto de diferentes agentes produtores do espaço. Alguns desses agentes são autorizados a efetuar a criação ou alteração no ambiente construído, através da concessão do direito de construir, dado pela emissão de licenças de alvarás de construção pela Prefeitura de Salvador.

Os agentes que apresentam intenções de realizar os empreendimentos imobiliários coincidem com os requerentes das correspondentes licenças de alvarás de construção. A informação dos nomes dos requerentes em tais licenças emitidas de 2001 a 2009, permitiu identificarmos, na pesquisa do mestrado, os seguintes grupos: empresas imobiliárias, outras empresas, pessoas físicas, órgãos estatais (dos entes federativos da União, do Estado, e do Município), coletividades associadas, igrejas e entidades religiosas, e outros não classificados em grupo específico.

A segunda condição da produção imobiliária seria o acesso à terra. Na pesquisa do mestrado entendíamos que a obtenção do controle jurídico da propriedade fundiária era condição fundamental para realização da produção imobiliária formalizada. No entanto, nesse momento avançamos para uma compreensão de que se trata na verdade do acesso à propriedade imobiliária, num sentido espacial mais amplo, considerando a articulação entre o imobiliário e fundiário. É nesse sentido que essa condição é diretamente influenciada pelos processos de transferência de imóveis que analisamos nesta tese.

Os agentes que atuam na produção imobiliária obtém, pela sua capacidade patrimonial, financeira ou de acesso a políticas de regularização fundiária, o acesso aos imóveis onde pretendem criar ou modificar o ambiente construído, conforme seus interesses.

A terceira condição para a produção imobiliária seria o crédito para a produção. Relacionado à obtenção do controle jurídico da propriedade imobiliária pelos agentes que atuam nessa, concorda-se com a importância atribuída por Pedro Abramo às capacidades monetárias diferenciadas dos mesmos.

> [...] a hierarquização dos agentes pode ser vista sobretudo como dependente do poder de despesa que eles possuam no campo de suas práticas mercantis. Somada à assimetria informacional, essa capacidade diferenciada para despender torna-se um elemento estratégico que serve para enfatizar os objetivos da localização dos agentes no mercado residencial urbano. (ABRAMO, 2007, pp. 165-173)

Nesse aspecto considera-se a criação do poder de despesa para a produção de bens residenciais pelo banco. (op. cit.). De acordo com Abramo, a emergência do sistema bancário, com seu poder de criação monetária mediante crédito, "vai permitir o financiamento das aspirações de produção dos empresários", sendo que

> O banco, porém, só concederá o crédito solicitado se os capitalistas-empresários se comprometerem a reembolsar o montante emprestado acrescido de juros. Vale dizer que os juros serão um componente da dívida que eles se comprometem a restituir após a realização mercantil de suas antecipações [...]
> [...] Pôde-se dizer, de fato, que o compromisso de reembolsar o banco (juros inclusos), assumido pelos empresários, vai estimular o próprio banco a apostar no futuro espacial, avalizando a produção de bens residenciais.
> [...] o abandono, por parte dos promotores imobiliários, de uma lógica estritamente rentista, só foi possível após a instauração – e, posteriormente, a institucionalização – do crédito hipotecário. De fato, ao permitir a operação de transferências regulares e sistemáticas da poupança para o mercado residencial, o crédito hipotecário acabou com as restrições de financiamento que oneravam a atividade dos capitalistas-empresários. (ABRAMO, p. 232-239)

O poder de criação monetária mediante crédito revela-se como uma condição importante da maior parte da produção imobiliária, licenciada pelo Município de Salvador, sobretudo aquelas atinentes às empresas imobiliárias.

Abramo também julga como importante a concessão pelo sistema bancário do crédito hipotecário para os trabalhadores. Tal concessão permite a aquisição de mercadorias imobiliárias com retorno das despesas investidas de produção (ibid). Configura-se assim, pelas articulações e inter-relações entre sistema bancário, empresários e

trabalhadores, o que este autor denomina de “circuito monetário urbano simples” entendido como

> [...] uma sequência de fases que põem em contato os capitalistas, os trabalhadores e o banco. Numa primeira fase, os capitalistas-empresários decidem o volume da demanda e a localização dos bens residenciais a serem produzidos com base nas antecipações da demanda concernente às externalidades de vizinhança. Depois de traduzirem essas antecipações em termos monetários, eles solicitam ao banco a abertura de crédito necessário para fazer face ao processo de produção. O banco avalia as antecipações da demanda (quantidade e localização) como foram formuladas pelos capitalistas e se compromete a lhes fornecer o montante solicitado. Finalmente, os empresários depositam os primeiros salários e dão partida ao processo de produção [...]
> Após a fase das compras intercapitalistas, entra-se na fase em que os trabalhadores escolhem entre poupar e comprar mercadorias correntes e urbanas. A aquisição destas últimas (bens residenciais urbanos) só será possível graças à assinatura de um novo contrato (relação) de empréstimo-dívida (endividamento dos trabalhadores), que comprometerá uma parte de sua poupança. Esse crédito vai permitir que os trabalhadores comprem mercadorias urbanas e os empresários regularizem suas dívidas com o banco. Da mesma maneira, seus homólogos não urbanos quitarão os empréstimos que fizeram, graças às compras intercapitalistas e às compras habituais dos trabalhadores. Se a demanda efetiva for inferior à demanda antecipada, eles tentarão captar a poupança dos trabalhadores ou refinanciar suas próprias dívidas junto aos bancos. O circuito estará fechado quando os empresários tiverem reembolsado aos bancos, isto é, no momento do financiamento definitivo de suas despesas. (op. cit., p. 248-257)

Conforme comentado na introdução desta tese, observa-se no Brasil uma intensa ativação do circuito monetário urbano, relacionado a um processo de retomada de investimentos, sobretudo a partir do ano de 2005, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

A quarta condição da produção imobiliária refere-se à atividade construtiva. Essa produção somente é efetuada pela realização da atividade construtiva, pela qual o ambiente construído é criado e ou modificado. A instituição da atividade construtiva requer o acionamento do setor da construção civil, notadamente a denominada “indústria da construção civil”[3]. Esse segmento econômico é formado por agentes de diferentes portes e naturezas, quais sejam pequenas, médias ou grandes empresas construtoras, trabalhadores da construção civil empregados ou autônomos, cooperativas habitacionais etc.

Na pesquisa do mestrado nos aproximamos das características do segmento da construção civil no Brasil, através dos resultados da Pesquisa Anual da Indústria da

3 Autores como Sérgio Ferro questionam a existência de uma indústria da construção civil, ao constatar um modo manufatureiro de produção de objetos arquitetônicos. (FERRO, 1976 e 2003)

Construção (PAIC), realizada pelo IBGE. Foge dos limites desta tese proceder uma atualização dessa análise. No entanto, destacamos que esse setor conta com a presença de diversos segmentos de atuação, representados por grupos e classes de atividades distinguidas pela PAIC, tais como 1) construção de edifícios, formada pelas classes de incorporação; e empreendimentos imobiliários e de construção de edifícios; 2) obras de infraestrutura, composta pelas classes de construção de rodovias, ferrovias, obras urbanas e obras de arte especiais; obras de infraestrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos; e c) construção de outras obras de infraestrutura; 3) serviços especializados para construção, que compreende as classe de demolição e preparação do terreno; instalações elétricas, hidráulicas e outras instalações em construções; obras de acabamento; e outros serviços especializados para construção.

Salientamos ainda, conforme Rosangela Mauzer Casarotto, que a indústria da construção civil se classifica como uma atividade econômica da indústria de transformação. Essa indústria utiliza um sistema produtivo peculiar com "produtos de posição fixa", que a faz se diferenciar, "juntamente com a indústria naval e com a fabricação de equipamentos pesados, pelo deslocamento dos fatores de produção até o produto". De acordo com a autora, "os sistemas para produção com posição fixa se caracterizam por trabalharem sob encomenda, com projeto específico, baixo volume de produção e consequente baixa padronização do produto". Os sistemas de posição fixa podem "crescer sem passar por transformações em seu processo produtivo ou no tipo de seu produto, ou seja, permanecem em sua posição original na matriz". Para Casarotto, tal particularidade se refere à especificidade da indústria da construção civil de "atuação por projetos". (CASAROTTO, 2002, p. 60-62)

O aspecto de atuação por projetos faz remissão ao pensamento crítico de Sérgio Ferro, sobre a forma de "tipo de zero" no âmbito da construção civil. Nesse debate, Ferro alerta que haveria uma mediação hegemônica através dos planos, memoriais e do desenho - elaborados por profissionais da construção civil - que comandam o trabalho dividido e alienante dos canteiros de obras. Para o autor, seria o extremo parcelamento da divisão do trabalho no canteiro de obras que garantiria a imposição da produção do objeto arquitetônico como mercadoria. Ainda segundo Ferro, o modo manufatureiro de atuação da construção civil, e não de uma indústria, seria a condição de constituir uma avançada divisão do trabalho no canteiro marcada pela violência.

Tal condição emergiria de processos de “sucessão contra simultaneidade, isolamento dos processos particulares contra continuidade, especialização dos estágios contra fluidez, sincretismo contra osmose, somatório contra integral”. (FERRO, 1976, p. 105-200, 2003, p. 321-406)

Assim, os canteiros apresentariam as marcas de “superexploração a que estão condenados os setores ‘atrasados’ (porém, muito atuais pelos serviços prestados): os mais baixos salários, as mais longas jornadas de trabalho, as mais altas taxas de doenças profissionais e de acidentes de trabalho, a maior rotatividade etc” (op. cit.). Tal conjunto de fatores aponta para o contexto presente de acumulação capitalista flexível e da reestruturação produtiva, no qual a expressiva atividade do setor da construção civil é afetada pela precarização das relações de trabalho. Ao lado das marcas de superexploração, destacadas por Sérgio Ferro, somam-se: o baixo nível de escolaridade dos trabalhadores, a descentralização das atividades, a descontinuidade do processo produtivo, e a difusão de um sistema de subcontratação de empresas (vinculadas à cooperativas ou empreiteiras) especializadas em etapas diferentes da obra (BARROS, MENDES, 2003, p. 63-65).

A última condição da produção imobiliária diria respeito ao consumo do espaço. Os imóveis e ou ambientes construídos criados ou modificados, através dessa produção, podem ser disponibilizados de diferentes maneiras. Essa disponibilização ocorre para os próprios agentes produtores, no caso de os mesmos intentarem desenvolver atividades. É o caso a que se refere a produção imobiliária de inúmeras pessoas físicas, coletividades associadas, empresas capitalistas que realizam atividades de produção e / ou circulação de mercadorias, e órgãos estatais.

De outro modo, a disponibilização pode ser endereçada para outros agentes, através da promoção do seu acesso público, coletivo ou privado. Tal acesso pode acontecer sem ônus, de forma subsidiada parcial ou totalmente, como nos casos da provisão habitacional pelo Estado, de equipamentos e infraestrutura pública. O acesso pode acontecer, também, através da comercialização por venda ou locação dos imóveis produzidos, como nos casos das empresas capitalistas que produzem e comercializam espaço.

A questão-chave para a qual queremos chamar atenção é que essa disponibilização da produção imobiliária e suas possibilidades de apropriação relacionam-se com as

intencionalidades dos agentes produtores e usuários do espaço. As inter-relações condicionadas pelo espaço produzido definem sua especificação em termos de espaço-tempo, configurando territorialidades e territorializações, engendradas por esses agentes. Assim, por exemplo, o uso mercantil do espaço, definido pela atuação e abrangência do domínio imobiliário das empresas imobiliárias pode restringir seu potencial de apropriação apenas ao contingente populacional com capacidade monetária de participar das relações mercantis que viabilizam o acesso a tal tipo de uso. Em outro extremo, diversos usos institucionais ou coletivos estabelecidos por órgãos estatais e associações podem propiciar uma utilização mais ampla do espaço para o acesso aos direitos, serviços públicos ou coletivos ao conjunto da população.

Retomando a questão das transferências de imóveis, temos que as configurações do espaço, engendradas a partir dessas mudanças de titularidade do domínio imobiliário, influenciam a (re)estruturação da propriedade. Nesse caso atualiza-se os termos da sua partilha social da propriedade imobiliária. As transferências correspondem a redução, ampliação, dispersão, (re)concentração ou (des)centralização do patrimônio imobiliário geral ou individual. Essas transferências também podem estar associadas a parcelamentos do espaço, na forma de loteamentos, remembramentos ou desmembramentos, bem como a incorporações. Essas mudanças do patrimônio imobiliário dependem do papel de cada agente nos intercâmbios relativos a essas transferências.

2.2. Fato monetário nas Transferências de imóveis: intercâmbios sociais e relações de reciprocidade

Neste capítulo entendemos como importante uma abordagem que aponte para a natureza social do fato monetário. Com essa perspectiva, as transferências de imóveis podem ser lidas também como mediação de intercâmbios monetários e sociais e relações de reciprocidade que não se reduzem à esfera mercantil capitalista.

Para Marx, o dinheiro funciona como equivalente universal e medida de valor. Trata-se de uma mercadoria misteriosa por ocultar as características sociais do trabalho dos homens e a relação social entre os trabalhos individuais dos seus produtores. Esse caráter misterioso concerne ao efeito de fetichismo da mercadoria. (MARX, 2011)

Marx esclarece que não é através do dinheiro que as mercadorias tornam-se comensuráveis, mas que a comensurabilidade das mercadorias reside no fato das

mesmas encarnarem valores de trabalho humano, podendo, por isso, medir seus valores entre si, por intermédio do dinheiro. (op. cit.)

Para Marx, o preço pode expressar tanto a magnitude do valor da mercadoria quanto essa magnitude deformada para mais ou para menos, de acordo com as circunstâncias. A forma preço não só admitiria a possibilidade de divergência quantitativa entre magnitude de valor e preço, mas também pode esconder uma contradição qualitativa. (op. cit.)

Em 1914 Marcel Mauss tratou da questão das origens da moeda. Ele esclareceu que sua abordagem referia-se à noção e a instituição da moeda. Para Mauss, a moeda não seria apenas um fato material e físico, mas essencialmente um fato social. O valor da moeda corresponderia à força de aquisição e a medida de confiança depositada na mesma. (MAUSS, 2002)

Marcel Mauss examinou a noção de moeda em diferentes sociedades, que não a sociedade europeia convencional[4]. Para ele, não era o caso de demonstrar uma origem da moeda, enquanto começo absoluto, um nascimento *ex nihilo*, mas de perceber a existência da noção de moeda em diferentes grupamentos humanos. (op. cit.)

Mauss estudava em particular a noção de *dzó* equivalente aquela de *mana*, que é o poder de ação mágica de certas substâncias. Entre os derivados do radical *dzó*, havia a palavra *dzonú*, que dava significação de coisa mágica a toda sorte de pérola ou coisa em forma de pérola. Esse era um dos nomes de *cauris* (concha do grupo dos *cyprées* / porcelanas) então utilizados na magia e na religião de nações negras em geral. (op. cit.)

Em torno desse e de outros fatos, consolidou-se muito rápido uma espécie de sistema monetário. Conforme Mauss, a ideia de *mana* na Melanésia é diretamente ligada à noção de moeda. Nas Ilhas Banks e em Santa-Cruz chamava-se *rongo* a moeda de concha que então portava o nome *diwarra*. Outro exemplo da noção de poder mágico religioso era a noção de *manitou* ou *manido* do povo Algonquins. As pérolas dos traficantes estavam para os Algonquins como as escamas de uma poção de um peixe

---

[4] Classificadas por ele como “primitivas”. Certamente que esta classificação trazia junto juízos valorativos e hierarquizantes, apesar de seus próprios estudos revelarem que se tratavam de alteridades e modos societais complexos.

manitou. Em outros lugares, a noção de moeda estava ligada à noção mais precisa de sagrado. Em Nova Guiné, como no Arquipélago Bismarck, a moeda guardada nas casas dos homens tinham o título de *tambu.* (MAUSS, 2002)

Em outros lugares a moeda estaria mais claramente relacionada com a noção de talismã. Esse é o caso em particular de tribos do noroeste americano, em particular o povo Kwakiutl, onde o *logwa* talismã era um objeto sobrenatural. Esse era o nome dado a parafernálias de clãs, coberturas e cobres com brasões, verdadeira moeda utilizada durante os *potlatch* nas séries de trocas de clã à clã. O sentido primitivo da palavra *Iògwa* se liga a uma raiz *lògu,* traduzida por poder sobrenatural. Em todos estes casos a característica religiosa e mágica da moeda estava fortemente marcada. (op. cit.)

Marcel Mauss destacou também a existência de sociedades nas quais os cristais assumiam grande importância, em particular os cristais de quartzo. Mauss chamou a atenção sobre os fatos que concerniam à aquisição de cristais pelos mágicos australianos. Não seriam fatos de ordem puramente mágica e religiosa, mas também fatos econômicos. Já que comércio de pedras de quartzo e de outros talismãs atestava seus valores. (op. cit.)

Nestas tribos não eram apenas os talismãs mágicos que eram objetos de comércio, mas também os emblemas sagrados dos indivíduos, a exemplo dos *churinga* que são objetos de troca. Para Mauss era preciso ver não somente os fatos religiosos, mas também os fatos econômicos nas peregrinagens com troca e comércio desses emblemas totêmicos. Essas visitas acarretavam numerosas prestações: alimentação, deleite das mulheres, etc., e por vezes tais prestações eram feitas para esta ocasião. Assim os *churinga,* enquanto objetos sagrados, serviam também de medida de valor nestas tribos. (MAUSS, 2002)

Todos estes exemplos analisados por Mauss referiam-se a representações de formas da noção de moeda. A moeda, seria um valor padrão, mas também um valor de uso que não seria consumível, que seria permanente e transmissível, que poderia ser objeto de transações e de usos sem estar deteriorado, mas que poderia ser o meio de se procurar outros valores consumíveis transitórios, deleites, prestações. O talismã e sua posse teriam, desde muito cedo, jogado este papel de objeto igualmente cobiçado

por todos e cuja posse conferia ao seu detentor um poder que tornava-se facilmente um poder de aquisição. (op. cit.)

A palavra *mana* nas línguas malaio, melanésia e polinésia designava não somente o poder de substâncias e de atos mágicos, mas também a autoridade dos homens e a força do clã. Ela designava igualmente os objetos preciosos, os talismãs da tribo do qual sabia-se de quais trocas, de quais batalhas, de quais heranças eles eram objeto. (op. cit.)

Nas Ilhas Palau, o dinheiro não foi primitivamente empregado na aquisição de meios de consumação, mas na aquisição de coisas de luxo e de autoridade sobre os homens. O poder de aquisição da moeda era, antes de tudo, o prestígio que o talismã conferia aquele que o possuía e que servia para comandar os outros. (MAUSS, 2002)

Mauss se perguntava em 1914 se esta noção da moeda não seria ainda muito presente, em face do ouro e de todos os valores que derivam de sua estimação. Ele questionava se esses valores não eram em grande parte a confiança que nós temos no seu poder. Se a essência no valor do ouro não residia na crença de que nós poderemos obter, graças a ele e de nossos contemporâneos as prestações que o estado do mercado nos permite exigir. (op. cit.)

Já no ensaio sobre a dádiva, Marcel Mauss observa na civilização escandinava e em muitas outras, que as trocas e os contratos se faziam sob a forma de presentes, supostamente voluntários, mas de fato obrigatoriamente dados e retribuídos. Na visão de Mauss, esse aspecto dizia respeito a fatos complexos relativos ao regime do direito contratual e ao sistema das prestações econômicas entre os diferentes subgrupos que compunham as sociedades em questão. (MAUSS, 2003)

Para Mauss o mercado era um fenômeno humano que não era alheio a nenhuma sociedade conhecida até então. Porém as particularidades da natureza das transações humanas nas sociedades examinadas por este autor, revelavam regimes de troca diferentes do da sociedade ocidental convencional. (op. cit.)

Uma das questões afirmadas por Mauss sobre essas sociedades era que em suas economias e direitos não eram constatadas simples trocas de bens, de riquezas e de produtos num mercado estabelecido entre os indivíduos. De início quem intercambia não são indivíduos, mas coletividades que se obrigam mutuamente, trocam e contratam. Tratar-se-iam de pessoas morais, tais como clãs, tribos ou famílias, que se

enfrentavam e ou se opunham frente a frente e ou por intermédio de seus chefes. E o que estes grupos trocavam não eram exclusivamente bens e riquezas, bens móveis e imóveis, ou coisas úteis economicamente. Eram, sobretudo, amabilidades, banquetes, ritos, serviços militares, mulheres, crianças, danças, festas, feiras, dos quais o mercado seria apenas um dos momentos. A circulação de riquezas expressavam os termos de um contrato bem mais geral e bem mais permanente. (op. cit.)

Tais prestações e contraprestações se estabeleciam voluntariamente, por meio de regalos e presentes, embora elas no fundo fossem rigorosamente obrigatórias, sob pena de guerra. Mauss denomina esta situação como sistema das prestações totais, em termos polinésios, o *potlatch*. Nesse tipo de direito e de economia, havia a regra moral que obriga a retribuição das dádivas recebidas sob pena de se perder o *mana*, espécie de talismã e autoridade que era fonte simbólica de riquezas. (MAUSS, 2003)

O direito maori concebia que o *hau* acompanhava todo detentor, voltando, por esse jogo social de transmissibilidade, ao lugar do seu nascimento, ao santuário da floresta e do clã e ao proprietário. Como esclarece Mauss, no direito maori o vínculo pelas coisas "é um vínculo de almas", tendo a própria coisa uma alma. Aceitar alguma coisa de alguém seria então aceitar algo da sua essência espiritual. Nesta cosmovisão, a coisa dada não era inerte, mas tinha poderes mágicos e religiosos sobre quem a recebe e tendia a voltar ao lar de origem ou produzir para o clã um equivalente que a substituísse. Outro aspecto importante enfatizado por Mauss era que a prestação total não implicava somente a obrigação de retribuir os presentes recebidos, mas supunha também a obrigação de dar e a obrigação de receber. (MAUSS, 2003)

Para Mauss as questões da dádiva, da obrigação e da liberdade estariam no cerne de uma lógica de reciprocidade de prestações e contra-prestações. Ele entendia que este sentido de reciprocidade era encontrado de algum modo em mecanismos sociais da sociedade ocidental convencional, tais como a legislação de previdência social, as caixas de assistência familiar, as garantias contra o desemprego por associações corporativas, as caixas de compensação, as sociedades mútuas, as caixas de aposentadoria. Na maior parte desses exemplos, a reciprocidade de prestações e contraprestações era instaurada por experiências de associativismo. (op. cit.)

Mauss afirmava que o presente, o regalo e a dádiva não formavam uma noção complexa. Não se tratava de uma prestação puramente livre e puramente gratuita, nem uma produção e troca puramente interessada pelo útil, mas tratava-se de um híbrido. Mauss enfatizava que nas morais antigas o bem e o prazer era o que se buscava e não a utilidade material. A predominância do interesse utilitarista nas trocas estaria vinculada à vitória do racionalismo e do mercantilismo que afirmaram o lucro e o indivíduo como princípio. (op. cit.)

André Orléan enfatiza a consideração da moeda. Para ele a teoria neoclássica fracassou, no sentido de que o seu quadro teórico não permite produzir uma análise satisfatória de situações fora do equilíbrio, ou disso que eles chamam de estabilidade. Essa limitação não se deve a uma habilidade insuficiente dos economistas, mas a uma falha conceitual fundamental: a exclusão da moeda. Para os atores neoclássicos, a sociedade tem apenas uma só visão, a dos preços que o secretário do mercado cria para todos os atores simultaneamente. (ORLÉAN, 2011)

Nessa concepção, seria pelo intermédio deste secretário, exclusivamente, que os agentes fariam a experiência do seu pertencimento ao grupo mercantil. Sob a égide do secretário de mercado se construiria o acordo universal dos indivíduos, a partir do qual a existência social de cada um se encontraria reconhecida. Para Orlèan, tal visão hipercentralizada não daria conta do que é uma economia de mercado. (op. cit.)

De outro modo, André Orlèan defende que o que torna socialmente válida uma ação não é a sua compatibilidade com o equilíbrio geral, calculado pelo secretário de mercado, mas a utilização da moeda. A isso se segue a possibilidade de uma verdadeira descentralização: cada um podendo agir de maneira individual, sem acordo prévio com outros societários, e desde que se possua os meios de pagamento que lhe permitem financiar sua estratégia. O papel dos mercados e da concorrência seria mais o de um mecanismo de validação *ex post*, permitindo ou não a supressão dos desequilíbrios. A concorrência aparece aí como um problema distinto daquele do valor. No quadro de equilíbrio geral, a ação do indivíduo requer imperativamente a validação do secretário do mercado, mas na realidade, a moeda é suficiente. (op. cit.)

Na abordagem de André Orléan, a relação com as mercadorias é sempre uma relação monetária, seguindo a clássica fórmula de Marx (M – D). A moeda se imporia como a instituição primeira das economias de mercado, fundando-as. Com a moeda em

quantidade suficiente, uma aquisição tem lugar. Se os dois protagonistas da compra e venda estão de acordo, a transição se realizará mesmo que ela se faça a um preço distinto do preço de equilíbrio walsariano. A chancela da moeda é suficiente para validar essa ação. As ações monetárias não supõem o equilíbrio, as trocas de bens realizadas não se compensam necessariamente, no sentido onde, para cada agente, as compras de bens não são iguais em valor às vendas de bens. (ORLÉAN, 2011)

Para Orléan, a fascinação pelo dinheiro estaria no fundamento de todas as economias de mercado. Nesse sentido, a abordagem de Orléan se distinguiria radicalmente das teorias de valor. Para os teóricos do valor, o que é primordial é o desejo pelos objetos. O valor, nessa concepção seria intrínseco aos objetos raros, aos objetos úteis em quantidade limitada. Esse é por exemplo, o ponto de partida de Walras. A moeda só aparece aí num segundo tempo, como um instrumento facilitando o acesso às mercadorias, razão pela qual essa concepção de moeda é dita instrumental. (op. cit.)

No quadro de análise proposto por André Orlèan, os atores desejam de início a moeda e para obtê-la se fazem produtores ou comerciantes. A lógica é inversa, com o desenvolvimento da produção mercantil sendo consequência da busca monetária. Ao considerar a atração que a moeda exerce sobre os espíritos, Orléan busca demonstrar que trata-se de um fato plenamente racional relativo à escolha mimética. (op. cit.)

A potência mercantil ao visar instaurar o mais largo acesso aos objetos pela troca, se define como poder de aquisição. Isso vale para todos, do mais humilde que luta para sua sobrevivência ao mais forte que procura estender sua dominação. Nesse contexto, os bens líquidos ou a liquidez conferem um certo poder de aquisição porque eles são aceitos por outros na troca. Em efeito os direitos que os indivíduos possuem sobre a sociedade, ou que eles creem possuir, não são válidos socialmente se eles não tomam a forma de bens líquidos. A liquidez não remete a nenhuma qualidade substancial particular, definível anteriormente às relações interpessoais. Ela encontra-se numa lógica auto referencial, sendo a liquidez uma criação do desejo de liquidez. (ORLÉAN, 2011)

O bem líquido serve de unidade de medida do poder de aquisição. A liquidez se apresenta diretamente aos nossos olhos sob a forma de moeda. A moeda resulta da luta entre produtores-comerciantes pelo domínio do poder mercantil via aquisição de bens mais líquidos. A liquidez não é uma substância, mas um modo de relação a

outrem, uma ligação social pela qual é reconhecida entre os seus protagonistas a existência de uma comunidade de interesses, configurada sob a forma de um desejo por certo objeto. Nos termos de André Orléan, a liquidez última a qual todos aderem pela polarização mimética é a moeda. Estando aceita por todos, a moeda goza de uma liquidez absoluta. Ela seria assim o condensado de todos os bens, por permitir tudo obter, não em virtude de sua qualidade intrínseca, mas pela virtude da sua unanimidade mimética. (op. cit.)

Contudo, Orléan enfatiza que a unanimidade monetária procede mais frequentemente de uma aceitação por constrangimento, o que quer dizer uma dominação. A polarização mimética não perdura ao infinito sem ser contestada. A presença da moeda não suprime a conflitualidade mercantil e as lutas de poder. Ela aporta simplesmente a um quadro relativamente e momentaneamente estável. Neste sentido, a crise monetária corresponderia à emergência de uma dissidência procurando fazer prevalecer novas normas monetárias. Tal dissidência pode ter êxito se ela aparece sobre um fundo de uma insatisfação latente generalizada que encontra, então, um meio de se exprimir. (op. cit.)

O valor de um bem se mediria pela quantidade de moeda que esse bem permite obter. Preço e valor são uma só mesma realidade. Esse valor é objetivo pelo fato de a moeda obtida pelo vendedor ser reconhecida universalmente. Em revanche, o valor obtido por um mesmo bem pode variar, a depender das circunstâncias de troca. Para Orléan, a questão da unicidade de preço por um mesmo bem é uma questão diferente daquela da objetividade do seu valor. Sua análise supõe que se tome em conta os dispositivos da troca. (ORLÉAN, 2011)

A objetividade do valor significa que todos os protagonistas reconhecem a mesma definição de valor. O valor econômico não seria então o de uma substância, mas o de uma potência de natureza especificamente social, nascido da multidão e estendendo seus efeitos a todos os membros dessa através de representações sobre a mesma. Uma das forças dessa concepção é que ela não se limitaria apenas à economia. (op. cit.)

Bruno Théret reforça o entendimento de que a moeda é uma invenção social com vestígios na maioria das sociedades, tendo diferentes formas de constituição e de organização, que podem ou não estar associadas a um Estado e não se reduzindo a

mero instrumento econômico de trocas mercantis. Nesse sentido “ela não poderia ser considerada como um traço específico nem das sociedades capitalistas modernas e nem da trajetória ocidental da evolução para a modernidade”. (THÉRET, 2008)

Para Théret, a compreensão do fato monetário, precisa ser contextualizada socialmente, já que ao circular na cadeia de pagamentos possibilitando o pagamento de dívidas, a moeda participa do ciclo da reprodução social:

> Toda sociedade dotada de moeda pode ser considerada como uma trama de dívidas / créditos que, para além de suas naturezas ou origens diversas, são engendradas por transferência de posse e / ou de propriedade sobre bens reais ou simbólicos. Estas dívidas / créditos podem provir de transações tão diversas quanto as realizadas entre bens trocados entre humanos, quanto aquelas envolvendo bens trocados entre humanos e divindades e outros espíritos, com trocas do tipo mercantis, ou ainda retenções centralizadas e redistribuídas. A moeda é o meio que dá uma forma mensurável e quantificável a este conjunto de relações sociais constitutivas da sociedade enfocada; por sua mediação, as interdependências sociais que tomam forma de obrigações e de direitos recíprocos entre os societários e entre estes e as organizações coletivas representativas do conjunto da sociedade são traduzidas em termos de dívidas e créditos. (op. cit.)

Théret parte da ideia de que a moeda é uma relação social, que se reproduz a partir de uma lógica própria, sendo simultaneamente, sistema de símbolos, sistema de objetos e sistema de regras. A moeda se constitui como uma linguagem específica (sistema de contas), como um objeto (instrumentos de pagamento) e como uma instituição (regras de moedagem). Ela é ao mesmo tempo “fato mental e social, individual e coletivo, ideal e material” tendo sua natureza expressa concomitantemente nas dimensões econômica, política e simbólica. (op. cit.)

A apreciação das referências anteriores reforça a compreensão de que a consideração do preço e do valor remete para a natureza social do fato monetário. Esse pode ser interpretado como mediação de intercâmbios sociais e relações de reciprocidade que não se reduzem à esfera mercantil capitalista.

Nesse sentido, mesmo considerando o trabalho como criador de valor, Marx admitiu divergências possíveis entre preço e valor. Desse modo, coloca-se a possibilidade de considerar outros atributos valorativos, não reduzidos ao trabalho, ou, dito de outro modo, a perspectiva da construção social do valor da cidade.

Da abordagem de Marcel Mauss sobre a origem da moeda e sobre sistemas de prestações sociais, retemos o entendimento de que o fato monetário é uma mediação de representações sociais coletivas. As transmissões, materiais e simbólicas de

valores, de prestações e de bens expressas pela moeda, também indicam os termos de partilhas de riquezas e recursos sociais aceitos, de modo legítimo ou não, em uma sociedade ou por seus grupos.

A afirmação de André Orléan de que bens iguais podem ter valores diferentes, chancelados pela moeda se torna importante para a nossa abordagem sobre transferências de imóveis através de transações de compra e venda. Nesse sentido parece importante entender os diferentes valores praticados sobre imóveis de características físicas similares. Nos interessa identificar nesse caso que outros atributos valorativos pesam na composição dos preços correspondentes. Ou quais são as motivações dos agentes dispostos a pagar preços diferentes nesses casos. Nesse caso faz-se importante uma caracterização dos agentes que efetivam as transmissões de valores, qual a sua natureza, perfil, modos e escalas de atuação e níveis de inserção social.

Outro aspecto importante a ser desdobrado a partir da formulação de André Orléan é a relação entre liquidez e poder de aquisição. Parece-nos que Orléan converge com autores como Pedro Abramo na compreensão de que as distintas capacidades de despesa também correspondem a diferentes níveis e poderes de intervenção na ordem espacial urbana. (ABRAMO, 2007) A análise das transferências de imóveis nesta pesquisa permite identificar parte dos agentes que tem capacidade de despesa para adquirir bens imóveis em diferentes níveis.

A formulação de Théret sobre a natureza social do fato monetário ajuda a compreender as transferências de imóveis, para além da mensuração numérica e nominal dos processos de valorização incidentes. Nessas tramas de transferências imobiliárias, a moeda remete a relações sociais de intercâmbio e interdependência entre diferentes agentes, delineando obrigações e direitos que são condicionados pelos termos políticos e éticos implicados e pelos seus contextos de emergência.

Consideramos que a trama das transferências de imóveis, constituídas através de transações de compra e venda, expressam a generalização da mercantilização e da privatização do espaço. Um dos problemas dessa situação é, como alerta Eric Sabourin, a troca inverter o movimento da reciprocidade, já que ao invés de se preocupar com o outro, busca primordialmente a satisfação do próprio interesse. (SABOURIN, 2008) Contudo, a existência de diversas sociedades nas quais a

reciprocidade opera em termos éticos e políticos heterogêneos nos coloca o desafio de tentar identificar tendências de reciprocidade sociais contra hegemônicas e contra racionais.

2.3. O lugar da Troca nas Transferências de Imóveis

Para André Orléan o valor mercantil não se identificaria a uma substância como a utilidade, que preexistiria aos intercâmbios. Para esse autor a noção de valor é instituição fundante da regulação de mercado. A troca, enquanto relação mercantil elementar, tem como princípio de base a equivalência em valor entre as mercadorias. Para Orléan, a teoria do valor utilidade dos neoclássicos e a teoria do valor trabalho dos clássicos, incluindo Marx, compartilham um modo de conceber o valor e sua objetividade enquanto substância ou qualidades intrínsecas dos bens mercantis. Tratar-se-ia de uma hipótese substancial que tende a naturalizar as relações econômicas, já que esta primazia aos objetos confere uma economia de grandezas em detrimento de economia de relações. (ORLÉAN, 2011)

Orléan critica em Walras a definição de riqueza social com base na raridade e utilidade, consideradas independente das trocas. Em Marx, Orléan questiona a ideia de um valor objetivo ordenando do exterior a anarquia aparente das trocas de mercado, bem como a rejeição do valor de uso como fonte potencial do valor. Orléan reconhece que na formulação de Marx conviveriam duas teses contraditórias. De um lado a troca revelaria um valor que é produzido anteriormente no processo de produção, sendo essa a hipótese substancial do valor trabalho, mas Marx também teria colocado em várias passagens a perspectiva da historicidade de valor de mercado. (op. cit.)

Contudo, para André Orléan nas correntes neoclássicas e marxista o limite a ser enfrentado é a possibilidade de que as grandezas de valor podem ser calculadas sem referência às trocas. Ele acredita que ao tomar-se em conta a troca e suas determinações específicas abre-se uma perspectiva inteiramente nova. A troca sendo assim concebida tanto como o lugar onde o valor é criado como o lugar onde o valor é revelado. (op. cit.)

Para André Orléan, seria preciso considerar o valor como uma criação *sui generis* de relações mercantis, pelas quais a esfera econômica acede a uma existência separada, independente de outras atividades sociais. As relações de mercado possuindo sua

própria lógica de valorização, na qual a finalidade não é a satisfação dos consumidores, mas o reino da mercadoria. Esta constatação estaria no cerne da grave crise de legitimidade que atravessa o campo disciplinar da Economia, ensejando uma refundação que compreenda o valor mercantil em sua autonomia, sem identificá-lo a uma grandeza pré-existente, como a utilidade, o trabalho ou a raridade. (ORLÉAN, 2011)

Na abordagem de Orléan a moeda joga um papel essencial, já que a mesma fundaria o valor e as trocas. Para esse autor o desejo de moeda, e não a busca por bens úteis, seria a força que dá vida à toda mecânica de mercado. Essa concepção ajudaria na compreensão de que as variações de preço, especialmente relativas aos valores financeiros, não se assentam em dados objetivos, já que toda valorização supõe uma parte irredutível de indeterminação. (op. cit.)

Por esta visão, o valor econômico poderia ser lido enquanto uma potência de natureza social, uma espécie de poder sobre outros que toma a forma de um poder de aquisição sobre as coisas, cuja origem se assentaria na captura universal dos desejos individuais de liquidez. Confiança, afeto comum, potência da multidão e crenças coletivas são os conceitos propostos por André Orléan para apreender a natureza do valor. (op. cit.)

A formulação de Orléan reforça o nosso entendimento quanto a importância das transferências de imóveis, como momentos de realização do valor e renda imobiliários. Essas transferências podem implicar disponibilizações plenas ou parciais, de modo definitivo ou temporário dos imóveis, feitas, geralmente, de modo oneroso e monetarizado. Na abordagem proposta para esta tese focalizamos transferências de imóveis, através de transações de compra e venda, ocorridas nos últimos 15 anos em alguns bairros e localidades da cidade de Salvador. Ao lançar a atenção para esses momentos buscamos uma aproximação das ações urbanas, agentes, condições e circunstâncias da construção social de valor da cidade através desses processos.

3. A Construção Social do Valor da Cidade

O debate sobre a construção social do valor da cidade enseja uma abordagem complexa, multidimensional e transdisciplinar. Como nos alerta André Orléan, é preciso romper com os limites das correntes economicistas centradas no entendimento de um valor constituído enquanto substância trabalho ou substância utilidade. (ORLÉAN, 2011)

Para Evelyne Perrin o caráter transdisciplinar do valor da cidade requer uma atualização comum. Isso implica transferências de um campo a outro, de modo a realizar uma desconstrução e uma reconstrução das diferentes acepções que recobrem o termo valor. Tal percurso seria necessário para restituir a essa noção sua polissemia e dar conta dos desequilíbrios e desordens postos na produção cotidiana da cidade. (PERRIN, 1995)

O questionamento é, assim, ampliado indo do valor aos valores, econômicos e de mercado, e também não mercantis, de uso, de sociabilidade ou de pertencimento comunitário ou identitário, simbólicos, étnicos e religiosos. A consideração do ator público planejador é fundamental, a partir da pluralidade de lógicas que o mesmo opera e que se entrecruzam e se superpõem. (op. cit.)

A abordagem sobre a construção social do valor ou dos valores da cidade, proposta neste capítulo, articula três questões chaves. A primeira é o reconhecimento do trabalho como força criadora de valor. (MARX, 1989, 2011) A ação humana do trabalho produz e transforma bens e recursos demandados socialmente, agregando-lhes valor. Os intercâmbios entre esses bens, recursos e valores criados pelo trabalho estão no cerne da constituição da sociedade, dada a necessária reciprocidade e interdependência entre os agentes sociais para a viabilização da vida.

No entanto, apesar deste caráter incontornável do trabalho, existem valores de outras naturezas. É nesse sentido que levantamos uma segunda questão, em torno de aspectos definidores de valor que não se limitam ou se reduzem ao trabalho. A atribuição de valor perpassa e é também condicionada por relações de poder simbólico e suas assimetrias; (BOURDIEU, 2001) pela noção habitus; (BOURDIEU, 1986, WACQUANT, 2007) pela construção de imaginários e

convenções; (SARTRE, 2005, CANCLINI, 2008, ABRAMO, 2007) pelas especificidades e complexidade dos valores urbanos; (PERRIN, 1995) ou por implicações da divisão econômica e social do espaço e da divisão territorial do trabalho, notadamente em termos de inserção e localização. (LIPIETZ, 1971, 1974, 2013, SANTOS, 2008)

Na terceira questão argumentamos que a "ação urbana" (BOURDIN, 2013) pode ser compreendida como síntese social da cidade e dos seus valores. O valor trabalho e valores de outras naturezas seriam manejados por uma ação social coletiva e territorial, a ação urbana ou metropolitana, que ativa a existência cotidiana da cidade.

No domínio da ação urbana joga peso relevante a disputa ou conflitos em torno da produção e apropriação do espaço (LEFEBVRE, 2008, SANTOS, 2008, MASSEY, 2009). Nessas tensões sociais emergiriam, explícita ou implicitamente, representações e estratégias de valoração dos diferentes agentes sociais.

3.1. O Valor criado pelo Trabalho

A teoria do valor de Marx expressa um certo pensamento crítico situado no seu contexto de emergência. Nesta formulação Marx fez um desvelamento metodológico e conceitual do domínio do Modo de Produção Capitalista industrial, desde uma Europa em fins do século XIX.

O remarcável salto paradigmático que Marx deu a partir dos clássicos liberais da economia política colocou o acento no trabalho enquanto força criadora do valor. Essa sua percepção foi indissociável de uma crítica e denúncia da dominação burguesa pela exploração da classe trabalhadora de então. Marx trouxe para a frente o protagonismo dos agentes sociais categorizados como classe trabalhadora, rompendo com formulações da economia clássica liberal que naturalizavam relações de exploração e desigualdades sociais, ao se posicionarem conformes aos interesses burgueses da época.

Na síntese a seguir, destacamos como questões importantes, postas pela teoria marxiana do valor, a apropriação do trabalho excedente como base da formação de mais valia e da acumulação capitalista; formas e distribuição da mais valia; a

distinção entre o valor de uso e o valor de troca dos objetos. A centralidade do trabalho como criador de valor permeia todos estes conteúdos.

Para Marx, o valor seria a forma objetiva do trabalho social despendido para produzir uma mercadoria. A magnitude do valor de uma mercadoria seria mensurada pela magnitude de trabalho que ela contém. Nesta compreensão, o trabalho é a substância e a medida imanente dos valores. No entanto, Marx salienta que o trabalho em si mesmo não tem nenhum valor. (MARX, 1989)

Marx desnudou a ideologia de que a transformação de dinheiro em capital seria derivada da venda das mercadorias acima do valor, ou, da sua compra abaixo do valor. De fato, a acumulação de capital e o seu movimento de expansão repousa na apropriação do produto do trabalho excedente, transformado em mais valia. A riqueza capitalista é forjada pela exploração da força de trabalho. O trabalho excedente é gratuito para o capitalista, sendo transformado em lucro pela circulação de mercadorias. (MARX, 2011)

A apropriação do trabalho excedente como base da formação de mais valia está no cerne da teoria marxiana do valor. A produção capitalista não seria apenas produção de mercadorias, mas sobretudo produção de mais valia. Nesse contexto, só seria produtivo o trabalhador que produz mais valia. (MARX, 1989)

Para Marx, a produção de mais valia absoluta se dava pela extensão da jornada de trabalho além do ponto em que o trabalhador produz o equivalente à sua força de trabalho. A partir disso, o capitalista se apropriaria de um trabalho excedente não pago. (op. cit.)

O capitalismo estaria sempre interessado na elevação da taxa de mais valia, possível seja pelo prolongamento da jornada de trabalho, seja pelo aumento da produtividade, fato que permitiria ampliar o tempo do trabalho excedente. No segundo caso, encurta-se o tempo do trabalho necessário pelo aumento da produtividade, sendo esta a base da mais valia relativa. A mais valia assim, varia no mesmo sentido da produtividade do trabalho. Já o valor da força de trabalho variaria no sentido oposto. (op. cit.)

Marx tratou também das formas e da distribuição da mais valia. O lucro, os juros, as rendas, inclusive a renda da terra, os ganhos comerciais e de capital adicional seriam formas nas quais se apresentariam a mais valia, enquanto trabalho não

pago. A repartição da mais valia se daria na esfera da circulação de mercadorias através dessas diversas formas. Este fracionamento em nada alteraria as condições em que a mais valia se torna fator de acumulação, ou seja, a sua condição de trabalho não pago. Marx sinalizou que a magnitude do capital não era fixa, mas que era parte da riqueza social elástica e constantemente flutuante dada a sua repartição nas formas mencionadas. (MARX, 1989)

A conceituação de Marx sobre valor de uso e o valor de troca apontava para a questão da subordinação do consumo à troca capitalista. Para Marx todo objeto portava valor de uso e valor de troca. A utilidade de uma coisa corresponderia ao seu valor de uso, que só se realizaria com a sua utilização ou consumo. Os valores de uso seriam também veículos materiais dos valores de troca, esse último revelando-se na relação quantitativa entre valores de uso de espécies diferentes, na proporção em que se trocavam. Contudo Marx sublinhou que os termos dessa equivalência mudavam constantemente no tempo e no espaço. (MARX, 2011)

Como valores de uso as mercadorias seriam de qualidade diferente e como valores de troca, a diferença estaria na quantidade de trabalho humano abstrato, medido pelo tempo socialmente necessário da sua duração. Marx sublinhou que o tempo do trabalho requerido mudava conforme a variação da produtividade. Quanto maior a produtividade na produção de um bem, menor seria o tempo necessário pra produzi-lo e menor seria o seu valor. (op. cit.)

Para Marx, valores de uso não poderiam se opor como mercadorias quando neles estavam inseridos trabalhos úteis qualitativamente distintos. Assim, uma vez que a grandeza do valor de uma mercadoria representaria apenas a quantidade de trabalho nela contida, deveriam as mercadorias em determinadas proporções possuir valores iguais. (op. cit.)

Marx chamou a atenção de que a força humana de trabalho criava valor, mas ela não era valor em si. A força humana só se tornava valor quando se cristalizava na forma de um objeto. (op. cit.) O valor era assim vinculado a uma ação humana que transformava os objetos e aos próprios objetos transformados.

Marx também afirmou que a forma preço expressaria o valor da mercadoria. No entanto, ele salientou que não era a troca que regularia a magnitude do valor da

mercadoria, mas a magnitude do valor que regularia as relações de troca. (MARX, 2011)

A partir da compreensão de que todo objeto portava ao mesmo tempo valor de uso e valor de troca, Marx aludia ao fato de que dentro da lógica do modo de produção capitalista o consumo dos bens produzidos, novos ou antigos, era condicionado ao seu acesso por meio de trocas mercantis capitalistas. O problema de discernir os sentidos do valor de uso e de troca dos objetos, pode ser pensado aos nos reportarmos para as transferências de imóveis estudadas nesta tese.

Notamos em Salvador uma vigorosa atuação de empresas imobiliárias na produção e instrumentalização de ambiente construído voltadas à captura de renda imobiliária. Esses agentes dispõem de bens imóveis sobre os quais exercem uma atuação cotidiana no sentido de torná-los mercadoria pela sua transferência onerosa. Essa postura intensifica o caráter de mercadoria já colocado desde a produção imobiliária, através de uma atividade construtiva em termos capitalistas[1].

Certamente que este domínio espacial não se impõe sem conflitos e que este modo de dispor do espaço bloqueia usos coletivos mais úteis socialmente. Mas, nos parece que o tipo de consumo destes espaços rentáveis pelas empresas imobiliárias diz respeito a uma utilização voltada para viabilizar os mesmos enquanto mercadorias. Essa situação, longe se der dada “naturalmente”, também remete à observação de Marx (1989) de que a mais valia constitui ao mesmo tempo um fundo de consumo individual do capitalista e um fundo de acumulação. Seria o caso de notar um valor de uso por agentes hegemônicos que consomem espaço para viabilizar o valor de troca?

Com essa questão, queremos pontuar que, para além de um reconhecimento classificatório de valores de uso e valores de troca, parece importante uma aproximação dos agentes sociais que atuam na produção do espaço. Esta aproximação deve buscar compreender os modos de atuação, interesses, as implicações sociopolíticas e territoriais das ações destes agentes.

[1] A esse respeito ver Ferro (2006a, 2006b) e o Capítulo 3 Condições para realização da produção imobiliária licenciada no período analisado, subcapítulo 3.4 Atividade Construtiva da nossa dissertação de mestrado. (FIGUEIREDO, 2011)

Foi esse o esforço de compreensão que fizemos mais detidamente na pesquisa do mestrado, pela qual demonstramos uma hegemonia das empresas imobiliárias na produção imobiliária licenciada pela Prefeitura de Salvador, na primeira década dos anos 2000. Entretanto, esse fato não era um dado apriorístico, mas expressava os termos e as condições desta produção. (FIGUEIREDO, 2011)

O conjunto das intenções da produção imobiliária licenciada pelo Município de Salvador de 2001 a 2009, evidenciava diferentes níveis de participação dos grupos de agentes atuantes nessa produção, que eram não apenas empresas imobiliárias, mas outras empresas, pessoas físicas, órgãos estatais, igrejas e entidades de cunho religioso e coletividades associadas. A distribuição dos totais de área construída licenciada para cada grupo de agentes, no período em questão, revelou uma grande assimetria. As empresas imobiliárias foram responsáveis por mais de 55%, do total de mais de 25 milhões, de área construída licenciada para os 6.972 empreendimentos aprovados. Havia assim um contraste com desempenhos, que se tornaram pífios, comparativamente, a exemplo dos órgãos estatais (4,6%), coletividades associadas (4,5%) e igrejas e entidades religiosas (1,3%). (op. cit.)

Certamente a constatação da hegemonia das empresas imobiliárias nessa produção está relacionada com a ocorrência de complexos de dominação, no sentido atribuído por Weber, enquanto um poder especial e de mando. (WEBER, 1999) Ao se considerar as condições para a realização da produção imobiliária, os aspectos de dominação parecem estar contidos principalmente no domínio imobiliário, através do controle jurídico da propriedade, formalmente estabelecido e que autoriza uma suposta sujeição do espaço correlato. (FIGUEIREDO, op. cit.)

Contudo, para além da dominação, a questão da hegemonia se coloca através de processos de constituição do social, emergindo como relação política de um campo de práticas articulatórias no qual os elementos não estão determinados *a priori*. Trata-se de considerar a hegemonia como um tipo de relação política a partir da abertura do social. (LACLAU, MOUFFE, 1987, LACLAU, 1996).

Na pesquisa atual ao tratarmos das tramas de transferências de imóveis, sobretudo no Capítulo 5, identificamos os agentes compradores e vendedores

dessas transações em cinco espaços da cidade de Salvador, BA. Os valores monetários nominais dessas transações imobiliárias também foram examinados, observando-se suas variações anuais e indicativos de processos de (des)valorização. Este estudo nos possibilitou avançar para uma maior compreensão das articulações de sentidos que encarnam os valores de uso, de troca ou outros, atribuídos ao espaço por meio da produção imobiliária formalizada.

Desde já podemos afirmar que permanece a pertinência do valor trabalho como chave explicativa de hierarquias e desigualdades cruciais, constituídas através da distribuição de mais valia. Ao identificarmos os agentes participantes das trocas relativas às transferências onerosas de imóveis, podemos situá-los nos seus setores econômicos e sociais de atividades. Cada agente e cada setor podem ser caracterizados por suas participações em termos de patrimônio, nas riquezas produzidas, distribuídas ou acumuladas, na quantidade e qualidade de bens ou serviços produzidos, categorias de empregos e salários etc.

Associada a esta caracterização, os agentes que se encontram na condição de adquirentes, demonstram diferentes capacidades de despesa para acessar o domínio imobiliário correspondente, bem como de poder de intervenção na ordem espacial urbana. (ABRAMO, 2007) Aqueles que transferem os seus imóveis, na posição de vendedores, capturam a mais valia em forma de renda imobiliária, carreada diretamente dos setores e dos agentes adquirentes, ou de seus financiadores, e mais indiretamente dos trabalhadores que geraram o trabalho excedente apropriado pelos primeiros.

Deste modo, o valor criado pelo trabalho perpassa significativamente as trocas efetuadas via transferências de imóveis, que são também transferências de riquezas ou recursos e redefinição dos níveis de partilha da propriedade imobiliária.

3.2. Além do Trabalho: Outros Valores

Como já afirmamos, além do trabalho, existem outros aspectos atribuidores de valor de ordem antropológica, cultural, relativos ao poder simbólico e suas assimetrias, bem como às especificidades da divisão econômica e social do espaço. A “teia das relações humanas” (ARENDT, 2007) atravessa e ultrapassa

a articulação capital e trabalho, incidindo na formação de valores de outras naturezas, ou híbridos com relação ao valor criado pelo trabalho. Esses outros valores também se expressam nas trocas e intercâmbios entre os agentes da sociedade.

Segundo Pierre Bourdieu, para elaborar uma economia de trocas simbólicas seria preciso ultrapassar a alternativa ordinária entre o economicismo e o culturalismo. Para esse autor todo ato de discurso, e mais geralmente, toda ação é uma conjuntura, um reencontro de séries causais independentes. De um lado as disposições, socialmente formadas por habitus linguísticos, nos quais há uma capacidade linguística de engendramento infinito de discursos gramaticalmente compreensíveis. De outro as estruturas do mercado linguístico que se impõem como um sistema de sanções e de censuras específicas. (BOURDIEU, 2001)

Bourdieu afirma que os discursos tem capacidade de atribuir valor em relação a um mercado, caracterizado por uma lei de formação de preços particulares. O valor do discurso dependeria da relação de força que se estabelece concretamente entre as competências linguísticas dos locutores. Essas competências podem ser entendidas como capacidade de produção, de apropriação e de apreciação. Em outros termos, trata-se da capacidade que tem os diferentes agentes engajados na troca de impor critérios de apreciação mais favoráveis aos seus produtos. No entanto, essa capacidade não se determina apenas do ponto de vista linguístico. (op. cit.)

Bourdieu enfatiza a distinção enquanto diferença inscrita na estrutura mesma do espaço social. O capital simbólico, outro nome da distinção, não seria outra coisa que o capital sob qualquer espécie percebido por um agente dotado de categorias de percepção advindas da incorporação da estrutura da distribuição desse capital. Isto quer dizer, como um capital conhecido e reconhecido de modo incontestável. (op. cit.)

As distinções seriam transfigurações simbólicas de diferenças de fato e mais geralmente de níveis, ordens, graus ou todas as outras hierarquias simbólicas. Desse modo, as distinções são o produto da aplicação de esquemas de construção, a exemplo dos adjetivos empregados para enunciar a maior parte dos julgamentos sociais. Trata-se do resultado da incorporação das estruturas de apreensão do mundo ordinário manifesto. Nessa situação, haveria uma

coincidência entre estruturas objetivas e estruturas incorporadas. (BOURDIEU, 2001)

De acordo com Bourdieu, a estrutura do campo social seria definida a cada momento pela estrutura da distribuição do capital e das vantagens características de diferentes campos particulares. Todo campo seria lugar de uma luta mais ou menos declarada pela definição de princípios legítimos de divisão do campo. As disputas de campo se dando pela possibilidade de romper com a doxa que aceita o ordinário como evidente. (op. cit.)

A força simbólica das partes engajadas nessa luta não são jamais completamente independentes de sua posição no jogo. Os constrangimentos da necessidade inscritos na estrutura dos diferentes campos pesam sobre as lutas simbólicas, visando conservar ou transformar tal estrutura. Nesse sentido, o mundo social seria em grande medida alguma coisa que os agentes fazem a cada momento. No entanto, os agentes só podem desfazer e refazer o mundo a partir da posição que eles ocupam. (op. cit.)

Nesta discussão sobre valores de outras naturezas, que não exclusivamente o trabalho, é importante reintroduzir a noção de habitus. Pierre Bourdieu inseriu sua noção de habitus, a partir de uma reação ao “jurisdicismo”. Essa seria uma tendência de descrever o mundo social pela linguagem e pela regra, de cujos enunciados se desdobrariam as práticas sociais. Bordieu chamou atenção de que a regra não seria automaticamente eficaz por si, sendo necessário se perguntar em que condição uma regra pode ser eficaz. Ao lado da norma expressa e explícita e do cálculo racional haveriam outros principios geradores de práticas, sobretudo em sociedades com pouca codificação. (BOURDIEU, 1986)

Nos termos de Bourdieu, para dar conta do que as pessoas fazem seria preciso supor que elas obedecem a uma sorte de “sentidos do jogo”. A compreensão desses atos exige a reconstrução dos esquemas informacionais que permitem às pessoas produzir pensamentos e práticas que não obedecem conscientemente às regras explicitamente postas como tais, mas que seriam, em boa medida, inspiradas por outras razões. (op. cit.)

Pierre Bourdieu compreendeu o habitus como sistema de disposições à prática, sendo um fundamento objetivo de condutas regulares. A tendência de agir de uma maneira regular não encontraria seu princípio em uma regra ou uma lei explícita. As condutas engendradas pelo habitus não teriam a regularidade das condutas deduzidas de um princípio legislativo. O habitus seria em parte impreciso (*flou*) e instável, sendo uma espontaneidade geradora que se afirma na confrontação improvisada com situações que não cessam de serem renovadas. O habitus obedeceria uma logica prática do impreciso, imperfeita, que define a relação ordinária no mundo. (op. cit.)

Loïc Wacquant atualiza a perspectiva suscitada por Pierre Bourdieu do habitus referindo-se à teoria disposicional da ação, capaz de introduzir na antropologia a capacidade interacional dos agentes. Tratar-se-ia de buscar transcender objetivismo e subjetivismo com o habitus operando como noção mediadora. (WACQUANT, 2007).

Wacquant situa a noção de habitus, originária do pensamento filosófico de Aristóteles e da escolástica medieval, mas que foi recuperada e retrabalhada por Pierre Bourdieu. A noção de habitus operaria assim uma teoria disposicional da ação, capaz de reintroduzir na antropologia estruturalista a capacidade inventiva dos agentes, sem retroceder ao intelectualismo cartesiano que enviesava as abordagens subjetivistas da conduta social. (WACQUANT, 2007)

Para Wacquant, o habitus a partir da perspectiva de Bourdieu seria uma noção mediadora que rompe com a dualidade de senso comum entre indivíduo e sociedade. Trata-se do

> [...] modo como a sociedade torna-se depositada nas pessoas sob a forma de disposições duráveis ou capacidades treinadas e propensões estruturadas para pensar, sentir e agir de modos determinados, que então as guiam em suas respostas criativas aos constrangimentos e solicitações de seu meio social existente. (WACQUANT, 2007)

Passando para a construção de imaginários, essa pode ser lida como referência a valores potenciais. Para Jean-Paul Sartre, o imaginário e o real seriam constituídos pelos mesmos objetos, variando os seus grupamentos e interpretação. O que definiria o mundo imaginário como universo real seria uma atitude da consciência. Para desencadear a intenção imaginativa seria preciso um sistema de signos, um conjunto de convenções e um saber (imagem

esquemática), o livre jogo do espírito ou a fascinação da consciência. A função da imagem seria simbólica, sendo um irreal produzido fora do mundo por uma consciência que resta no mundo. Para Sartre, o homem imagina porque é transcendentalmente livre. (SARTRE, 2005)

Néstor Garcia Canclini trata de imaginários urbanos, a partir do entendimento de que não seria possível estabelecer com rigor o que é uma cidade, nem o que são cada uma de suas representações particulares. Canclini vê nas cidades uma tensão entre o que elas são e o que queríamos que fossem. Esse autor não se conforma com a dispersão ilimitada como principal explicação das cidades do século XXI, propondo uma abordagem na qual articula sistemas espaciais e redes de comunicação. (CANCLINI, 2008)

Canclini se aproxima dos estudos urbanos atuais que dão lugar a heterogeneidade e a complexidade do social. Para ele a cidade é uma trama aberta onde se realiza mais descobertas do que comprovações. Nenhuma análise daria conta da totalidade dos processos urbanos e dos imaginários engendrados pelos mesmos, pelo contrário, seria próprio das cidades, sobretudo das megalópoles, proporcionarem experiências de desconhecimento. (op. cit.)

Outra compreensão importante na construção social de valores da cidade está colocada na formulação de Pedro Abramo sobre as convenções urbanas. No livro “A Cidade caleidoscópica” Abramo formula sobre a produção de uma “ordem espacial caleidoscópica”, com coordenação pela convenção, num contexto de “incerteza urbana radical”. Nessa abordagem Abramo posiciona os capitalistas-empresários, com comportamento marcadamente “shumpeterianos”, no centro do circuito de produção dos bens residenciais. A decisão desses agentes de produzir desencadearia outros atos de despesa monetária, e seria definida pela “expectativa da captação de um fluxo monetário futuro induzido pela modificação da configuração da ordem espacial”. (ABRAMO, 2007).

De acordo com esse raciocínio, a convenção urbana seria

> [...] uma opinião convencional, uma crença compartilhada pelos atores urbanos sobre a localização (virtual) dos diferentes tipos de família. Enquanto referência de localização, ela vai tornar-se o elemento de coordenação espacial dos atores que permite a configuração das externalidades de vizinhança. (*op. cit.*, p. 127)

Na medida em que os capitalistas-empresários produtores de bens residenciais instituem ou reforçam convenções urbanas fica indicada a expectativa de formação de renda imobiliária. A possibilidade de formação dessa renda se coloca pela prática de inovações-diferenciações urbanas atinentes ao comportamento shumpeteriano desses agentes. A partir de tais inovações pode ser gerado um *mark up* urbano. (*op*. *cit*.)

Sobre a questão dos valores dos espaços urbanos, Evelyne Perrin afirma que esses se reportariam a fenômenos de representação, de mimetismo e de contágio. Tratar-se-iam de sistemas de referência e de valores extremamente contraditórios, frequentemente superpostos em um mesmo lugar e pertencendo a mundos culturais e simbólicos diferentes. (PERRIN, 1995)

Para Perrin, em uma abordagem antropológica de ordem do micro social e do micro espacial dos espaços urbanos, grupos minoritários podem aparecer como reveladores dos seus duplos ou triplos sistemas de valor. Permite-se desse modo tomar a relação estreita que liga valor de lugares, moradias e espaços da cidade. O valor não faria mais do que refletir e seguir os fluxos de trocas comunitárias, identitárias, étnicas e profissionais portadoras de sentidos coletivos. (op. cit.)

Nesta perspectiva, a formação e a diferenciação de valores do espaço micro urbano podem ser analisadas como o reflexo da divisão social, técnica e econômica do espaço. Esses valores relacionam-se assim aos conflitos quanto à apropriação e uso do solo que opõem diferentes agentes sociais segundo o lugar que eles ocupam nas relações de produção. (op. cit.)

A conceituação sobre a divisão econômica e social do espaço proposta por Alain Lipietz desde os anos 1970, mas revisitada atualmente (LIPIETZ, 1971, 1974, 2013) emerge da observação de duas consequências:

> *- La division technico-économique du travail qui règne au niveau des forces productives et des rapports de production se redouble em* ***division technico-économique de l'espace*** *(D.T.E.): ici le port, là la fabrique, là les bureaux, là le logement*;
> *- la division sociale du travail, qui règne au niveau des rapports sociaux de production, se redouble em* ***division sociale de l'espace*** *(D.S.E.): ici logent les patrons, là les ingénieurs, là les ouvriers*. (LIPIETZ, 1974, p. 22, grifos nossos)

A divisão técnica e econômica do espaço (D.T.E.) seria determinada, sobretudo, pela natureza técnica e econômica das instalações para desenvolvimento de funções, usos e ocupações espaciais, bem como, pelos modos de articulação dessas funções, possíveis através das redes de transportes e comunicações disponíveis. Nesse sentido, Lipietz nota que a regulação urbanística geralmente define a localização das grandes lojas e escritórios no centro da cidade, e os estabelecimentos industriais em demais locais da cidade ou na periferia da aglomeração. Este autor também nota que a implantação de ocupações para usos residenciais tendem, com o advento do automóvel, a se localizar perifericamente. (LIPIETZ, 1974)

Já a divisão social do espaço (D.S.E.) seria dada por uma diferenciação, em termos de oferta de equipamentos públicos, instituída pelo Planejamento Urbano, de acordo com os interesses da classe no poder. Assim, a D.S.E. se configura, enquanto uma prática especificamente política, na qual o urbanismo seria um elemento estratégico de manutenção da ordem. Tal prática teria sua máxima expressão teórica e administrativa através da política do zoneamento. (op. cit.)

Para Alain Lipietz, a dupla estruturação das aglomerações urbanas, nos termos acima referidos, combinava-se em uma divisão econômica e social do espaço (D.E.S.E.), com implicações em todas as instâncias da formação social da sociedade urbana. (op. cit.)

Na visão de Milton Santos, “o ato de produzir é igualmente o ato de produzir espaço”, sendo que, “nenhuma produção, por mais simples que seja, pode ser feita sem que se disponha de meios de trabalho, sem vida em sociedade, sem divisão do trabalho”. Assim, “cada atividade tem um lugar próprio no tempo e um lugar próprio no espaço. Esta ordem espácio-temporal não é aleatória, ela é um resultado das necessidades próprias à produção” (2008d, pp. 202-203). Esse autor compreende a divisão do trabalho como um processo pelo qual os recursos disponíveis se distribuem social e geograficamente, afirmando que

> [...] Essa divisão territorial do trabalho cria uma hierarquia entre lugares e, segundo a sua distribuição espacial, redefine a capacidade de agir das pessoas, firmas e instituições.
> A divisão do trabalho supõe a existência de conflitos. Devemos levá-los em conta para empreender uma análise do fenômeno que seja

> válida. Entre esses conflitos, alguns são mais relevantes. O primeiro é a disputa entre o Estado e o Mercado [...] (SANTOS, 2008c, p. 135)

Diante do conjunto das referências expostas em torno da criação de outros valores, além daqueles criados pelo trabalho, podemos arriscar uma síntese, elegendo como objeto de reflexão as tramas de transferências de imóveis. Nos casos de estudo em Salvador, tratados nesta tese, essas tramas são compreendidas como processos que articulam momentos de trocas e intercâmbios sociais, onde são definidos valores econômicos e não econômicos.

Tratam-se de momentos de atribuição de valores entrecruzados, sendo que em cada transferência se defronta diretamente no mínimo dois agentes, aquele que transfere o domínio pleno do imóvel e aquele que adquire o mesmo. Mas, além desses agentes fundamentais, há outros agentes (estatais, públicos, coletivos ou privados) enredados nestas tramas. As inter-relações entre o conjunto desses agentes se dão em torno de conflitos ou interesses que se vinculam às transformações socioespaciais factuais ou potenciais instauradas a partir de cada troca e nos próprios mecanismos de regulação.

Especialmente no Capítulo 5, buscamos conhecer quem são os agentes em questão por uma aproximação sobre as suas características, representações recorrentes, modos de atuação, interesses, intencionalidades, escalas, espaços de ação, outros processos relevantes aos quais estejam (co)implicados. Acreditamos que esta explicitação ajudou a revelar e precisar melhor diferentes valores em jogo nos intercâmbios relacionados às transferências imobiliárias.

Neste momento, podemos retomar em conjunto a questão do poder simbólico e da distinção de Bourdieu (2001), a construção de imaginários aos modos de Sartre (2005) e de Canclini (2008), bem como as convenções urbanas de Abramo (2007). A partir desses referentes, pontuamos que a formação de preços dos imóveis nas áreas de estudo tem sido fortemente influenciada por um discurso publicitário de valoração de atributos espaciais materiais e simbólicos coletivos da cidade.

Esses atributos extrapolam o domínio da ação individual dos proprietários ofertantes de imóveis no mercado imobiliário. A publicidade e estratégias de comunicação dos lançamentos de diversos dos empreendimentos de origem das transferências imobiliárias analisadas “vendem” não o imóvel, mas o bairro (!)

com infraestruturas e proximidade de serviços (Pituba), ou com ambiência cultural e proximidade do mar (Rio Vermelho). Também é recorrente uma agregação de valor, superdimensionado, aos imóveis que portam tecnologias *high tech*, projetistas renomados, padrões construtivos e funções arquitetônicas destacadas como distintivos sociais de luxo ou riqueza.

Nos termos de Bourdieu (2001), esses discursos demonstram capacidade de atribuir valor e interferir na formação de preços dos imóveis, através da legitimação de certos critérios de apreciação. Esse fato também parece especificar a "laminagem a ouro" e a lucratividade pela diferenciação dela decorrente (SENNETT, 2006) para a produção imobiliária. Um dos indicativos dessa formação de valor e de preços de distinção, nos casos estudados, é o fato recorrente dos valores de transações dos imóveis se encontrarem acima dos valores venais (ver Capítulo 5).

Perrin nota que as transferências financeiras definidas como vantagens ou custos atribuídos ou sofridos sem contrapartida nem tradução monetária direta se encontram no coração da formação do espaço e estão estreitamente ligadas à qualidade e ao valor do mesmo. (PERRIN, 1995)

Também podemos refletir alguns aspectos das tramas de transferências de imóveis em questão, a partir da noção de habitus. (BORDIEU, 1986, WACQUANT, 2007) Nas análises apresentadas no Capítulo 5, notamos particularidades e regularidade nas posturas de certos agentes proprietários, no que diz respeito a gestão dos imóveis sob seus domínios.

Aqui destacamos dois tipos de agentes com comportamentos sintomáticos nesse aspecto. Um deles são empresas com atuação principal na incorporação de empreendimentos imobiliários. Foram frequentes as aquisições por esses agentes de terrenos, com vistas a futuras incorporações. Delineou-se assim, uma inclinação pela expectativa de captura de renda imobiliária a partir da comercialização de futuros empreendimentos a serem incorporados.

Outro tipo de agente que destacamos, foram empresas com atuações na gestão da propriedade imobiliária e no aluguel de imóveis próprios. Foi marcante o interesse dessas empresas pela aquisição de imóveis comerciais nas áreas analisadas. Ficou indicado, assim, a intenção de exploração econômica dos

mesmos via aluguel ou cessão remunerada. No Capítulo 4 trataremos de modo mais exaustivo das especificidades da formação da renda imobiliária em torno das transferências de imóveis examinadas nesta pesquisa.

A divisão econômica e social do espaço e a divisão territorial do trabalho, nos termos formulados por Alain Lipietz e de Milton Santos, são cruciais para a compreensão da formação e configuração das localizações da cidade. As formas-conteúdos das localizações de uma cidade expressam os diferentes valores criados na tessitura socioespacial do urbano.

As áreas da cidade de Salvador nas quais ocorrem os processos de transferências de imóveis que analisamos neste trabalho, foram caracterizadas no Capítulo 5 em termos de inserção na divisão econômica e social do espaço e da divisão territorial do trabalho. Pontuamos que tanto a Avenida Antônio Carlos Magalhães, como os bairros da Pituba, do Itaigara, e do Caminho das Árvores, participam diretamente da centralidade do Iguatemi. Já o Rio Vermelho se destaca por um reconhecida centralidade cultural e de entretenimentos.

Com relação aos valores dos espaços urbanos, no modo suscitado por Perrin (1995), os limites da pesquisa não possibilitaram a sua consideração de modo aprofundado. Uma apreciação desses valores exigiria um estudo detido em torno da apropriação efetiva dos espaços da cidade nos quais as tramas de transferências de imóveis se inserem. No entanto, essa possibilidade não se efetivou no percurso da nossa pesquisa

3.3. Ação Urbana como síntese social da Cidade e dos seus Valores

A ação urbana (BOURDIN, 2013) orientada pela centralidade, pode ser compreendida como síntese social da cidade e dos seus valores. Como afirma Evelyne Perrin, esses inúmeros e por vezes contraditórios valores, com duplos ou triplos sistemas de códigos e de referências que observamos nos espaços de interação, de interface cultural, de pontos friccionais e relacionais entre grupos identitários e culturais e ou entre esferas econômicas de mercado seriam precisamente o próprio fato metropolitano. (PERRIN, 1995)

Para Perrin, os lugares de valor são assim qualificados por serem lugares de troca e de discurso onde se condensam os sentidos. (op. cit.) Na condensação

de sentidos, o valor trabalho e valores de outras naturezas seriam manejados por uma ação social coletiva e territorial, a ação urbana ou metropolitana (BOURDIN, 2013), que ativa a existência cotidiana da cidade.

A constituição da ação urbana e especialmente da ação metropolitana, na perspectiva suscitada por Alain Bourdin (op. cit.) converge com a emergência da centralidade. A ideia de centralidade continua no cerne do urbano, na medida em que faz referência a uma situação que permite o encontro entre agentes sociais que compartilham um espaço comum, interagem, trocam e intercambiam. Trata-se do híbrido contraditório de totalização e fragmentação do qual nos fala Henri Lefebvre. (LEFEBVRE, 2000)

Porém, ao transitarmos para o domínio da ação urbana trata-se de interrogar sobre as características dos atores, os sentidos e os objetos da ação, bem como da regulação. Segundo Bourdin, a ação urbana visa produzir, gerir, fazer funcionar as configurações – econômicas, sociais, espaciais-urbanas (chamadas de cidade ou outro nome). (BOURDIN, 2013)

A grande heterogeneidade dos atores que participam da ação urbana, a multiplicidade das questões em jogo e dos recursos em circulação, a existência de saberes técnicos e políticos particulares, a originalidade dos sistemas de ação e dos dispositivos de organização, tudo isso marca uma incontestável especificidade da escala societal deste domínio de ação. (ibid)

No contexto da ação urbana encontram-se atores imprecisos e indeterminados quanto aos seus objetivos, seu nível de engajamento, sua vontade de cooperar. Os objetivos e desafios da cooperação não são jamais estáveis e completamente explícitos. Tem-se um sistema maleável ou totalmente aberto. O perímetro dos atores, potencialmente concernentes por um problema e a ação deles derivados, pode ser totalmente indeterminado e contingente. (ibid)

Deve-se então evitar dois riscos, o do hiper institucionalismo que vê na descrição das instituições a chave explicativa, e o retorno a uma definição puramente abstrata do ator, tal como no modelo inicial do *homo economicus* e das teorias utilitaristas que a economia começa a ultrapassar. (BOURDIN, 2013)

A ação urbana se instaura em contextos complexos, cujos sentidos consistem, não em ganhar dentro de um jogo estruturado onde os valores são estáveis, mas

a inverter seus próprios objetos de satisfação e de legitimação, ou ainda a inventar quadros da ação possíveis. (idem)

A ação urbana dá existência cotidiana e socioespacialmente referenciada da cidade, ao se instaurar por meio de uma articulação coletiva e societal. Tal articulação não é necessariamente, nem absolutamente, organizada, mas vincula agentes sociais heterogêneos em suas atividades de (re)produção da vida.

Este vínculo é tecido, modificado e ou atualizado a cada nova ação, sendo especificado pelos termos concretos nos quais se dá uma partilha de bens, recursos, serviços, usos e funções comuns. Certamente que os níveis de acesso e apropriação desse patrimônio comum são variáveis para os diferentes agentes, individuais ou coletivos. Podemos arriscar dizer que a ação urbana se desenvolve ativando uma centralidade contingente, no quadro de possibilidades do real, no qual a política é decisiva.

Importante enfatizar que, pelo fato de sua heterogeneidade, os agentes participam da ação urbana impulsionados por sentidos do agir, imaginários, valores e processos diferentes, mesmo que incidam sobre objetos comuns. De fato, tem-se uma multiplicidade de ações urbanas cotidianas, que podem se interceptar, ou não, nos seus decursos de realização. Os percursos e áreas de influência das ações urbanas parecem localizar a cidade na sua existência dinâmica e em constante atualização.

A ação urbana orientada pela centralidade parece ser impulsionada por demandas[2], dos agentes sociais, por complementações e reciprocidades no acesso aos diferentes bens, recursos, serviços, atividades, usos e funções que viabilizam a (re)produção cotidiana da vida. (DIAS, 2013)

A centralidade mostra-se indissociável dos fluxos das ações urbanas e dos níveis de acessibilidade que põem em contato, no seu lugar de constituição, uma heterogeneidade de agentes.

[2] Para Ernesto Laclau, as demandas dos agentes e suas particularidades, podem ser lidas como unidades básicas da ação social. (LACLAU, 2008)

Para Arthur Magon Whitacker “são os fluxos os elementos determinantes, muito mais que a localização”. Esse autor chama atenção para o fato de que “esses fluxos são incrementados pelas comunicações e telecomunicações que são traduzidas em trocas, decisões, gestão, controle e irradiação de valores” (WHITACKER, 2007).

Contudo, Emilio Pradilha Cobos e Ricardo A. Pino Hidalgo esclarecem que a existência de um espaço de fluxos tem como condição necessária um espaço de lugares, já que a emissão, transmissão de recepção de fluxos requer condições e suportes tecnológicos materiais, localizados territorialmente (COBOS, HIDALGO, 2004).

Os fluxos das ações urbanas não se restringem a atividades dominantes. Eles contem também agentes cujas ações urbanas se dão a partir de contra-racionalidades, da construção de valores e práticas socioculturais diferentes ou dissonantes das convencionais, já que

> (...) La pratique spatiale en general, le processus d’urbanization en particulier (éclatement de la ville, extension du tissu urbain, formation de centralités) ne peuvent se definir par la croissance industrielle prise isolément et définie soi par ses résultats quantitatifs, soi par ses aspects technologiques. La “ville” ne peut se concevoir ni comme entreprise et unité productrice plus vaste que l’usine – ni comme unité de consommation subordonnée à la production.
> (...)
> La pratique spatiale ne peut pas se definir ni par um systéme existant (urbain ou écologique) ni par l’adaptation à un système (économique ou politique). Au contraire; l’espace se théâtralise, se dramatise, grâce aux énergies potentielles des groupes divers qui détournent à leur usage l’espace homogène. Il s’érotise, rendu à l’ambiguité, à la naissance commune des besoins et désirs, grâce à la musique, grâce aux symboles et valorisations différentielles qui débordent les localisations des besoins et désirs dans des espaces spécialisés, physiologiques (le sexe) ou sociaux (les lieux dits de plaisir) (...) (LEFEBVRE, 2000, p. 450).

Uma interpelação das tramas de transferência de imóveis pela perspectiva da ação urbana parece extremamente profícua, na medida em que as mesmas articulam agentes que intercambiam, encadeando vínculos entre os mesmos ao longo do tempo. As trocas realizadas ou conflitos envolvendo as transferências imobiliárias também tem implicações diretas na (re)estruturação e atualização do conteúdo dos espaços concernentes.

As tramas de transferências de imóveis indicam uma articulação entre diferentes agentes na tessitura social do urbano, a partir da realização de trocas monetárias

e simbólicas. Esses processos instauram camadas de alterações socioespaciais que redefinem e atualizam os termos da estruturação da propriedade, da divisão econômica e social do espaço, e notadamente, da partilha do território, de riquezas, de recursos, mas também de poder entre os agentes produtores e usuários da cidade. Os agentes que transferem e os que acessam o domínio imobiliário a partir destas transferências, criam comprometimentos de intercâmbio de valores.

Mas, quais os sentidos dos valores apontados pelas ações urbanas que atravessam as tramas de transferências de imóveis de Salvador, estudadas nesta tese? Além dos agentes que se defrontam diretamente nas transações imobiliárias de compra e venda, que outros agentes da cidade estão implicados por estas tramas-ações urbanas?

Sem respostas definitivas, podemos arriscar, desde já, algumas reflexões preliminares, buscando especificar estas ações urbanas, bem como valores encarnados nas mesmas. Como discutiremos mais detidamente no Capítulo 5, esta pesquisa se desenvolveu a partir de um universo de 50.940 transferências onerosas de imóveis realizadas de 2000 a 2015, relativas a 36.465 imóveis, movimentando um montante total de valor transacionado de cerca de R$ 8,2 bilhões em cinco bairros ou localidades de Salvador: Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho.

Neste momento, importa afirmar que estas transferências participam da formação de espaços que contam com preços de imóveis dos mais altos da Cidade de Salvador. Essa situação diz respeito a modos próprios de apropriação e domínio territorial pelos proprietários desses imóveis, destacando-se empresas imobiliárias e pessoas físicas com patrimônios e ou capacidades de despesa significativos.

Os processos de valorização imobiliária em relevo são também facetas de velhos e novos modos da segregação, com criação deliberada de espaços de quase exclusividade e distinção material e simbólica, da fragmentação e da intensificação da captura do espaço público pela esfera privada na Salvador atual.

Um dos efeitos destes quadros de ação é uma grande restrição ao habitar de segmentos populares e vulneráveis e aos usos públicos coletivos nestes espaços. Isso indica um modo de restrição do acesso às centralidades dos bairros e localidades em questão. Apesar disso, muitos dos "indesejáveis" são usuários cotidianos destes lugares. Essa presença se dá, seja por uma inserção precária do trabalho, sobretudo em postos dos setores de comércio e serviços ou como camelôs e ambulantes nas ruas, pontos de ônibus e passarelas. Nesse último caso as maiores ocorrências são no entorno da Avenida Antônio Carlos Magalhães e na proximidade imediata do antigo Shopping Iguatemi[3].

Na ação urbana em torno das tramas de transferências de imóveis estudadas também participam agentes públicos. Tal atuação tem se dado num contexto de hegemonia do planejamento estratégico na regulação urbanística, nos termos tratados no Capítulo 1. Vimos que nesse contexto a ação estatal contemporânea tem convergido ou se hibridizado, cada vez mais explicitamente, com os interesses dos agentes que concentram poder econômico, político e imobiliário.

Dentre esses agentes, notabilizam-se as empresas imobiliárias, privilegiadas por uma regulação urbanística municipal que desde a gestão de 2004 tem sido cada vez mais permissiva no que refere-se a liberação indiscriminada de potencial construtivo. Também chamam atenção empresas beneficiadas pela concessão da exploração se serviços ou espaços públicos, sendo exemplos emblemáticos o Consórcio Arena Fonte Nova ou o Camarote Salvador, instalado em uma praça pública do bairro de Ondina.

É importante também fazer uma breve referência às políticas públicas de provisão habitacional dos últimos anos. Em resumo, a atual política nacional de habitação se assenta numa assimetria, sendo a maior parte dos recursos destinados para essa produção oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), inacessível para os pobres.

Os recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), iniciado em 2008, são insuficientes frente ao imenso passivo do país. Além disso, a lógica desse programa é de mercado, sendo os seus empreendimentos de iniciativas de

[3] Atual Shopping da Bahia, sendo recente essa mudança de nome. No entanto, continua sendo popularmente conhecido como Shopping Iguatemi.

empresas construtoras, que em geral produzem nos terrenos mais baratos, desprovidos de infraestrutura e equipamentos públicos. Importante também comentar o esvaziamento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), a partir da emergência do PMCMV, com a paralisia do seu Fundo e das linhas de investimentos subsidiadas.

Em Salvador, os poucos empreendimentos habitacionais populares, frutos da política supra comentada, tem sido implantados, sobretudo, em áreas de fraca centralidade. O lugar oferecido aos pobres pela políticas habitacionais são de longas distâncias físicas e sociais aos recursos, bens e serviços necessários à vida. Essa situação se articula os espaços de distinção de bairros como Pituba, Itaigara e Caminho das Árvores, reforçando a segregação e a fragmentação da cidade.

Retomando o aspecto da indeterminação do perímetro dos atores concernentes a ação urbana, afirmado por Alain Bourdin (2013), sublinhamos que existem outros agentes implicados nas tramas de transferências de imóveis, para além das pessoas físicas e empresas proprietárias e do Estado. Em alguns poucos casos aparecem coletividades associadas, sobretudo condomínios residenciais ou de edifícios empresariais, que assumem o papel ou de vendedores ou de adquirentes de imóveis.

É muito pontual a presença de associações profissionais ou atuantes na defesa de direitos coletivos, bem como de entidades de cunho religioso nestas transações imobiliárias. Esse cenário evidencia uma baixa diversidade de agentes sociais na partilha do domínio imobiliário nos bairros e localidades estudados.

Os movimentos e ativismos sociais existentes nos lugares estudados explicitam interesses de grupos, conflitos e ou disputas em torno de diferentes valores da cidade. Esses valores podem convergir ou se colocar como alternativa aos sentidos da ação urbana das transferências em questão.

Na Avenida Antônio Carlos Magalhães e na Pituba há uma forte atuação associativa empresarial, a partir principalmente dos condomínios de edifícios comerciais e de serviços. Na Pituba, no Caminho das Árvores e no Itaigara são poucas as referências a movimentos sociais de moradores. No entanto, existem

articulações de moradores reivindicatórias esporádicas, ressaltando-se a sensibilização contra a violência, sobretudo na Pituba e no Caminho das Árvores.

A Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores e Itaigara são bairros quase exclusivos de moradores de média e alta renda e de endereços empresariais. Já o Rio Vermelho é, dentre os espaços estudados, aquele que apresenta uma maior diversidade social de moradores e usuários, destacando-se a existência de ocupações populares como Vila Matos, Vale das Pedrinhas, entorno da Avenida Lucaia, além de grupos de pescadores e coletivos de artistas.

Recentemente, em função de um conjunto de obras de requalificação da orla do Rio Vermelho, têm surgido articulações de moradores e movimentos sociais nesse bairro com pautas que reivindicam participação, discussão do projeto de modo a contemplar suas demandas, com destaque para a permanência da colônia de pescadores e dos comerciantes do Mercado do Peixe, ameaçados de expulsão.

A apreciação dos movimentos e ativismos sociais, apesar de importante para uma compreensão aprofundada da ação urbana das transferências de imóveis, extrapola os limites da tese. Como informado na metodologia, nesta pesquisa nos debruçamos mais detidamente sobre os agentes envolvidos diretamente nas tramas referidas.

Porém, estas observações, mesmo que gerais, ajudam a sublinhar a importância dos ativismos e movimentos sociais na elaboração e afirmação de representações e valores coletivos da cidade. A afirmação desses valores pode reforçar, tencionar ou abrir novas perspectivas frente ao existente até agora. A cidade é assim revelada como campo social em disputa e em constante transformação.

Ao fazermos referência ao conjunto de agentes enredados direta ou indiretamente pelas tramas de transferências de imóveis - vendedores e compradores de imóveis, operadores estatais, ativistas e movimentos sociais -, reforçamos o nosso entendimento da ação urbana como síntese social da cidade e dos seus valores. Assim, ao focalizarmos as transferências de imóveis, enquanto ação urbana, identificamos uma trama que articula direta ou

indiretamente esses diferentes agentes, em seus diferentes níveis e escalas de atuação. E é no próprio engendramento da ação urbana por eles que a síntese da cidade e dos seus valores se faz, revelando o caráter coletivo e social inerente à natureza dessa ação.

A ação urbana se torna mais coletiva na medida em que afeta mais pessoas, mesmo aquelas situadas em outras esferas do espaço social da cidade, que não a circunscrição direta das tramas de transferências de imóveis. É esse caráter de inter-relação e de articulação territorial entre agentes que evidencia a escala societal-citadina da ação urbana. A ativação da ação urbana no cotidiano é também a incorporação de valores da cidade compartilhados enquanto valores coletivos que viabilizam a própria ação.

Uma outra questão é a de que os intercâmbios de valores monetários, processados nas transferências onerosas de imóveis, expressam também uma espécie de regulação social. Esse sentido de regulação se aproximaria da noção de habitus (BORDIEU, 1986, WACQUANT, 2007), pelo seu caráter contingente e pelo fato da mesma ser condicionada e condicionante do contexto e das condições de emergência da ação urbana. Essa sorte de regulação social pode ser lida como os diferentes valores materiais e simbólicos efetivamente incorporados, tacitamente ou não, na ação urbana.

4. Renda e Valor Imobiliários na Cidade contemporânea: uma articulação complexa

A partir do debate sobre a construção social do valor ou dos valores da cidade, parece-nos importante enfatizar a questão da renda imobiliária. Mais do que a apropriação de mais valia pela transferência onerosa do domínio imobiliário, a prática dessa renda, por agentes envolvidos em transações de imóveis, se revela como captura de valores coletivos da cidade.

A formação de renda imobiliária está associada a processos de retenção especulativa de imóveis, onde uma escassez é criada para especular sobre valores futuros. Essa renda também opera em transações imobiliárias do presente, impactando a formação de preços dos imóveis e promovendo, com isso, uma restrição e seleção do acesso ao ambiente construído da cidade.

Nota-se que a prática social da renda imobiliária participa de configurações extremamente desiguais da cidade contemporânea, onde joga peso decisivo uma valorização urbana diferencial e indutora de segregações e fragmentações.

As especificidades da prática da renda imobiliária em cidades brasileiras, tem aspectos históricos arraigados, tais como a estrutura de grande concentração da propriedade. No Brasil, os níveis de alta concentração da propriedade urbana e rural remontam ao marco da transição do regime de seismarias e ocupação para a privatização da maior parte das terras públicas, pela Lei das Terras de 1850. Essa estrutura concentrada e desigual da propriedade excluiu a maior parte dos trabalhadores e dos então escravos do acesso à terra. (FERREIRA, 2005)

Contudo, se “a propriedade da terra continua a ser um nó da sociedade brasileira” (MARICATO, 2011) a compreensão dessa situação deve ser apreendida por uma aproximação do movimento concreto, específico e não apriorístico da sua espacialidade atual.

Há velhas e novas questões a serem enfrentadas. Alguns autores, como Pedro Abramo e Nelson Baltrusis, ao focalizarem o mercado informal, sinalizam para o fato da renda imobiliária não ser prática exclusiva de agentes hegemônicos. Esses estudos identificam externalidades comunitárias e de liberdade urbanística que influenciam os

diferenciais de valorização em assentamentos populares. (BALTRUSIS, 2008, ABRAMO, 2009b)

Pedro Fiori Arantes aborda um novo tipo de renda, que ele denomina “renda da forma”. Sua emergência está articulada com a passagem da hegemonia do capital industrial para a das finanças globalizadas e com uma tendência de fusão entre uma arquitetura de fluidificação das formas e *marketing*, cujo emblema é o Guggenheim Bilbao. (ARANTES, 2010) De acordo com a formulação de Arantes sobre essa renda

> [...] O tipo de valorização que promovem é de outra natureza que a do mercado imobiliário *stricto sensu*. Essas obras, em geral, não estão diretamente à venda, apesar de muitas vezes fazerem parte de estratégias de “cidades à venda” ou de valorização das marcas. Seu valor de uso é o de representação e distinção. Elas não compõem o tecido urbano corriqueiro e, em geral, não precisam obedecer às legislações de uso do solo. São exceções que pretendem constituir-se em “fatos primários” da cidade, reconhecidos como monumentos, mesmo quando a encomenda é privada. A renda que geram é similar à renda fundiária, porém diferente: é uma renda monopolística intrínseca à sua forma arquitetônica única e espetacular.
> Por isso, essa arquitetura obtém mais dividendos na circulação do que com sua produção, ou melhor, sua produção é comandada pelos ganhos advindos da sua divulgação midiática e da capacidade de atrair riquezas (por meio de investidores, turistas, captação de fundos públicos etc). Trata-se de uma arquitetura que circula como imagem e, por isso, já nasce como figuração de si mesma, num círculo tautológico de redução da experiência arquitetônica à pura visualidade, resultado da busca incessante pelo ineditismo e pelo que denominamos renda da forma. (*ibid*, 2010, p. 162) ideia que precisa ser aprofundada

Os processos de formação de rendas diferenciais seriam afetados por uma polarização dessa produção edilícia de distinção, tratada por Arantes. Isso definiria uma hierarquização da escala de inovações espaciais da produção de bens imobiliários pelos capitalistas-empresários, nos termos abordados por Pedro Abramo. (2007)

Laila Mourad partindo das teorias de Neil Smith, David Ley e Chris Hamnett, aborda a gentrificação do Centro Antigo de Salvador como uma consequência do movimento de retorno do capital aos centros urbanos. Nesse movimento a criação de diferencial de renda possibilita as condições para que a reabilitação ou a renovação seja viável economicamente para os agentes gentrificadores. (MOURAD, 2011)

Na sua tese Mourad argumenta sobre como “o processo de desvalorização de uma área urbana pode produzir a possibilidade de reinvestimento lucrativo”. Dentre as várias evidências que a autora apresenta ela observa, com relação a alguns imóveis localizados na Rua Direita de Santo Antônio, que

> [...] imóvel nº 327 foi adquirido em setembro de 2005 por R$ 38.000,00; em agosto de 2006 o mesmo imóvel foi comercializado por R$ 210.0000,00, ou seja, obteve um lucro de 452%. A mesma situação foi verificada no imóvel nº 99 em novembro de 2006: o preço declarado foi de R$ 57.000,00; em setembro de 2009 esse imóvel obteve 600% de valorização. Percebemos também o processo de valorização do imóvel nº 414; em julho de 2003 o preço declarado foi de R$ 40.000,00 e em julho de 2007 foi comercializado por R$220.0000,00, ou seja, alcançou 450% de valorização. (*op. cit.*, p. 183)

Mourad atesta assim um movimento com um "baixo investimento e uma alta lucratividade, sem promover nenhuma recuperação nos imóveis, transação baseada apenas na expectativa gerada com relação às novas potencialidades da área". (*idem*)

Mais recentemente, Laila Mourad e Nelson Baltrusis abordam estratégias imobiliárias diferenciadas, tais como o processo de monetização fundiário e imobiliário e as relações estabelecidas entre o capital financeiro e o capital imobiliário. (MOURAD, BALTRUSIS, 2015)

Esses autores focalizam o bairro do Dois de Julho, no Centro Antigo de Salvador, onde notam uma relação mais complexa, que refaz as condições de acumulação do ativo terra urbana a partir da utilização associada de instrumentos financeiros e *Landbank*. Sendo assim, a utilização do imóvel transformado em um título, em ações ou lastro financeiro, serve à uma ação corporativa que utiliza o patrimônio histórico-cultural como fonte adicional de capital. Desse modo, se estruturam novas formas de apropriação das rendas imobiliárias. (MOURAD, BALTRUSIS, 2015)

Já os processos de conversão de terra rural em urbana, abordados por Humberto Miranda, nos mostram uma dinâmica de transformações da divisão social do espaço e do trabalho, na qual é definida uma economia política do território fortemente orientada pelas frações do capital imobiliário e agrário. (MIRANDA, 2015)

A partir dos casos de Limeira (SP) e Petrolina (PE) podem ser lidos alguns desses processos de conversão de terra rural em urbana. Neles se evidenciam redefinições de usos e ocupações do espaço a partir de sua instrumentalização, voltada para assegurar rentabilidades capitalistas cada vez maiores. Essa problemática é agravada pela insuficiência de uma intervenção estatal efetiva no mercado de terras, no sentido de se evitar a perda de recursos via valorização de terrenos. Tal insuficiência corrobora para uma intensificação do processo especulativo, reforçadora dos parâmetros seletivos de localização em detrimento do aspecto redistributivo, instaurador de perspectivas do direito à cidade. (op. cit.)

A abordagem dos aspectos de valorização imobiliária a partir da aquisição de terra para provisão de habitação social, tratados por Eleonora Lisboa Mascia e Ricardo Gouvêa, permite uma aproximação dos seus impactos na configuração territorial. Nesse sentido, pode-se encontrar desdobramentos entre os critérios de definição estatal dos valores das glebas financiadas e a (re)estruturação dos mercados imobiliários. (MASCIA, GOUVÊA, 2015)

Tais nexos indicam complexos níveis de articulação com a política urbana municipal, que impacta e é impactada pelos programas habitacionais. Nessa abordagem, também é importante pensar em mudanças, tais como o protagonismo de movimentos sociais na produção habitacional, permitido por programas como o Minha Casa Minha Vida Entidades. Nesse caso, trata-se de interrogar sobre as condições de acesso e custo do componente da terra, bem como das implicações em termos de inserção territorial dos empreendimentos correlatos. (op. cit.)

Outra questão importante refere-se à generalização dos condomínios fechados, que carrega consigo a hegemonia de um ideário urbanístico corporativo, assentado na privatização do espaço e na acentuação da segregação, fragmentação e desigualdades socioespaciais. Um traço preocupante da generalização dessa concepção é o fato dela ser reafirmada tanto pela produção imobiliária privada quanto pela pública. Diante dessa conjuntura, a análise de Maria Floresia Pessoa de Souza e Silva da produção dos condomínios fechados e de *gated communities* (GC), a partir das experiências de Las Vegas (USA), de Salvador e de Natal (Brasil), ajuda na compreensão da construção dos processos de valorização imobiliária que lhes são subjacentes. (SILVA, 2015)

Numa escala internacional, essa autora coloca em discussão a experiência do Vale de Las Vegas nos Estados Unidos, que durante a primeira década deste século vivenciou com grande intensidade tanto um boom do mercado imobiliário, quanto a sua crise pós 2008. No caso brasileiro, em Salvador e Natal são observados desdobramentos de um aquecimento da produção imobiliária, viabilizada por uma grande destinação de financiamentos no âmbito da Política Nacional de Habitação vigente. (op. cit.)

Cada uma dessas experiências tem particularidades contextuais, mas, ao mesmo tempo, em todas elas converge a relevância da produção de grandes condomínios

fechados e GC. Os atributos de tal produção são capazes de gerar uma valorização imobiliária diferenciada nesses espaços, interferindo na dinâmica dos preços das moradias e provocando impactos socioespaciais, que resultam em novos desafios ao seu planejamento e gestão urbana. (op. cit.)

Duas questões chaves sobre renda e valor imobiliários perpassam as referências cotejadas. A primeira diz respeito a uma indissociabilidade entre o imobiliário e o fundiário. Apesar de terem conteúdos distinguíveis, imobiliário e fundiário vinculam-se espacialmente na prática da renda imobiliária. A forma arquitetônica, no modo concebido por Pedro Arantes, vincula-se a processos de formação da renda da forma. Nesse caso, uma arquitetura espetacular, projetada ou de fato, articula-se com o fundiário na formação e atribuição de um valor imobiliário de distinção.

A vinculação entre imobiliário e fundiário também é percebida na generalização dos condomínios fechados e *gated communities*, tratada por Silva. Nesse caso, a forma de ocupação do imobiliário atribui um valor simbólico de distinção e segregação do espaço.

No caso da conversão de terra rural em urbana, tratado por Miranda, evidenciam-se transformações espaciais substanciais, em termos de divisão social e econômica. Essas mudanças, induzidas para a formação de renda imobiliária pela expansão do espaço urbanizável, redefinem a abrangência e os conteúdos do imobiliário e do fundiário, bem como a sua articulação.

A segunda questão, que gostaríamos de enfatizar, refere-se ao fato da formação de renda imobiliária estar frequentemente relacionada à apropriação de valores coletivos da cidade pelos proprietários dos imóveis correlatos. Podem ser lidos como evidências dessa questão os diferenciais de valores imobiliários de assentamentos populares dados pelas externalidades comunitárias, abordados por Abramo e Baltrusis.

Um dos aspectos da gentrificação do Centro Antigo de Salvador, analisada por Mourad, é a definição de patamares elevados de renda imobiliária, baseada na expectativa de futuras intervenções de reabilitação, notadamente públicas. Nesse caso trata-se de uma apropriação antecipada de futuros ou prováveis valores coletivos da cidade.

Como vimos, Mourad e Baltrusis observam um processo de valorização imobiliária financeirizada de imóveis do bairro 2 de Julho, no Centro Antigo de Salvador. São

utilizados instrumentos financeiros como o landbank e a transformação do imóvel em título, ações ou lastro financeiro. Essa valorização se dá por uma apropriação dos valores coletivos do atributo de patrimônio histórico e cultural incidente no bairro.

Mascia e Gouvêa focalizam o aspecto do custo da terra na composição de financiamentos habitacionais por fontes públicas. Essa disponibilização de recursos circula no mercado imobiliário para adquirir imóveis para implantação de novos empreendimentos. Nesse movimento, esses investimentos públicos se submetem à lógica de formação de renda imobiliária que onera os custos da produção habitacional, diminuindo o seu alcance.

Considerando o exposto até aqui, buscamos situar nesta pesquisa a questão da renda e do valor imobiliários com relação a processos de transferências de imóveis na cidade de Salvador. No percurso deste capítulo enfatizamos as questões da indissociabilidade entre imobiliário e fundiário, bem como da apropriação de valores coletivos da cidade na formação da renda e do valor imobiliários.

Na construção dessa abordagem passamos inicialmente por referências clássicas em torno do tema da renda da terra ou fundiária. Através de Maria Heloisa Lenz (2008) e Marx (1974) destacamos questões dos precursores do pensamento econômico sobre o tema.

Num segundo momento apreciamos a teoria do tributo fundiário de Alain Lipietz (1971, 1974, 2013) e a teoria da renda do solo urbano de Samuel Jaramillo (2010). Essas formulações foram consideradas pelas questões que lançaram sobre a formação de renda a partir das cidades.

Na sequência, buscamos argumentar sobre a indissociabilidade entre o imobiliário e o fundiário, antes de tentar avançar na discussão sobre a formação da renda imobiliária e do valor imobiliário. Entendemos que essas expressões seriam mais adequadas às especificidades dos processos de transferências de imóveis estudados nesta tese.

4.1. Renda da Terra ou Fundiária

As formulações precursoras sobre renda da terra ou fundiária situaram-se em contextos socioespaciais europeus dos séculos XVIII e XIX, nos quais certas atividades produtivas agrícolas tinham relevância econômica nacional. Como afirma

Maria Heloisa Lenz, reportando-se à história do pensamento econômico, a categoria renda da terra é um dos seus conceitos mais discutidos. Contudo, a autora nota que, apesar de permanecer aceito os fundamentos desses conceitos, relativos a remuneração do uso da terra, há um relativo abandono dos mesmos pela Economia contemporânea. Lenz credita essa perda de importância à atual hegemonia da teoria marginalista, bem como à falta de domínio dos conceitos em torno da renda da terra por importantes escolas do pensamento econômico. (LENZ, 2008)

Assim, Lenz se propõe a recuperar e revisitar o conceito de renda da terra, "como forma de propiciar o instrumento teórico necessário para a realização de análises específicas dessa categoria econômica". Para essa autora, as obras de David Ricardo, Malthus, Adam Smith e Karl Marx seriam marcos referenciais de estudos aprofundados sobre a renda da terra, cujas contribuições e limites históricos precisam ser considerados. (*op*. *cit*., pp. 1-18)

David Ricardo, Malthus e Adam Smith teriam sido os principais autores do pensamento clássico sobre a categoria da renda da terra. A visão inovadora da teoria da renda da terra de Ricardo estaria no fato de que a mesma foi apresentada de modo articulado com uma teoria sobre os lucros e da tendência à queda da taxa de lucro no decorrer do processo de desenvolvimento do capitalismo. (*op*. *cit*.) Partindo da definição da renda de Malthus, Ricardo elaborou sua própria teoria onde definiu a renda da terra como

> [...] a parte do valor do produto total que resta ao proprietário após o pagamento de todas as despesas de qualquer espécie correspondente ao cultivo, incluindo-se nestas despesas os lucros do capital empregado, calculados segundo a taxa usual e comum dos lucros do capital agrícola no período de tempo considerado. (RICARDO *apud* LENZ, 2008, p. 3)

Na conceituação ricardiana a renda é parte do valor e sofre variação em função dos níveis de fertilidade da terra. O valor da renda seria regulado pela quantidade de trabalho utilizado pelos que produzem na condição mais desfavorável. Desse entendimento, Ricardo chega ao conceito de renda diferencial, relacionada ao aspecto da tendência identificada de queda da taxa de lucro agrícola, circunstanciada pela concorrência intercapitalista. (*op*. *cit*.)

Para Ricardo os lucros aumentariam em decorrência de um aumento de produtividade gerado por melhorias realizadas na agricultura ou nos implementos agrícolas. No entanto tal aumento de lucros não implicaria num aumento da renda da terra. Para

Ricardo se o arrendatário paga a renda ao proprietário da terra é porque ele não encontra aplicação para o seu segundo capital da qual aufira um rendimento maior. (*idem*)

Diferente de Ricardo, Malthus acreditava que o excedente de produção obtido pela redução dos salários – em função de um aumento populacional - ou dos melhoramentos na agricultura era uma das causas do aumento da renda fundiária. Para Malthus o preço alto dos produtos agrícolas e da renda da terra derivava dos seguintes fatores: a qualidade da terra, a natureza do seu produto e a escassez relativa das terras mais férteis. Para ele a qualidade da terra seria mais importante do que o fator de monopólio. (LENZ, 2008)

O aspecto marcante da formulação de Smith acerca da renda da terra advém da sua compreensão de que a mesma representa um preço pago pela existência da propriedade privada. Para este autor

> Logo que toda a terra de um país se torna propriedade privada, os seus proprietários, que, como todos os homens, gostam de colher o que nunca semearam, exigem uma renda, mesmo pelas suas produções naturais. (SMITH *apud* LENZ, 2008, p.9)

Na visão deste autor a renda da terra correspondia a um preço de monopólio, já que era considerada como "o preço pago pela utilização da terra" que "atingirá naturalmente o valor mais alto que o arrendatário possa pagar, tendo em conta as características específicas da terra em questão". (op. cit., p.10)

Esta era a base da ideia de renda absoluta por Smith. Essa renda seria derivada da vinculação da renda da terra com a propriedade privada. Tal ideia, que foi negada por Ricardo, reapareceria posteriormente em Marx. (LENZ, 2008)

Smith critica a formação da renda da terra, que ele entende como um excedente imerecido apropriado pelos proprietários, já que não resulta de ganhos com o trabalho. O autor expressa, assim, que haveria uma disputa entre produtores capitalistas e proprietários de terra. (op. cit.)

Do exposto, destacamos em Ricardo a ênfase na renda da terra enquanto parte do valor, extraído do produto, após dedução do pagamento das despesas da produção agrícola. Aqui já está o aspecto dessa renda como transferência de um valor gerado na produção. Outra questão importante lançada por Ricardo foi a da renda diferencial, a partir dos diversos níveis de fertilidade dos solos agrícolas. Em Malthus nos parece

importante pontuar a ideia de que haveria uma escassez relativa dos terrenos agrícolas férteis que impactava na formação de preços. Já em Smith o entendimento da renda da terra como preço pago pelo monopólio privado e a ideia de renda absoluta são centrais.

Estes autores questionaram a prática de renda terra pelos proprietários, encarando-a como um obstáculo da produção capitalista agrícola. Como veremos a seguir, essas questões, dentre outras, foram retomadas em Marx. No entanto ele fez uma crítica ao modo de produção capitalista como um todo, mesmo reconhecendo conflitos entre proprietários e capitalistas produtivos de então.

Em Marx a renda fundiária particularizava uma das formas de apropriação da mais valia através da propriedade privada. No entanto, na sua visão, o valor continuava a ser gerado pelo trabalho e a apropriação da mais valia, seja por capitalistas ou proprietários era base da exploração na qual se assentava a acumulação capitalista naquele contexto.

Na concepção de Marx, a renda fundiária é a forma econômica específica e autônoma da propriedade fundiária no sistema capitalista de produção, indicando a subordinação da agricultura ao capital. (Marx, 1974)

Marx aponta que a propriedade fundiária supõe que certas pessoas tem o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas privativas. No entanto, a valorização deste monopólio está na base da produção capitalista, já que o mero poder jurídico sobre a propriedade por si não garante tal valorização. O valor capturado pela renda fundiária é gerado na produção. (op. cit.)

A base do monopólio da propriedade está na condição de alguns terrenos contarem com recursos naturais cuja exploração permite um lucro suplementar. A apropriação deste lucro suplementar pelo proprietário na forma de renda, se dá pela sua subtração do capital ativo do arrendatário produtor para o qual a posse da terra é condição para a produção. (op. cit.)

A propriedade fundiária permite, então, que o proprietário arrecade um tributo em dinheiro do capitalista industrial arrendatário. A renda fundiária pode dizer respeito também ao arrendamento que se paga ao proprietário da terra pelo seu uso para fins de consumo. (MARX, 1974)

Segundo Marx, a propriedade fundiária não cria a parte do valor que é transformada em lucro suplementar, mas, capacita o proprietário da terra a extrair do produtor esse lucro suplementar e embolsá-lo. O preço da terra é deste modo renda capitalizada, contudo, a terra não tem valor, já que é recurso natural que não foi gerado pelo trabalho. (op. cit.)

O preço da terra seria regulado pela taxa de juros, sendo que o nível da renda fundiária aumenta na medida em que a produção capitalista cresce, e com ela a produção de mais valia. Assim, desenvolve-se a capacidade da propriedade fundiária de capturar parte crescente da mais valia, elevando o valor da renda fundiária e o preço do solo. Renda fundiária alta também corresponde a salário baixo, já que o acréscimo no valor da terra significa desvalorização do trabalho. (op. cit.)

No caso da renda fundiária agrícola, Marx formula quatro modalidades, a renda diferencial I, a renda diferencial II, a renda absoluta e a renda de monopólio. (MARX, 1974)

De acordo com Marx, a renda diferencial I decorre da produtividade diversa de aplicações iguais de capital em terras de área igual, mas com fertilidade desigual. A renda diferencial seria definida, neste caso, pela diferença entre o rendimento do capital empregado na pior terra, desprovida de renda, e o do capital empregado em terra melhor. A renda diferencial seria então resultado da produtividade diferente de capitais iguais, aplicados em terras de áreas do mesmo tamanho, porém com diferenças de fertilidade natural e de fatores de localização. (op. cit.)

A existência da renda diferencial implica uma hierarquização de terras, que pode seguir escala descendente, com a passagem dos melhores para os piores solos, ou inversamente, indo dos piores para os melhores, ou em ziguezague, alternando as direções. (op. cit.)

Quando se considera o desenvolvimento da produtividade, o acréscimo da fertilidade absoluta de todas as superfícies cultivadas não elimina a desigualdade entre os terrenos, mas pode acentuar, manter ou reduzir essa desigualdade. As rendas fundiárias crescem pela extensão do cultivo e com uma maior aplicação ao solo de capital e de trabalho. (MARX, 1974)

A renda diferencial II tem como base a renda diferencial I mas à diferença na fertilidade são acrescidas desigualdades relativas a produtividade diversa de aplicações sucessivas de capital na mesma área de terra. (op. cit.)

A renda diferencial II tem por base o emprego subsequente de capital no mesmo solo. Na renda diferencial II o terreno no qual se investe capital em distintas porções sucessivas desempenha papel similar ao que desempenham diferentes tipos de solo na renda diferencial I. (op. cit.)

A renda absoluta refere-se ao fato da propriedade fundiária constituir uma barreira ao livre desenvolvimento e valorização do capital. Apesar da mera propriedade jurídica não gerar renda por si só, esta condição confere ao proprietário o poder de impedir a exploração da terra até que as condições econômicas propiciem uma valorização de onde ele retire mais valia, seja originada na agricultura, seja em outros ramos de produção. (MARX, 1974)

Deste modo, o preço do mercado tem que elevar-se acima do preço de produção (P + r), de modo que o proprietário da terra possa auferir uma renda. A renda absoluta é distinta da renda diferencial, sendo independente da diferença no rendimento dos diversos solos ou das aplicações sucessivas de capital no mesmo solo. (op. cit.)

Marx afirma que, embora o novo terreno que passa a ser cultivado seja de uma espécie que não proporciona renda diferencial, o mesmo já poderia ter sido cultivado, não fosse o obstáculo da propriedade fundiária. O limite estabelecido pela propriedade fundiária leva a que o preço de mercado suba até o ponto em que o solo pague um excedente sobre o preço de produção, isto é uma renda para o proprietário. Dado o monopólio da propriedade fundiária, o excedente do valor dos produtos agrícolas sobre o preço de produção pode tornar-se fator determinante do preço geral de mercado. Assim, a renda gera o encarecimento do produto. (op. cit.)

Segundo Marx, as rendas diferencial e absoluta são as únicas “normais”, sendo que fora dessas modalidades, a renda só pode basear-se no preço de monopólio. O preço de monopólio não é determinado pelo preço de produção, nem pelo valor das mercadorias, mas pelos desejos e pela capacidade de pagamento dos compradores. (MARX, 1974)

O lucro suplementar que deriva do preço de monopólio converte-se em renda apropriada pelo proprietário da terra. Neste caso o preço de monopólio gera renda.

Mas, a renda também pode gerar preço de monopólio, no caso em que a propriedade obstaculiza a ocupação dos piores terrenos e os preços se elevam acima do preço de produção. (op. cit.)

Da formulação marxista sobre renda fundiária sublinhamos algumas ideias chaves importantes para a abordagem desenvolvida nesta tese. A emergência da renda fundiária vincula-se a forma econômica da propriedade capitalista. Essa forma da propriedade diz respeito a possibilidade de independência do controle jurídico da propriedade com relação à produção, mas também a outras demandas de utilização social do espaço. Essa condição autoriza os proprietários a capturar mais valia gerada na produção ou valores acumulados por outros setores ou agentes que requeiram espaço para desenvolver suas atividades.

Quando Marx afirmou que a terra não tinha valor, mas tinha preço, ele se referia ao fato da terra ser um bem natural dado, que não foi portanto gerado pelo trabalho. Essa concepção de valor criado pelo trabalho, acentuava ainda mais o dispositivo da renda fundiária de capturar mais valia dos setores produtivos.

No entanto ao admitir que a terra tinha preço Marx deixou aberta margem para a consideração de valores de outra natureza que não o trabalho. Quando ele afirmou que o preço de monopólio não é determinado pelo preço de produção, nem pelo valor das mercadorias, mas pelos desejos e pela capacidade de pagamento dos compradores, já se abria como perspectiva uma ordem simbólica que também incidia na formação dos preços.

Uma outra questão remete para a tipologia marxista de rendas agrícolas. Subjacente ao conceito de renda diferencial coloca-se uma ideia de hierarquização relativa a distribuição de atributos espaciais que se mantem pertinente em contextos atuais.

Além da renda fundiária relativa a produção agrícola, Marx afirmou que pode ser auferida renda pelo proprietário de qualquer porção do globo terrestre, onde os recursos naturais possam ser objeto de monopólio e assegurar um lucro suplementar a quem os explora, sobretudo o capital produtivo. (MARX, 1974)

Na visão de Marx, os terrenos bem situados para construção em cidades fariam parte desses recursos “naturais” excepcionais. Aí também a localização proporcionaria lucro suplementar capturado pelo proprietário na forma de renda subtraída do capital ativo.

Na atividade de construção em cidades o objeto principal da especulação dessa indústria não seria o imóvel construído, mas a renda fundiária. (op. cit.)

Marx sublinhou a questão chave de que onde há renda, há renda diferencial, sobre a qual a localização tem influência decisiva. Esse aspecto seria muito importante para a renda relativa aos terrenos de construção nas grandes cidades e a outras rendas não agrícolas. Nesses casos, seria comum um predomínio do preço de monopólio, com graves consequências sociais, já que esse rentabiliza a exploração da miséria. (op. cit.)

Para Marx a renda fundiária se constitui na transferência de domínio do imóvel, seja para a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, seja do espaço, concebido como elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. (MARX, 1974)

De modo geral, na acepção marxista, a renda fundiária, relativa a atividades agrícolas ou não agrícolas, explora uma diferenciação do espaço polarizada por localizações com atributos excepcionais. Esse caráter de excepcionalidade privilegiaria certas produções ou usos econômicos e sociais.

Outra passagem importante de Marx é a sua percepção de que na produção imobiliária capitalista a especulação se refere mais a renda fundiária que ao preço de produção do imóvel.

A renda fundiária emerge, nos termos de Marx, da transferência onerosa do domínio imobiliário para utilização social de localizações, seja para a produção agrícola, seja para a extração de recursos para serem consumidos diretamente ou em certas produções, seja na disponibilização de espaço como “suporte” do ambiente construído necessário a realização de atividades sociais não agrícolas ou extrativas.

Também são importantes, algumas reconsiderações sobre a teoria geral da renda da terra, feita por autores como Samuel Jaramillo Gonzáles. Para Jaramillo, a renda da terra como fenômeno geral na acepção marxista se apoia na escassez de terras nos ramos que necessitam dela para a produção. Essa condição faz emergir lucros extraordinários permanentes que a concorrência não consegue dissolver. (JARAMILLO, 2010)

A propriedade econômica aparece como o mecanismo que transmite este lucro suplementar do capitalista agrícola ao proprietário jurídico dos terrenos, sempre e quando esteja colocada a circunstância da escassez de terras. (op. cit.)

Tanto a renda diferencial como a renda absoluta fazem parte deste mecanismo econômico da escassez de terras e na realidade são manifestações com variações quantitativas do mesmo. Nestas duas modalidades de renda o substrato básico é o mesmo, ou seja escassez e propriedade desempenham um mesmo papel. Jaramillo ressalta então que renda diferencial e renda absoluta não seriam categorias essencialmente diferentes. (op. cit.)

Dado seu caráter quantitativo, na dimensão dinâmica de uma estrutura de rendas as partes de escassez gradual e de escassez descontínua, correspondentes, respectivamente à renda diferencial e a renda absoluta, se alternam e se combinam em um mecanismo único. (JARAMILLO, 2010)

É completamente plausível que existam terras com rendas nulas, sem que isto ponha em questão a operação da propriedade privada da terra, a qual tem sentido econômico para os terrenos com rendas positivas. A operação de uma estrutura de rendas permitiria a alternância de situações em que as terras marginais de cada momento possam ter rendas positivas ou nulas. (op. cit.)

A propriedade da terra como fenômeno social pode incidir na magnitude das rendas sempre e quando possam induzir a escassez de terras. Seu impacto sobre os preços do solo não se limitaria à renda absoluta, mas se estenderia à renda diferencial. Para Samuel Jaramillo, não faria sentido diferenciar instrumentos de política entre aqueles que tenham um impacto em uma ou outra modalidade de renda. (JARAMILLO, 2010)

As reconsiderações feitas por Samuel Jaramillo têm como questão central a afirmação de que ao lado do controle jurídico da propriedade, a escassez de terras é o aspecto central manipulado na conformação dos níveis de renda fundiária e de preços do solo exigidos pelos proprietários aos capitalistas produtores que precisam utilizar os espaços em questão para desenvolver suas atividades. Essa condição estaria no cerne ou constituiria a natureza mesma da renda fundiária. As tipologias marxistas de rendas fundiárias diferenciais ou absoluta diriam respeito apenas às configurações específicas dos modos e fatores como se apresentam concretamente tal escassez e as conformações decorrentes do nível de renda fundiária e do preço do solo. (op. cit.)

4.2. O Tributo Fundiário

Alain Lipietz partiu da teoria da renda fundiária marxista para propor a sua teoria do tributo fundiário. Para proceder esta *démarche,* ele fez reconsiderações da formulação de Marx, diante dos seus limites para uma abordagem em espaços urbanos. (LIPIETZ, 1971)

Alain Lipietz buscou estender a teoria marxista da renda fundiária para a renda dos solos urbanos, fazendo algumas modificações. De início as noções de fertilidade agrícola e de distância aos centros são substituídas por uma espécie de predisposição que tem os solos urbanos à produção de tal ou qual tipo de meio construído. (LIPIETZ, 2013)

Esta "predisposição" seria um dado prévio da atividade do empreendedor, empresário capitalista que deseja construir para vender ou alugar. Esse empreendedor poderia corresponder a um empresário da construção que produz um edifício e um mestre de obras, ou, o promotor que demanda aos primeiros a construção para revender ou alugar posteriormente a clientes. (op. cit.)

Lipietz havia introduzido a palavra tributo para ultrapassar a tese de Marx, válida apenas para a agricultura, segundo a qual o preço do solo seria uma atualização da renda anual que o proprietário pode tirar. O solo agrícola produz uma ou várias colheitas por ano. No caso da produção capitalista do meio construído de moradias, indústrias, escritórios, lojas, essa poderia ocupar por vários decênios a mesma posição. Contudo, o proprietário de um imóvel poderia também lhe alugar. (op. cit.)

Lipietz buscou então avançar para um conceito que traduzisse somente o direito, dado ao proprietário fundiário de retirar uma parte da mais valia produzida pelos processos de produção e de circulação capitalistas sobre o espaço e no qual ele tem o domínio. A palavra tributo foi então adotada para designar essa parte de sobretrabalho social da qual se apropria o proprietário fundiário através de um direito sobre um espaço jurídico e político. (LIPIETZ, 2013)

A teoria do tributo fundiário de Alain Lipietz foi utilizada por ele para compreender a formação de renda fundiária em torno da produção de moradia e de ambiente construído urbanos, bem como das configurações de localizações e seus valores que emergiriam pela divisão técnica e social do espaço (DTSE). Essa teoria articula como

conceitos chaves a DTSE, o capital promotor, o sistema de promoção imobiliária e o tributo fundiário. (LIPIETZ, 1971)

Lipietz critica qualquer apriorismo na atribuição de valor do solo, seja valor de uso ou valor de ações na bolsa. Para esse autor, o solo urbano não seria demandado por ele mesmo, mas pela inserção, na esfera de relações econômicas e sociais, que o mesmo permite quando se dispõe dele. (op. cit.)

Dispor do solo traduziria modalidades jurídicas de propriedade - cessão ou locação da propriedade imobiiária (*bail*) – dando lugar à uma transação de tipo mercantil e que diz respeito não ao solo abstrato, mas sobre a situação particular que ele confere no âmbito da esfera econômica e social. (op. cit.)

Lipietz focaliza o preço do solo, na medida em que esse concerne à produção capitalista da moradia, entendida como uma relação social que se desenvolve no processo de produção. Ele retoma a questão da renda imobiliária, que teria sido mais secundária na análise teórica de Marx. (LIPIETZ, 1971)

De acordo com Alain Lipietz, a variável que comanda a modulação do preço do solo não seria o valor do tempo da trajetória domicílio-trabalho, mas a situação na DTSE. Essa seria o efeito espacial sobre a prática dos agentes e sobre a estrutura do seu quadro de vida, do conjunto da estrutura da formação social. A DTSE refletiria o jogo de todas as instâncias (econômicas, políticas, ideológicas) não se reduzindo a qualquer modelo economicista ou mecanicista. (op. cit.)

A DTSE que reina ao nível das forças produtivas e das relações de produção se desdobra em Divisão Técnica do Espaço (DTE): aqui o porto, aí a fábrica, ali os escritórios, lá a moradia; e Divisão Social do Trabalho (DST), que se dá no nível das relações sociais de produção, se desdobrando em Divisão Social do Espaço: aqui moram os patrões, ali os engenheiros, lá os trabalhadores. (op. cit.)

A DTE e a DST da cidade repousariam sobre uma primeira divisão radical: campo e cidade. Essa divisão estrutural, globalmente e historicamente determinada, tanto pelo nível das forças produtivas da capacidade de alimentar cidadãos, quanto pelas relações de produção e da necessidade das classe dominantes de que as classes dominadas estejam aqui ou lá. Os limites geográficos da DTSE seriam a todo momento fixados, materialmente e administrativamente. (LIPIETZ, 1971)

Importante pontuar que, em 1974, Alain Lipietz passa a designar a DTSE como Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE). Nessa renovação do conceito, a antiga Divisão Técnica do Espaço (DTE) para a ser denominada Divisão Técnico-econômica do Espaço (DTE). Já a Divisão Social do Trabalho (DST) passa a ser lida como Divisão Social do Espaço (DSE). A DESE, passa a se referir à articulação dessas duas instâncias. (LIPIETZ, 1974)

Alain Lipietz abordou o sistema de promoção imobiliária, no qual se dava a produção da moradia enquanto mercadoria. No caso francês dos anos 1970, essa produção era levada a cabo por promotores imobiliários, através de empréstimos de organismos estatais relativos à moradia (HLM), do crédito fundiário semi-público de sociedades de economia mista e confederações inter-profissionais de moradia, ou de empréstimos para-público de caixa de depósitos e consignações privadas. Essa produção podia envolver capital nacional ou estrangeiro, flutuantes ou duravelmente investidos. (LIPIETZ, 1971)

Lipietz esclareceu que o que era vendido não era a mercadoria edificação construída, mas a mercadoria moradia concretamente situada na DTSE. Haveria uma defasagem entre o que era produzido e o que era vendido, sendo essa diferença uma das fontes do tributo fundiário. (op. cit.)

Para Lipietz o sistema de promoção imobiliária se adaptaria à cada conjuntura, a partir de três outros sistemas: demanda solvável, propriedade fundiária e circulação ampliada do capital social. Pela aproximação desses sistemas poderia se compreender a evolução errática, de curto termo, dos preços fundiários. Nesse contexto, Lipietz ressaltou que a forma do tributo fundiário não era a de uma renda anual como no caso da agricultura, mas se constituiria principalmente como uma transação definitiva: a venda do terreno. (op. cit.)

Alain Lipietz afirma que a relação social entre proprietário e promotor imobiliário - de troca do direito de disposição do solo do primeiro por uma parte do lucro do segundo – seria mascarada sob a forma de compra e venda de um bem econômico. Para Lipietz o tributo fundiário corresponderia a apropriação antecipada pelo proprietário de parte do lucro suplementar que o promotor espera realizar na produção capitalista de moradia. Nesse sentido, o preço do solo não existiria por si, mas seria suscitado pela atividade do promotor que faz um certo uso do solo. (LIPIETZ, 1971)

Nos termos de Lipietz, a cada uso do solo corresponderia um tributo específico, na situação particular de cada terreno. O uso imobiliário do solo seria dominado pelo uso do terciário superior. Já a superfície demandada para construção, seria determinada pelo volume de capitais disponíveis no sistema de financiamento imobiliário. (op. cit.)

Lipietz enfatiza o fato de que no interior da cidade haveria uma sequência de usuários classificados de modo decrescente por sua capacidade de pagar a disposição pelo solo. O habitat seria fortemente diferenciado geograficamente por segmentos de rendimentos. (op. cit.)

A relação entre o sistema de demanda solvável, que considerava os rendimentos das diferentes camadas, com o sistema de financiamento imobiliário, definiria os submercados imobiliários a partir da concorrência pela ocupação do solo no quadro DTSE pré-existente. A hierarquia desses submercados fixaria a ordem de ocupação do solo. (LIPIETZ, 1971)

A taxa de lucro suplementar suportável pelo usuário fixaria então o tributo fundiário aceitável pelo promotor. Nesse caso, o tributo diferencial teria como fonte a solvabilidade dos adquirentes, estando relacionado com os níveis de inserção na DTSE. O uso social do solo determinaria seu preço, sendo que o tributo fundiário corresponderia a uma redistribuição da mais valia social. (op. cit.)

Alain Lipietz distinguiu também tipos de renda diferencial. Haveriam rendas diferenciais que seriam independentes da prática autônoma privada do promotores. Nesse caso tratavam-se de rendas dadas ou externas. Haveriam rendas diferenciais que dependeriam da prática do promotor, tratando-se nesse caso de rendas autônomas ou internas. (op. cit.)

Lipietz retoma assim, a canônica classificação marxista das rendas diferenciais I e II. Para ele, implícita a essa classificação estaria o fato de que a modulação do tributo fundiário viria da diferença não apenas das relações de produção que entram em jogo quando se trata de produzir trigo, moradia ou superfície de venda, mas também de diferentes condições nas quais se entrelaçam essas relações. Isso quer dizer que devem ser considerados os diversos tipos de articulações entre relações fundamentais e práticas dos agentes econômicos-sociais que entram em jogo. (LIPIETZ, 1971)

Haveria então um tributo diferencial externo, no caso em que o lucro suplementar do capital fosse não somente limitado, mas determinado pelas condições próprias ao terreno do processo de produção e de circulação. Tratar-se-ia de um tributo diferencial em termos de construtibilidade. (op. cit.)

Outro tipo de tributo diferencial externo, e o mais importante, seria a própria DTSE, quando essa se inscreve e se estabiliza sobre o terreno. A origem desse tributo se relaciona ao uso dominante ou suas variações e ao nível de sovabilidade dos agentes.

O tributo diferencial interno (ou endógeno) extensivo referia-se a situação na qual um promotor aceitava pagar um tributo duas vezes mais elevado para duas parcelas iguais e igualmente situadas, caso ele possa produzir e vender duas vezes mais moradias. Nesse caso, a regulamentação de coeficientes de ocupação do solo influenciaria a autonomia do promotor, apesar do tributo ser suscitado pela ação do mesmo. Conhecido o coeficiente de ocupação do solo (COS), o proprietário fundiário exigiria o tributo máximo compatível com o mesmo e com a situação da DTSE.

No caso do tributo diferencial interno extensivo, sua magnitude se vinculava à variação de COS, ou também por uma variação do uso social feita pelo próprio promotor, pelo agente público planejador, ou pela ação do tempo. (op. cit.)

O tributo diferencial endógeno dependeria assim do número de m^2 construtíveis por m^2 de terreno em grandes números de pavimentos. Esse número de pavimentos estando frequentemente enquadrado pelas regras de urbanismo, o proprietário fundiário estima quanto os promotores poderão investir verticalmente. O proprietário pode assim facilmente se apropriar desse tipo de tributo endógeno. Nesse caso, trata-se de um tributo diferencial endógeno extensivo, pois relaciona-se com a extensão do terreno utilizável para o alto. (LIPIETZ, 2013)

No caso do tributo diferencial interno intensivo, a incorporação de capital ao solo, sobretudo de infraestrutura pública e a densificação induzem ao aumento do preço do imóvel correspondente. (LIPIETZ, 1971)

Para Lipietz, a taxa de lucro suplementar dependeria do volume de capital investido, sobretudo em casos onde se notava uma mudança massiva de uso do solo. O tributo fundiário poderia crescer porque o lucro global aumentava nas produções ligadas ao solo ou porque a taxa de lucro média diminuia. (op. cit.)

O preço do solo não seria escolhido pelo promotor, mas determinado globalmente, na escala de toda a formação social expressa na DTSE e considerando o quadro de funcionamento médio do sistema da promoção imobiliária. De um modo geral, o preço do solo dependeria da taxa de lucro médio e da solvabilidade das classes sociais. (op. cit.)

No momento inicial da teoria do tributo fundiário, Lipietz afirmou o valor como algo não apriorístico, sendo definido no âmbito de relações sociais e econômicas. Na especificação do tributo fundiário e do preço do solo urbano, a inserção na DESE e os níveis de solvabilidade dos demandantes de espaço jogam peso decisivo.

Lipietz identificou a ocorrência do tributo fundiário no espaço urbano, focalizando a produção imobiliária e seus agentes. A emergência do tributo fundiário decorria de relações que se processavam na transferência onerosa da titularidade do domínio imobiliário em diferentes momentos. Esse tributo era constituído seja quando um proprietário fundiário transferia uma terra não ocupada para um promotor, seja depois da incorporação imobiliária quando o promotor transferia para novos consumidores pela venda de imóveis.

Na França dos anos 1970, a formulação de Lipietz ressaltou as especificidades conjunturais e contextuais da produção do espaço na qual a ocorrência do tributo fundiário se inseria. No que pesem as singularidades desse contexto e os limites de comparação, a teorização de Lipietz ajuda a problematizar o objeto de pesquisa desta tese. Uma questão a destacar é que o seu conceito de tributo fundiário busca exprimir a centralidade do controle jurídico da propriedade como condição que permite a extração da mais valia da produção e da circulação capitalista.

Outra questão crucial desta formulação é que a articulação da formação do tributo fundiário à DESE, que de certa maneira desnaturaliza a captura de renda. A DESE remete à uma configuração socioespacial conjuntural do assentamento humano no qual se insere o espaço onde incide o tributo. Lipietz explora situações de tributo fundiário em espaços de atividades funcionalmente urbanas. No entanto, o aparelho conceitual do tributo fundiário relacionado à DESE parece permitir ultrapassar uma concepção dicotômica em termos de urbano X rural.

No que diz respeito a expressão monetária do tributo fundiário, Lipietz o situa de modo geral na diferença entre o preço de venda e o preço de produção do imóvel. Parece-

nos que essa acepção pode ser particularizada nas inúmeras e variadas diferenças espaciais do ambiente socialmente construído de uma cidade. Pode-se assim considerar atributos materais e simbólicos que participam da formação de preços dos imóveis.

Outra contribuição importante de Lipietz foi a de relacionar a constituição do tributo fundiário com os sistemas de promoção imobiliária, a demanda solvável, incluindo o sistema de crédito, e formas de propriedade, postos em cada conjuntura. A abstração da captura da mais valia se aproxima assim das instituições, dos agentes e de habitus do cotidiano que viabilizam a transferência de valores e a mudança do domínio imobiliário correlatas.

Ressaltamos também a ideia de que a cada uso do solo na situação particular da inserção de cada terreno na DESE corresponde um tributo específico. Essa singularidade espacial influencia os níveis dos tributos diferencias externos, atinentes a construtibilidade e inserção na DESE, e internos, com destaque para o potencial construtivo a partir dos parâmetros urbanísticos vigentes. Tais níveis devem ser matizados a partir das condições e circunstâncias de emergência da renda correspondente em cada momento e localização considerados.

Mais de quarenta anos depois, Alain Lipietz faz um exame crítico de suas posições iniciais, atualizando a teoria do tributo fundiário. Essa atualização se dá por uma problematização do estado atual do problema fundiário francês em torno de quatro questões: como evolui atualmente a DESE? Quem são hoje os proprietários fundiários? Qual o papel que joga o capital financeiro? Como interfere a crise ecológica na questão fundiária? (LIPIETZ, 2013)

Para Lipietz, a formação da DESE evolui continuamente e o mecanismo do preço do solo joga um papel considerável na sua estabilização e sua reprodução. No âmbito da DESE se estende um cadastro em sentido largo. Trata-se de um espaço jurídico que descreve a propriedade do solo, que seria o direito de em certos limites extrair um tributo de toda empresa ou de todo consumidor que deseja utilizar tal parcela cadastral. O espaço jurídico compreende assim o direito de propriedade, considerando as restrições, taxas e regras urbanísticas incidentes sobre o mesmo. (op. cit.)

A DESE é um produto da história de cada formação social considerada. A questão fundiária é então específica em cada formação social nacional, e mais ainda regional, sendo que toda generalização deve ser feita com prudência. (op. cit.)

O preço fundiário que toma a forma de um preço definitivo ou de uma renda (locação) exprime o poder que tem os proprietários fundiários de captar uma parte do lucro que um produtor capitalista realiza na produção do meio construído sobre as parcelas das quais eles são proprietários. (LIPIETZ, 2013)

Uma questão importante enfatizada por Lipietz é que a qualidade de proprietário fundiário define uma função em uma certa relação e não necessariamente uma classe social. (op. cit.)

Os proprietários que operam em um ou outro bairro podem realizar lucros suplementares diferenciados de acordo com as características do bairro. Esse lucro suplementar seria captado sob a forma de preço do solo. (op. cit.)

Se a DESE e a escala de renda dos habitantes (adquirentes ou locatários) são dadas, o preço aceitável para uma moradia construída em tal bairro é de tanto ou tanto por metro quadrado de pavimento. (LIPIETZ, 2013)

Lipietz chama atenção para os casos nos quais um grande promotor realiza um investimento massivo sobre uma zona modificada, em termos da DESE. Exemplos disso seriam a urbanização do campo periurbano, a transformação de uma antiga e precária zona de moradia de trabalhadores em bairro para classes médias, ou o arrasamento de um distrito de pequenas industrias artesanais para construir lojas escritórios para multinacionais. Nesses casos o promotor está em geral em posição de captar um tributo diferencial. (op. cit.)

Para Lipietz este tipo de transformação inesperada das regras de transformação da DESE traduz sobre o terreno o fim do fordismo e a emergência de um novo modelo de desenvolvimento hegemônico sobre o planeta, que ele designa como o liberal produtivismo. (op. cit.)

O liberal produtivismo não implicaria um retorno completo ao capitalismo concorrencial que vigorou do século XIX à primeira metade do século XX. O Estado guarda ainda uma certa importância reguladora, mas com grande recuo em relação ao seu papel sob o fordismo. Do mesmo modo, o retorno da regulação concorrencial não significa

o desaparecimento dos monopólios em proveito de pequenas empresas. Os grandes monopólios continuam poderosos e ainda mais potentes. (LIPIETZ, 2013)

Para Lipietz, trata-se da passagem para um novo modelo de desenvolvimento capitalista, marcado pela hegemonia do capital financeiro. O período de 1980 até hoje teria sido marcado por um grande aumento da dispersão de direitos sobre o solo na França. Nesse contexto, nota-se a multiplicação de loteamentos, com a chegada de citadinos em busca de lugares apreciados pela beleza ("*jolis coins*"). A isso se junta uma tendência muito mais geral de antigos proprietários-locatários (frequentemente bancos, incluindo nacionalizados) se desfazer da propriedade de moradias, que eram alugadas anteriormente. (op. cit.)

Esta tendência seria consequência de um curto termismo do novo modelo de desenvolvimento. O grande capital investindo cada vez menos para alugar, e passando a investir através da venda de imóveis, visando extrair uma mais valia (no sentido comercial do termo). Os imóveis de locação, antigos ou herdados do período fordista precedente, e que continuavam até agora propriedade da grande e média burguesia tradicional e do capital bancário, são vendidos à “retalho”. Esse fenômeno toca mesmo os grandes proprietários públicos ou semi-públicos como a Caixa de Depósitos (Caisse de Dépôts), que começou a vender seu parque de habitação aos seus locatários. (op. cit.)

Contudo, a França continua sendo em grande medida um país de locatários, com a parte de proprietários tendo apenas ultrapassado pouco mais que a metade. Mesmo os novos proprietários são eles mesmos frequentemente locatários. O imobiliário torna-se uma renda do pai ou mãe de família, estimulada pela irrupção residencial em campos verdejantes ou litorais. (LIPIETZ, 2013)

Esta tendência está associada com a chegada à aposentadoria de uma camada de assalariados médios e superiores, que cotizaram no sistema de aposentadoria por repartição dos anos fordistas durante a maior parte da sua vida. Trata-se de um contingente populacional que começou a trabalhar ou nasceu no pós-guerra, tendo se beneficiado de contratos estáveis que lhes permitiram cotizar uma aposentadoria regular. Esses “jovens aposentados” possuem mais rendimentos que os ativos e isso lhes permite pagar um tributo fundiário mais elevado. Trata-se de um segmento

particularmente numeroso, o *papy-boom*, efeito retardado do *baby-boom* do fim da guerra. (op. cit.)

No entanto, na realidade institucional atual, a aposentadoria por repartição encontra-se ameaçada. Repete-se incansavelmente aos franceses desde os anos 1980 que esse tipo de aposentadoria seria insustentável. Esse risco impulsiona as classes médias a fazer investimentos de precaução. É nesse sentido que a venda de imóveis se torna uma forma de constituição de uma aposentadoria complementar, independente das decisões erráticas da política em matéria de aposentadoria por repartição, independente das aventuras das taxas da bolsa, determinante para as aposentadorias por capitalização. (op. cit.)

Lipietz acredita que na França é pouco provável que a bolha imobiliária estoure na rapidez dos Estados Unidos. Seu mecanismo seria muito mais monopolista, portanto controlado. As ofertas de empréstimos são vindas de bancos, não de *brokers* (intermediários corretores), para destinação à candidatos proprietários-ocupantes, mas também de proprietários-locatários. E esses empréstimos foram tão importantes quanto os do Banco Central Europeu, uma vez o euro estabilizado a um nível muito alto. (LIPIETZ, 2013)

Alain Lipietz destaca a política de taxa de juros do BCE a partir de 2004. Uma certa taxa de inflação erodindo sistematicamente as taxas de juros e desencorajando a poupança inativa era oficialmente buscada. Como as taxas do BCE tornaram-se extremamente baixas, os bancos privados dispuseram de empréstimos à taxas reais muito baixas, até mesmo negativas e em uma ambiência onde os mercados de venda para os capitais tornaram-se cada vez mais constrangidos. Nesse contexto, os bancos franceses não tiveram outro recurso seguro que o de oferecer empréstimos a taxas reais pouco elevadas aos candidatos adquirentes. (op. cit.)

Porém, mesmo na ausência de *brokers* e de companhias hipotecárias pouco escrupulosas, esta política de taxas moderadas para financiamento imobiliário continua limitada às classes médias solváveis, sem se estender muito às classes populares de rendas incertas. As condições de empréstimos na França até tornaram-se mais generosas (em termos de taxas e de duração), mas o controle sobre a solvabilidade dos mutuários continua rigoroso. Não se trata para os bancos de emprestar e securitizar, mas ao contrário de se assegurar de rendas regulares sob a

forma de taxa de juros relativamente baixa, mas bem distribuída sobre uma grande massa de mutuários. (op. cit.)

Entretanto, a abundância desses mutuários, quer sejam proprietários locatários ou proprietários ocupantes, representa um crescimento considerável de um setor preciso da ocupação do solo: o setor residencial médio e superior. O preço do solo se eleva nas grandes cidades, excluindo as classes populares do habitat central. Essa bolha seria mais fundiária, no sentido de que se trata de ter acesso à um lugar e não acesso à uma produção. Pode ser que essa bolha exploda um dia, mas, no momento ela parece se esvaziar com a crise, mesmo tendo os preços do solo centrais na França um alto nível. (LIPIETZ, 2013)

As taxas de juros quase nulas beneficiaram principalmente os rentistas, geralmente classes médias que mais facilmente se transformavam em rentistas proprietários-locatários, excluindo as classes populares pelo mecanismo de alta do tributo fundiário. Nesse sentido, era inútil possuir baixas taxas de juros, já que essas serviam para financiar o aumento de preços de certos ativos da bolsa ou imobiliários, sem impulsionar um crescimento do investimento real. (op. cit.)

Lipietz também chama atenção para o fato de que o campo francês vem sofrendo uma grande pressão, que está no cerne da crise ecológica mundial. A terra agrícola se torna escassa, consumida pela urbanização, ameaçada pela mudança climática que provoca seca e incêndios, e pela disputa entre quatro usos possíveis do solo rural (uso para a alimentação humana, uso para a alimentação do gado, uso para a alimentação das máquinas, e preservação de unidades de conservação). (op. cit.)

Da atualização de Lipietz sobre a sua teoria do tributo fundiário enfatizamos a sua afirmação de que o proprietário fundiário define mais uma função em uma certa relação do que uma classe. Essa observação é importante para a problematização do objeto da tese, já que constatamos uma rotatividade generalizada nas transferências de imóveis estudadas. Essas transferências implicam em mudanças frequentes do agente titular do domínio imobiliário. A relativa diversidade de tipos de agentes que assumem essa condição, impede a identificação do proprietário como uma categoria universal ou grupo de agentes singular.

Lipietz nota investimentos massivos com transformações abrangentes na DESE. Esses investimentos que habilitam seus promotores a capturar renda fundiária

corresponderiam a passagem do fordismo liberal para o liberal produtivismo, com hegemonia do capital financeiro. Parece que se trata também de uma mudança para uma escala territorial de intervenção dos promotores imobiliários. A expectativa de auferimento de renda se estende da produção imobiliária em um terreno para a instrumentalização da própria cidade.

Outro aspecto relevante são as mudanças da estrutura da partilha da propriedade por mudança de habitus coletivos. No caso francês, Lipietz nota um crescimento do auferimento de renda através da venda de imóveis que eram anteriormente explorados economicamente por meio de aluguéis. De modo análogo o efeito demográfico do *papy-boom* revela um poder de despesa com capacidade de pagamento de tributos fundiários elevados por esse contingente populacional.

Lipietz também chama atenção para as particularidades do crédito imobiliário francês. Apesar das suas taxas moderadas, o critério de habilitação dos mutuários reduz o acesso do financiamento imobiliário às classes médias solváveis. Essa situação modula altos preços de espaços centrais, inviabilizando a permanência ou acesso de segmentos populares nos mesmos.

No caso brasileiro recente o fato do SBPE contar com os maiores volumes de recursos disponibilizados para o crédito imobiliário, amplia o poder de aquisição em favor, sobretudo de empresas imobiliárias. Apesar dos diferentes contextos e políticas, nos dois casos confirma-se uma relação entre nível de solvabilidade e patamares de preços de imóveis de renda imobiliária.

Nessa atualização da teoria do tributo fundiário a consideração da DESE permite superar uma dicotomia em termos de urbano X rural. Lipietz trata da crise fundiária e ecológica francesa na qual a urbanização também pressiona a ocupação do campo. Isso sinaliza para o caráter inter-relacional entre os diferentes usos e ocupações dos assentamentos humanos na conformação do tributo fundiário.

4.3. A Renda do Solo Urbano

Samuel Jaramillo desenvolve sua teoria da renda do solo urbano tendo como eixos de abordagem a questão das articulações da terra urbana e as especificidades das rendas do solo urbano. De acordo com Jaramillo, a base da existência social da terra urbana se assentaria na sua capacidade de proporcionar espaço urbano, entendido

como lugar físico para desenvolver atividades articuladas espacialmente. (JARAMILLO, 2010)

O solo proporcionaria assim suporte para a criação de espaço construído que consome como receptáculo das atividades urbanas. Nesta compreensão, o espaço construído é considerado um bem, produto do processo produtivo da construção e que se diferencia do solo urbano. (op. cit.)

A articulação primária da terra urbana diria respeito ao fato da terra urbana se articular ao processo produtivo de edificações organizado na forma capitalista. (JARAMILLO, 2010)

No caso urbano a sujeição do produto ao terreno se estenderia por toda vida útil do bem, sendo imóvel com respeito à terra que lhe dá suporte. As possibilidades de utilização deste produto peculiar estariam condicionadas pela forma particular de inserção do terreno na imbricação espacial que agrega todos os outros valores de uso na cidade. (op. cit.)

As articulações secundárias da terra urbana referem-se ao fato de que, além da relação do solo com o processo produtivo da construção, este adquire relações com os processos econômicos aos quais o espaço construído se liga em seu momento de consumo. Tais processos tem uma natureza e uma dinâmica diferentes da construção, por tratarem-se de atividades múltiplas que também tem diferenças entre si. (JARAMILLO, 2010)

As articulações secundárias da terra urbana seriam simultâneas às articulações primárias, sendo que esta superposição sobre cada terreno conforma uma articulação complexa da terra urbana. (op. cit.)

A indústria, o comércio e a moradia seriam as destinações mais importantes do espaço construído na cidade, sendo expressão de articulações secundárias da terra urbana mais relevantes. (op. cit.)

Samuel Jaramillo salienta que há espaços de caráter coletivo da cidade aos quais não se pode impor barreiras jurídicas que impliquem uma mediação mercantil para a sua utilização por parte dos habitantes da cidade. Este seria o fundamento de espaços como ruas, vias, praças, parques etc. Os terrenos sobre os quais estão estes espaços não são apropriáveis individualmente. E ainda que sobre eles se produza espaço

construído a impossibilidade de que eles circulem como mercadoria dificulta sua participação em um processo de acumulação individual. (JARAMILLO, 2010)

Mesmo no caso em que tais espaços sejam executados por capitalistas privados a ausência de controle jurídico desses sobre os terrenos exclui que eventuais lucros suplementares se convertam em renda. Contudo, o fato de que estes terrenos não suportem renda não implica que a atividade realizada sobre eles seja desconectada ou irrelevante para a estrutura de rendas dos solos, porém, nos termos de Jaramillo esta conexão seria indireta. (op. cit.)

Samuel Jaramillo nota que o agente capitalista construtor que se propõe a produzir um imóvel deve comprar a terra. O vendedor que originalmente detém a propriedade jurídica do terreno é identificado como proprietário original. O capitalista construtor paga pelo terreno o preço do solo que é uma forma transfigurada de renda, sua forma capitalizada. A renda que se apresenta neste caso como um preço do solo é recebida antecipadamente pelo proprietário. O proprietário não é uma categoria estável já que o proprietário original deixa de sê-lo quando a produção tem lugar, cedendo a propriedade ao capitalista construtor quando este processo começa. (JARAMILLO, 2010)

O capitalista construtor comanda o processo de produção do espaço construído. Ele opera a partir da possessão de um capital dinheiro que se converte em meios de produção e força de trabalho. Assim, o capitalista construtor desencadeia e faz executar o processo de produção, devendo entregar o produto terminado pronto para o consumo. Para extrair mais valia o capitalista construtor realiza a incorporação no terreno e vende o espaço construído produzido e a terra ao usuário final. (op. cit.)

O usuário final na medida em que adquire o espaço construído torna-se proprietário jurídico da terra. Ele paga uma renda de maneira capitalizada, que não separa o preço do espaço construído do preço do imóvel. Deste modo, o suporte da terra não aparece de maneira nítida ou transparente. (JARAMILLO, 2010)

Para Samuel Jaramillo os proprietários não constituem uma classe homogênea, já que a propriedade desempenha papéis distintos para quem a detenha. Para os usuários, a propriedade seria requisito para o desenvolvimento de uma atividade central, da qual o espaço construído seria o suporte para o consumo final. (op. cit.)

Samuel Jaramillo concebe duas “famílias” de rendas do solo urbano. As primeiras, que corresponderiam a articulação primária do solo urbano, ele designa como rendas urbanas primárias. As segundas emergiriam das articulações secundárias do solo urbano, são as denominadas rendas urbanas secundárias. Ele também nota uma imbricação entre estas rendas. (JARAMILLO, 2010)

No meio urbano a condição da construtibilidade dos terrenos teria função similar à fertilidade para a agricultura. A construtibilidade se refere a uma série de características geomorfológicas da terra, tais como capacidade de suporte do solo, declividade, propensão de inundação, etc, desigualmente repartidas entre os distintos lotes. (op. cit.)

Isto implica custos variados para criar um produto com valor de uso similar em lotes diferentes. Os capitalistas que tem acesso aos terrenos mais favoráveis obtém lucros extraordinários, equivalente às diferenças de custos com respeito aos construtores que constroem em terrenos mais difíceis de edificar. (op. cit.)

O preço do espaço construído deverá se regular pelas condições de produção dos lotes menos construtíveis. Para a edificação destes lotes é preciso garantir um lucro normal aos capitalistas que investem neles. (JARAMILLO, 2010)

Jaramillo ressalta que os preços dos lotes tendem a diminuir a medida que se generalizam técnicas de engenharia e de construção que reduzem o custo de adaptar os terrenos com condições desfavoráveis. No entanto, haveria a contra tendência de utilização cada vez mais frequente de construção em altura que amplia os efeitos econômicos de certas heterogeneidades geomorfológicas, tais como a capacidade de suporte. (op. cit.)

A localização também seria uma fonte de rendas diferenciais ligadas a produção, já que os terrenos urbanos para serem construídos requerem a dotação de alguns valores de uso infraestruturais como a vialidade ou os serviços públicos. A localização diferencial dos terrenos significa custos muito distintos. Mas, no caso da renda diferencial de tipo 1 o que importaria seria o montante dos custos de infraestrutura que os proprietários devem pagar diretamente. (op. cit.)

Jaramillo acredita que a escala de preços dos terrenos urbanos responde menos a esta modalidade de rendas ligadas a produção do espaço construído e muito mais às outras rendas sobretudo as rendas secundárias. (JARAMILLO, 2010)

A renda primária diferencial de tipo 2 corresponde à diversidade de intensidade de capital aplicado à terra. Esta renda tem relação com a possibilidade da construção em altura multiplicar a quantidade de espaço construído que se pode construir em um lugar. Trata-se então de uma renda relativa à diferença de densidade construtiva. (op. cit.)

Esta diferença não pode ser explicada apenas pela regulação urbanística, já que há heterogeneidade da densidade em zonas com parâmetros urbanísticos similares. A variação da densidade construtiva se relaciona também com a capacidade econômica dos produtores. Nela se articulam dois aspectos, o custo de produção e as técnicas de construção em diversas alturas. Em função disto, os preços do espaço construído alcançam magnitudes distintas em lugares diferentes da cidade. A edificabilidade econômica é então definida como aquela que propicia uma renda até um limite máximo. A partir deste limite, se a edificabilidade é maior a renda se contrai devido ao alto custo de produção. (op. cit.)

A renda absoluta urbana explicaria o nível da renda mínima dos terrenos urbanos. Esta renda afetaria todos os terrenos da cidade, pois sobre esse mínimo se estruturam as outras rendas. A renda absoluta urbana contribui assim para o nível geral dos preços da terra das cidades. (JARAMILLO, 2010)

A renda absoluta urbana é uma renda de monopólio generalizada que representa o total da renda da terra marginal, ou seja naqueles terrenos que não suportam outro tipo de renda urbana. A renda absoluta urbana está presente em todos os terrenos comercializáveis da cidade. Ela funciona como um componente básico ao qual se superpõem rendas diferenciais, tanto primárias como secundárias. (op. cit.)

Na medida em que a renda absoluta urbana é compartilhada pelo conjunto dos terrenos urbanos ela tem uma particular importância na determinação dos preços do solo nas cidades ao fixá-los ao seu nível mínimo. Essa renda cumpre assim uma função destacada na definição da porção de trabalho social que se canaliza através deste mecanismo. (op. cit.)

Se existirem fatores geográficos que limitem a disponibilidade de terras, a renda absoluta urbana deverá ser mais alta. Ela também aumenta quando existem restrições à provisão de infraestrutura ou quando a regulamentação urbanística limita a expansão urbana. A magnitude da renda absoluta urbana aumenta também quando a

propriedade da terra periférica é muito concentrada. A maioria dessas circunstancias tende a se acentuar na medida que avança a acumulação. Isto explica a trajetória ascendente no tempo da magnitude dessa renda. (JARAMILLO, 2010)

As rendas urbanas secundárias surgem no processo de consumo do espaço construído, sendo esse bem concebido como mercadoria. A renda diferencial de comércio diz respeito a propriedade daqueles terrenos cuja inserção na estrutura de usos do solo significa para os comerciantes que ali operem uma velocidade de rotação de seu capital particularmente elevada. Essa condição permite a obtenção de lucro suplementar. (op. cit.)

A formação da renda diferencial de comércio não emerge do processo produtivo e também não diz respeito ao processo de produção do espaço construído, mas está ligada ao seu consumo para fins comerciais. A denominação diferencial é porque a modulação dessa renda é gradual em relação a velocidade de rotação do capital. Atividades bancárias e de prestação de certos serviços podem gerar rendas com dinâmicas similares à renda diferencial de comércio. (JARAMILLO, 2010)

Jaramillo chama atenção para o fato de comerciantes que operam em áreas destinadas a venda de luxo podem desfrutar de margens comerciais mais amplas. O lucro excepcional derivado dessas margens se converte em renda diferencial de comércio, considerando o mecanismo da concorrência. (op. cit.)

A renda de monopólio da segregação refere-se à prática da privação do acesso de certos lugares da cidade aos grupos com menores rendimentos, particularmente em termos de moradia. Esses lugares são assim apropriados de maneira exclusiva pelos grupos mais poderosos e abastados. (op. cit.)

A renda de monopólio de segregação está vinculada ao fato de que os capitalistas individuais estariam dispostos a pagar uma espécie de imposto privado para ocupar lugares de distinção, em uma quantia tal que ultrapasse as possibilidades de outros setores sociais de ocupar estes espaços. Se estabelece assim um escalonamento na segregação socioespacial de acordo com a magnitude dos rendimentos de cada segmento que implicam em pagamentos diferenciais deste imposto privado. Esta divisão social do espaço urbano se apresenta então regulada pelo montante do rendimento de cada setor social, mesmo que em última instancia tal rendimento seja

definido pelo lugar que os agentes ocupem na estrutura de produção. (JARAMILLO, 2010)

A renda diferencial de moradia afeta grupos que sofrem a segregação socioespacial, notadamente os trabalhadores. Considera-se que a moradia é um bem que para ser consumido deve estar articulado espacialmente com outros valores de uso complementares, tais como aprovisionamento de serviços e infraestrutura, lugares de reprodução coletiva da força de trabalho, lugares de emprego, etc. O espaço urbano apresenta uma heterogeneidade no sentido de que varia o modo e a forma como os lugares destinados a moradia dos trabalhadores são entrelaçados à esses valores de uso complementares. (op. cit.)

Em função dessa diversidade de posições há também disparidades em termos da magnitude dos deslocamentos que são necessários para consumir a moradia. Assim, distintas localizações significam custos diferentes para apropriar-se de valores de uso comparáveis. O impacto da renda diferencial de moradia sobre os preços da terra urbana tem pouco que ver com os custos diferenciais de produção do espaço construído, mas depende de determinantes de localização. (op. cit.)

No caso do capitalista arrendatário (locatário), o mesmo aluga imóveis para os trabalhadores que não podem acessar a moradia mediante sua compra definitiva. O aluguel permite assim que os pagamentos se desagreguem e se estendam no tempo. O capitalista arrendatário compra a moradia do capitalista construtor e aluga aos trabalhadores, sendo que a renda diferencial de moradia aparece como lucro extraordinário para este capitalista. (JARAMILLO, 2010)

Para Samuel Jaramillo, a renda diferencial de moradia eleva o custo de reprodução da força de trabalho, pressionando para cima os salários. Ele acredita que no longo prazo o capital em seu conjunto se vê obrigado a reconhecer um salário de acordo com as condições de moradia dos trabalhadores pior situados, incluindo os custos do espaço construído dedicado a moradia e dos deslocamentos dos trabalhadores que moram mais distantes. (op. cit.)

Em função da renda diferencial de moradia, os trabalhadores melhor localizados pagam um sobre preço do qual se apropria o proprietário da terra urbana. O custo de reprodução da força de trabalho se regularia então a partir das condições marginais. A elevação do custo de reprodução do trabalho pela renda diferencial de moradia

resultaria em conflitos entre capitalistas em seu conjunto e proprietários urbanos. (op. cit.)

Os trabalhadores melhor localizados pagam renda diferencial de moradia que os trabalhadores pior situados pagam em termos de custo de transporte para acessar valores de uso complementares da moradia. Nesse sentido, trabalhadores com salários equivalentes suportam rendas de diversas magnitudes em diferentes localizações. (JARAMILLO, 2010)

A atividade industrial é grande consumidora de espaço, sendo que, em geral, o capitalista industrial não disputa terrenos com outras atividades para as quais a localização é vital, não estando disposto a pagar rendas mais elevadas. Assim, a atividade industrial tende espontaneamente a localizar-se em lugares residuais, onde as rendas são mais baixas. Frequentemente tais localizações situam-se nas periferias da cidade. (op. cit.)

Não obstante ao exposto a implantação de atividade industrial traz impactos nos preços de solo urbano, mas de modo indireto, sobretudo pela incompatibilidade com outros usos, devido a possibilidade de gerar contaminação, ruído, congestionamento e outras externalidades negativas. (op. cit.)

Jaramillo nota também a demanda por usos do solo de pequenas empresas dedicadas à manutenção de equipamentos, comerciantes que operam em linhas diretamente ligadas à produção industrial, ou prestadores de serviços que encontram vantagens na proximidade da indústria pela afluência concentrada de um grande número de trabalhadores eleva as rendas de terrenos vizinhos às zonas industriais, em função das demandas por esses usos. Mas essa elevação não se dá a partir do crescimento de rendas propriamente industriais, mas de outros tipos, sobretudo rendas diferenciais comerciais. Para Jaramillo os núcleos industriais geram efeitos similares em espaços de moradia urbana dos seus arredores, impactando os níveis da renda diferencial de moradia. (JARAMILLO, 2010)

As diferentes rendas urbanas coexistem em um mesmo espaço e cada lote concreto suporta uma combinação específica das mesmas. O entrelaçamento das rendas não é igual para as suas distintas modalidades. Pode-se distinguir uma imbricação competitiva das rendas secundárias entre si e uma imbricação aditiva entre as rendas

primárias com outras rendas primárias, em primeiro lugar, e em segundo lugar com as rendas secundárias. (op. cit.)

De acordo com Samuel Jaramillo, o mercado fará que os usos do espaço construído que tendem a aparecer sejam precisamente aqueles que em cada lugar representem a renda secundária mais elevada. Assim, as rendas secundárias competem umas com as outras e se impõem aquelas que são mais altas. Desse modo, a estrutura de rendas e o mercado de terras operam como modulador dessa determinação geral do esquema de usos do solo. (op. cit.)

A imbricação das rendas primárias compreendem uma adição de tipo algébrico. Nesse sentido, à renda diferencial de tipo 1 ou de tipo 2 se agrega a renda absoluta urbana. Mas, às rendas primárias também se adicionam rendas secundarias. (JARAMILLO, 2010)

Jaramillo concebe que sobre cada um dos terrenos da cidade se dá uma particular combinação de rendas urbanas, conformando-se assim a renda total de cada lote. Essa categoria de renda serviria de base para a conformação dos preços do solo urbano. A capitalização da renda total permitiria que os lotes urbanos se transacionem no mercado. Sua magnitude seria equivalente a de um capital com juros que correspondam à quantidade de valor igual ao da renda total. Essa percepção seria uma primeira noção do preço de solo urbano. (op. cit.)

Na teorização de Jaramillo a utilização do espaço construído depende da sua inserção espacial, que agrega valores de usos da cidade na localização do sítio no qual o mesmo se assenta. Essa concepção converge com o conceito de DESE de Jaramillo, ao considerar os efeitos dos usos que configuram a cidade.

Jaramillo, de modo análogo a Lipietz, também entende que o proprietário não é uma categoria estável. Ele destaca três momentos onde diferentes agentes, com diferentes intenções, assumem a condição de proprietários de um imóvel no qual incidirá a produção imobiliária. O primeiro momento é a partir do proprietário original que vende o terreno para um capitalista construtor. A partir daí o capitalista construtor se torna proprietário para realizar a incorporação. Posteriormente ele vende os imóveis produzidos para usuários finais. Os usuários finais quando compram os imóveis, passam a ter o controle jurídico dessa propriedade para exercer o consumo da mesma.

A questão de uma condição circunstancial do “ser proprietário” também pode ser observada nas transferências de imóveis estudadas nesta pesquisa. Constatamos diferentes agentes que se sucedem no controle jurídico de cada imóvel. Há também inúmeros casos de uma grande rotatividade na titularidade desse domínio. Isso fica evidente quando observamos um curto intervalo de tempo entre transferências subsequentes do mesmo imóvel. Nossa impressão sobre esses casos é de que a captura da renda imobiliária passa a ser perseguida por agentes de diferentes naturezas e perfis. A condição de proprietário imobiliário pode se dar ao lado de outras funções e papéis sociais desempenhados por um mesmo agente.

Em se tratando de empresas imobiliárias, a captura da renda é de fato uma prática ordinária desses agentes. No entanto, pessoas físicas, outras empresas de produção de bens ou prestação de serviços, e até coletividades associadas têm atuado na captura de renda imobiliária, como oportunidade de ampliação de ganhos monetários. O ciclo das transferências de imóveis não se encerra num suposto usuário final de ambiente construído adquirido após a incorporação e venda por empresas imobiliárias. Frequentemente, um imóvel produzido segue transacionado por uma variedade de agentes que assumem a condição transitória de proprietário. A rotatividade da titularidade imobiliária corresponde também a diferentes momentos de comercialização do imóvel.

Notamos mais uma aproximação entre as teorias de Lipietz e Jaramillo, no que diz respeito a concepção das rendas diferenciais urbanas. De modo similar à Lipietz, Jaramillo afirma que o aspecto da construtibilidade dos terrenos gera renda diferencial (renda diferencial 1). Para os dois autores a renda diferencial de tipo 2 corresponde à diversidade de intensidade de capital aplicado à terra, resultante da densidade construtiva de cada terreno. No entanto, para Jaramillo não seria apenas a regulação urbanística a principal definidora do potencial construtivo correlato. Como vimos, ele reconhece que há heterogeneidade da densidade mesmo em zona com parâmetros urbanísticos iguais. Nesse caso, a capacidade econômica do construtor teria grande influência nos níveis de densidade construtiva.

Na teoria de Jaramillo a renda absoluta assume um papel de renda mínima incidentes sobre os terrenos urbanos. Isso indica uma generalização da renda de monopólio a partir do controle jurídico da propriedade.

A formulação de Jaramillo sobre rendas secundárias (comerciais, industriais, de moradia, de segregação, de aluguel) especificam uma rentabilidade relativa aos tipos e condições de usos consumidos pelos agentes que requerem espaço para o desenvolvimento de suas atividades. Em certo sentido as rendas secundárias de Jaramillo convergem e especificam o tributo diferencial externo relativo a inscrição da DESE sobre os terrenos, nos termos de Lipietz.

A renda de monopólio de segregação de Jaramillo também tem convergência com a relação suscitada por Lipietz entre o sistema de demanda solvável, que considera os rendimentos das diferentes camadas, com o sistema de financiamento imobiliário. Essa relação definiria e hierarquizaria os submercados imobiliários a partir da concorrência pela ocupação do solo no quadro da DESE.

Sobre a percepção de Jaramillo de que os espaços de caráter coletivo da cidade não seriam passíveis de auferimento de renda, o contexto atual da cidade de Salvador relativiza a generalização dessa afirmação. O nível de intensificação da privatização do espaço, atingido nessa cidade, revela acontecimentos que contrariam aquele entendimento.

Um exemplo é a praça de Ondina, localizada no bairro de mesmo nome. Pelo fato dessa praça estar situada no circuito de carnaval Barra-Ondina, a Prefeitura de Salvador cedeu a utilização desse logradouro de 2012 a 2015 para exploração comercial pelo Camarote Salvador, ante o pagamento de R$ 250 mil por ano, sendo que essa empresa fatura cerca de R$ 66 milhões a cada carnaval. Ao longo do tempo dessa cessão, a praça ficou inutilizada para a população por no mínimo três meses a cada ano. É evidente que trata-se de uma postura arbitrária, ilegal e incompatível com a natureza jurídica desse espaço enquanto bem de uso comum. (DESOCUPA, 2015)

Também temos algumas ponderações acerca do impacto da renda diferencial de moradia no custo de reprodução da força de trabalho, conforme abordado por Jaramillo. A magnitude das necessidades habitacionais em cidades brasileiras e latino americanas e o fato de imensa parcela da população viver em assentamentos informais, nos leva a crer que a renda diferencial de moradia ao invés de pressionar os salários para cima dirimem os mesmos. De fato, recorrentemente e de modo generalizado, o alto custo da moradia para trabalhadores e pobres urbanos reduz a

margem de salários e rendimentos desses grupos vulneráveis abaixo do socialmente necessário.

Esse é o domínio da espoliação urbana, questão apontada desde os fins dos anos 1970 por Lucio Kowarick, com referência a realidade de favelas de São Paulo. A espoliação urbana, somatório de extorsões pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que agudizam a dilapidação das relações de trabalho (KOWARICK, 1979), segue operando na realidade da pobreza urbana atual. Certamente essa condição tem se intensificado no contexto de generalização da precarização do trabalho no Brasil nas últimas duas décadas. (DRUCK, 2013)

4.4. A indissociabilidade entre o Imobiliário e o Fundiário

As concepções de renda fundiária, tributo fundiário e renda do solo urbano trazem uma distinção dissociativa entre terreno e ambiente construído. Desse modo, o terreno e a sua localização é que teriam a capacidade de gerar os maiores diferenciais da renda fundiária. De modo geral e esquemático, o ambiente construído participaria sobretudo em termos de preço de produção do imóvel que somado à renda fundiária resultaria em um preço de imóvel final.

Marx afirmou que na atividade de construção em cidades o objeto principal da especulação dessa indústria não era o imóvel construído, mas a renda fundiária. Subjacente a isso está a ideia de terra ou solo = espaço como “suporte” do ambiente construído.

Essa ideia também aparece na renda do solo urbano de Jaramillo, quando ele afirma que o solo proporciona suporte para a criação de espaço construído que consome como receptáculo das atividades urbanas. O espaço construído aí considerado como um bem, um produto do processo produtivo da construção e que se diferencia do solo urbano.

Essa ideia está presente mesmo na teoria do tributo fundiário de Lipietz, onde a DESE se coloca como um conceito operatório importante da complexidade urbana. O tributo diferencial externo da DESE se inscreve e se estabiliza sobre o terreno. Ou seja um terreno estático, já que é o receptáculo de dinâmicas relações sociais e econômicas.

Mas será que existe imobiliário separado ou independente do fundiário? Para nós, quando existe o imobiliário ele já está no fundiário, mais do que articulados,

indissociavelmente vinculados. De fato, o imobiliário posiciona, localiza e especifica o espaço. Não um espaço físico ou estático, mas espaço entendido como síntese entre materialidade e ação social, entre forma e conteúdo.

As ações humanas espacialmente definidas pelo uso, e a produção edilícia e de ambiente construído, tributárias da ocupação do espaço, participam da constituição desse último. Uso e ocupação se referem à articulação entre ações e objetos que formam o espaço. As formulações de Henri Lefebvre (2008), Milton Santos (2008c) e Doreen Massey (2008), destacadas a seguir, colaboram para essa perspectiva.

Henri Lefebvre enfatiza a distância entre a problemática do espaço vivido e a do espaço epistemológico, posto como neutro. Para esse autor, o entendimento da relação da teoria com a prática não é o de uma abstração transcendente a uma imediatidade ou a um "concreto" anterior, pois, para ele, a abstração teórica já está no concreto, sendo preciso revelá-la. Assim, pelo espaço percebido e concebido já se encontra o espaço teórico e a teoria do espaço, sendo que "no que concerne ao 'vivido', o espaço nunca é neutro e 'puro'". (LEFEBVRE, 2008, p. 38-40)

Lefebvre critica hipóteses conceituais do espaço essencializado, do espaço funcional, e do espaço racional-funcional e funcional-instrumental. Ele opta por uma abordagem do espaço como articulação entre forma e conteúdo. O espaço seria então "uma espécie de esquema num sentido dinâmico comum às atividades diversas, aos trabalhos divididos, à cotidianidade, às artes, aos espaços efetuados pelos arquitetos e pelos urbanistas". (op. cit., p. 48)

O espaço seria ao mesmo tempo abstrato-concreto, homogêneo e desarticulado. A esse espaço constituído na articulação da forma e do conteúdo, corresponderia um tempo que tem as mesmas "propriedades", e uma *práxis* de "separações sustentadas, mantidas, portanto, representadas através da ação que mantém os elementos da sociedade, mesmo na sua dissociação". Para Lefebvre, o espaço é produto social e produto da história. A produção do espaço se vinculando a grupos particulares que se apropriam do mesmo para geri-lo e explorá-lo. A análise crítica deveria assim definir como, e de acordo com qual estratégia, determinado espaço constatável é produzido. (op. cit., p. 17-62)

Milton Santos tem uma conceituação dialética do espaço, em que o define como sendo "formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas

de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá". Para Santos, o espaço seria "um sistema de objetos cada vez mais artificiais, povoado por sistemas de ações igualmente imbuídos de artificialidade, e cada vez mais tendentes a fins estranhos ao lugar e a seus habitantes". Santos alerta para o fato de os objetos não terem realidade filosófica, pois não nos permitem o conhecimento quando os vemos separados dos sistemas de ações. (SANTOS, 2008c, p. 63)

Sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. Os primeiros condicionam a forma como se dão as ações e, os segundos levam à criação de objetos novos ou se realizam sobre objetos preexistentes. O espaço encontra a sua dinâmica e se transforma. A interação entre objetos e ações que constitui o espaço corresponde à interdependência entre forças produtivas e relações de produção, e suas influências são cada vez mais recíprocas. (op. cit.) Um aspecto crucial dessa conceituação é o desenvolvimento da noção de forma-conteúdo. Milton Santos propõe que:

> [...] o espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas.
> Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor. A ação se dá sobre objetos já agidos, isto é portadores de ações concluídas mas ainda presentes. Esses objetos da ação são, desse modo, dotados de uma presença humana e por ela qualificados. (op. cit., p. 104-109)

A sociedade se realiza enquanto espaço, sendo que as suas diferenças correspondem a diferentes espaços-tempos. As possibilidades de transformações da realidade são balizadas pelo conteúdo da síntese de espaço do presente e definidas, ao mesmo tempo, pelas intencionalidades das ações históricas dos seus agentes.

Para Doreen Massey

> O modo como imaginamos o espaço tem seus efeitos – como teve, para Montezuma e para Cortés, de formas diferentes para cada um. Conceber o espaço como nas viagens de descobertas, como algo a ser atravessado e, talvez, conquistado, tem implicações específicas. Está implícito que se considera o espaço como solo e mar, como a terra que se estende ao nosso redor. Implicitamente, também, faz o espaço parecer uma superfície, contínuo e tido como algo dado. Ele faz diferença: Fernão, ativo, um construtor de história, viaja sobre sua superfície e encontra, sobre ela, Tenochtitlán. É uma cosmologia impensável, para usar o termo mais brando, mas leva consigo efeitos sociais e políticos. Portanto, esse modo de conceber o espaço pode assim, facilmente, nos levar a conceber outros lugares, povos, culturas,

> simplesmente como um fenômeno "sobre" essa superfície. Não é uma manobra inocente; desta forma, eles ficaram desprovidos de história. Imobilizados, esperam a chegada de Cortés (ou a nossa, ou a do capital global). Lá estão eles, no espaço, no lugar, sem suas próprias trajetórias. Tal espaço torna mais difícil ver, em nossa imaginação, as histórias que os astecas também estavam vivendo e produzindo [...]. (MASSEY, 2008, p. 22-28)

Para Massey, essa não é uma descrição do mundo como ele é, e sim de uma imagem através da qual o mundo está sendo feito. Essa cosmologia oblitera as multiplicidades, as heterogeneidades contemporâneas do espaço. Tal forma de pensar o espaço reduz "coexistências simultâneas a um lugar na fila da história". Trata-se, assim, de uma imaginação espacial inadequada para enfrentar os desafios do espaço, "por não incluir suas multiplicidades coetâneas, por não aceitar sua contemporaneidade radical, por não lidar com a complexidade de sua constituição". (op. cit.) Diante de tais desafios, Massey propõe uma abordagem alternativa, considerando que:

> *Primeiro*, reconhecemos o espaço como produto de inter-relações, como sendo constituído através de interações, desde a imensidão do global até o intimamente pequeno [...] *Segundo*, compreendemos o espaço como a esfera da possibilidade da existência da multiplicidade, no sentido da pluralidade contemporânea, como a esfera na qual distintas trajetórias coexistem; como esfera, portanto, da coexistência da heterogeneidade. Sem espaço, não há multiplicidade; sem multiplicidade, não há espaço. Se espaço é, sem dúvida, o produto de inter-relações, então deve estar baseado na existência da pluralidade. Multiplicidade e espaço são co-constitutivos. *Terceiro*, reconhecemos o espaço como estando sempre em construção. Precisamente porque o espaço, nesta interpretação, é um produto de relações-entre, relações que estão, necessariamente, embutidas em práticas materiais que devem ser efetivadas, ele está sempre no processo de fazer-se. Jamais está acabado, nunca está fechado. Talvez pudéssemos imaginar o espaço como uma simultaneidade de estórias-até-agora [...]. (op. cit., p. 29-33)

A abordagem alternativa proposta por Massey, dirige críticas a diversas correntes teóricas e filosóficas. São alvos de suas críticas a recorrente associação entre espaço e representação, a cosmologia de espaço do estruturalismo de uma "morada-prisão da sincronia", as limitações do pós-estruturalismo e a limitação da formulação de Derrida sobre as horizontalidades da desconstrução[1]. (MASSEY, 2008, p. 81-88)

O espaço, pensado como articulação aberta entre forma e conteúdo, ajuda a problematizar a questão da indissociabilidade entre imobiliário e fundiário. Certamente

[1] Segundo a autora, o pós-estruturalismo, apesar de abrir as estruturas de nossa imaginação para a temporalidade, não se empenhou em proceder qualquer crítica fundamental das terminologias e conceitos associados ao espaço. Além disso, a formulação de Derrida, ao ver de Massey, teria demasiada ênfase no puramente horizontal e muito pouco reconhecimento das trajetórias múltiplas das quais a "horizontalidade" é o resultado momentâneo e passageiro. (MASSEY, 2008, p. 71-88)

que se tratam de aspectos que apresentam conteúdos diferentes, mas eles se vinculam espacialmente nos processos de formação de renda ou valor imobiliários.

Thomas Piketty nota a dificuldade de identificação de valor das terras urbanas “puras”. Ele afirma que é difícil identificar esse independente, não apenas das edificações e construções, mas igualmente das infraestruturas e atributos urbanísticos que lhes tornam atrativas. (PIKETTY, 2013)

O espaço imobiliário apropiável é o conjunto indissociável da área do terreno e da área construída ou construtível. O imobiliário e o fundiário estão imbricados e inevitavelmente vinculados de modo complexo, seja nas ocupações existentes ou projetadas.

O nosso entendimento de que quando existe o imobiliário ele já está no fundiário, também pode ser apreendido por uma reconsideração do tributo diferencial interno extensivo de Lipietz e da renda primária diferencial 2 de Jaramillo. Em ambos os casos, a formação de uma renda fundiária diferencial é matizada em função do potencial construtivo incidente no terreno em questão.

Entretanto, esse reconhecimento da capacidade de área construída verticalizada, é o reconhecimento da ampliação da superfície utilizável. Nesse sentido há um desdobramento da base fundiária, mas em termos de expansão imobiliária do espaço apropriável. Maria Encarnação B. Sposito ajuda nessa percepção ao tratar da verticalização

> Por verticalização entendemos o processo através do qual se reproduz territorialmente a cidade, através da ampliação / multiplicação / desdobramento de sua base fundiária. A expressão desse processo é a ampliação do número de edificações de vários pavimentos [...]. (SPOSITO, 1993, p. 3)

O imobiliário não tem o fundiário como mero suporte, ele existe como expansão espacial desse no âmbito dos processos de urbanização. As diferenças de potenciais construtivos são ao mesmo tempo diferenças fundiárias, o imobiliário contendo a singularidade dessa relação na sua localização e inserção espacial.

Nesse sentido, Suely Leal, Cristóvão Brito e Fernando Pontual Júnior, referindo-se à Região Metropolitana de Recife, observam uma tendência de ocupação edilícia com prédios superiores a 30 (trinta) pavimentos. Para esses autores isso redunda

> [...] em uma intensa especulação e valorização fundiária, não apenas do solo urbano em áreas de alto valor imobiliário, mas também do aproveitamento

> máximo dos índices construtivos estabelecidos pela legislação urbanística em vigor. (LEAL, BRITO, e, LEÃO JÚNIOR, 2009, p. 10)

Podemos, então, dizer que dois terrenos de tamanho igual, características geomorfológicas similares e potencial construtivo diferentes, não são terrenos iguais com diferença de densidade construtiva, são espaços diferentes. Porém, dois terrenos de tamanho igual, características geomorfológicas similares e potencial construtivo iguais, também são espaços diferentes. A posição e a localização de cada imóvel da cidade, corresponde a inserção e atributos espaciais específicos.

A posição do imóvel, enquanto parcela do espaço, define condições, mecanismos, localização e distâncias sociais dos seus usuários às trocas de bens e serviços, ao acesso as redes de infraestruturas e as mais diversas comunicações e interações sociais que configuram a cooperação social constituinte da cidade.

Entretanto, no domínio do capitalismo, o parcelamento do espaço refere-se ao seu acesso enquanto mercadoria. Nessa condição o usuário é principalmente um comprador de imóvel que segundo Lefebvre

> [...] continua a comprar valor de uso. Ele não compra apenas um volume (mais ou menos) habitável, conversível e comutável com outros e somente assinalado semiologicamente pelo discurso publicitário ou pelos signos visíveis de uma certa "distinção". O comprador também adquire uma distância, a que vincula sua habitação aos lugares: os *centros* (de comércio, de lazeres, de cultura, de trabalho, de decisão). Essas distâncias tornam tal lugar mais ou menos desejável; mas não é exatamente essa "desejabilidade" (que permitiria introduzir aqui imagens psicológicas, "marginalismos") que desempenha o papel mais importante. O consumo do espaço difere do consumo das coisas não somente pelo tamanho e pela quantidade mas por características específicas. De fato, aqui o *tempo* entra em cena, embora o espaço, ao mesmo tempo programado e fragmentado, tenda a eliminá-lo. Compra-se um *emprego do tempo*, ou seja, simultaneamente uma economia de tempo (distância curta ou grande) e uma aprazibilidade. O espaço envolve o tempo. Por mais que se o ignore, ele não se deixa reduzir. É um tempo social que é produzido e re-produzido através do espaço. (LEFEBVRE, 2008, p. 128-129)

Como trataremos de modo mais detido no capítulo 5, a consideração do imobiliário nas tramas de transferências de Salvador, objeto desta tese, dizem respeito a um total de 36.465 imóveis, considerando terrenos e espaços construídos[2], nos bairros e localidades da Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho.

[2] Nas informações sobre os imóveis transacionados em estudo, fornecidas pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do MP-BA (2015), com base em dados disponibilizados pela SEFAZ (2015), não constam a diferenciação dos imóveis por tipo.

Esse parque imobiliário afetado por transações de compra e venda no período de 2000 a 2015 representa 4,05% do total de 900 mil imóveis da cidade de Salvador, conforme cadastro da Prefeitura[3]. Isso aponta para o peso desses espaços mercantilizados no conjunto do parque imobiliário da cidade, no período em questão.

Se observamos essa relação por bairro, trata-se de uma expressão muito maior. No exemplo da Pituba notamos que foram comercializados 16.879 imóveis no período em questão, ou seja, 52,23% do total de 32.317 de imóveis desse bairro[4][5].

4.5. Renda e Valor Imobiliários

Diante do exposto até agora, argumentamos que as expressões renda imobiliária ou valor imobiliário, a depender da situação, se fariam mais adequados às especificidades das transferências de imóveis estudadas nesta tese. No caso da renda imobiliária, nos parece que tratar assim, e não como renda fundiária ou renda do solo urbano, permitiria um distanciamento de noções que concebem o solo, a terra ou espaço como estático ou mero suporte físico de atividades.

Para essa perspectiva entende-se que a produção imobiliária tem um peso relevante na constituição da espacialidade do ambiente socialmente construído da cidade. Também não se pode perder de vista o fato de uma crescente artificialidade dos artefatos urbanos imobiliários que compõem o ambiente construído e que são incorporados ao espaço. Milton Santos observa uma transição do Meio natural ao Meio Técnico-Científico-Informacional, essa última fase consolidada a partir dos anos de 1970.

> A história das chamadas relações entre sociedade e natureza é, em todos os lugares habitados, a da substituição de um meio natural, *dado* a uma determinada sociedade, por um meio cada vez mais artificializado, isto é, sucessivamente *instrumentalizado* por essa mesma sociedade. (SANTOS, 2008, pp. 233-241)

A importância da artificialidade manifesta-se na relação entre os processos sociais de urbanização e a produção de ambiente construído. Como esclarece David Harvey

[3] A SEFAZ estima a existência de cerca de 900 mil imóveis cadastrados, conforme recadastramento mais recente. (AGECOM, 2013)
[4] Conforme estimativa da SEFAZ a partir dos resultados do último recadastramento. (AGECOM, 2013)
[5] Como informamos na metodologia apresentada na Introdução desta tese, não foi possível estimar essa relação entre quantidade de imóveis transacionados o total de imóveis por cada bairro ou localidade, pela ausência de maiores informações da Prefeitura a respeito. Também não foi possível fazer uma estimativa alternativa para os bairros do Itaigara e Rio Vermelho considerando os dados do IBGE sobre domicílios particulares permanentes devido a incompatibilidade das delimitações correspondentes dos setores censitários desse órgão e dos setores fiscais da Prefeitura de Salvador que circunscrevem a localização dos imóveis transacionados analisados.

> [...] O conjunto espacialmente estabelecido dos processos sociais, que denomino urbanização, produz diversos artefatos: formas construídas, espaços produzidos e sistemas de recursos de qualidades específicas, todos organizados numa configuração espacial distintiva. A ação social subseqüente deve levar em consideração esses artefatos, pois muitos processos sociais [...] se tornam fisicamente canalizados por esses artefatos. A urbanização também estabelece determinados arranjos institucionais, formas legais, sistemas políticos e administrativos, hierarquias de poder etc. Isso também concede qualidades objetivadas à "cidade", que talvez dominem as práticas cotidianas, restringindo cursos posteriores de ação. Finalmente, a consciência dos moradores urbanos influencia-se pelo ambiente da experiência, do qual nascem as percepções, as leituras simbólicas e as aspirações. Em todos esses aspectos, há uma tensão permanente entre forma e processo, entre objeto e sujeito, entre atividade e coisa. É tão insensato negar o papel e poder das objetivações, da capacidade das coisas que criamos de retornar como formas de dominação, quanto é insensato atribuir, a tais coisas, a capacidade relativa à ação social. (HARVEY, 2005, p. 170)

Mas, que questões vêm à tona a partir das especificidades da renda imobiliária e do valor imobiliário? No caso da renda fundiária tem-se a ideia corrente de que a mesma se forma como captura de parte do valor gerado na produção ou circulação capitalista. Vimos que para Marx a renda fundiária particularizava uma das formas de apropriação da mais valia, através da propriedade privada. No entanto, o valor continuaria a ser gerado pelo trabalho e a apropriação da mais valia, seja por capitalistas ou proprietários seria a base da exploração na qual se assenta a acumulação capitalista.

No entanto como discutimos no capítulo 3, além do trabalho, existem outros aspectos atribuidores de valor de ordem antropológica, cultural, relativos ao poder simbólico e suas assimetrias, bem como especificidades da divisão econômica e social do espaço. A partir disso, a ação urbana seria engendrada como síntese social da cidade, com o valor trabalho e valores de outras naturezas sendo manejados por essa ação social coletiva e territorial.

Essa concepção de construção social do valor da cidade tem desdobramentos na formação da renda imobiliária e do valor imobiliário. Nesse sentido a formação de valor do imóvel considera a sua condição de parte da cidade, em certa posição, localização e inserção espacial. A condição de existência dos imóveis é inerente da ação social dos seus agentes produtores e usuários e dos conflitos em torno de sua apropriação.

É nesse sentido que cada imóvel não existe encerrado em si mesmo, mas como parte da cidade e em inter-relação com outros espaços. Assim, a formação do valor de um imóvel é atravessada, em maior ou menor medida, por valores coletivos mais amplos, seja do bairro, da cidade ou de outros lugares com os quais se articula. São exemplos

desses valores: inversões públicas em termos de infraestrutura urbana, atributos simbólicos, culturais, identitários, paisagísticos, valores múltiplos de uso do espaço etc.

Com base nesse entendimento, recolocamos a questão da prática da renda imobiliária e da especulação. Frequentemente, proprietários definem a expressão monetária dos preços dos imóveis com base em valores coletivos que escapam de qualquer domínio individual. Desse modo, a formação de preço de um imóvel pode se dar como pura especulação, sem qualquer parâmetro do preço de produção do imóvel ou mesmo da extração de mais valia das esferas da produção ou circulação. É nessa situação que podemos fazer alusão a uma cidade sequestrada.

Essa compreensão é reforçada pelos resultados das análises das transferências onerosas de imóveis, estudadas nesta pesquisa. Como veremos no capítulo 5, foi recorrente o fato do valor de transação do imóvel estar situado acima do valor venal, definido pela Prefeitura de Salvador. Isso é sintomático, já que o valor venal corresponde ao valor pelo qual cada imóvel seria negociado à vista, em condições "normais" de mercado. (SALVADOR, 2006) Ou seja, nesse valor já se presumem lucros da produção do imóvel e auferimento de renda na sua comercialização via mercado imobiliário. Então, na medida em que o valor de transação de compra e venda do imóvel se situa acima do seu valor venal, as margens de captura de renda imobiliária são ampliadas arbitrariamente pelo proprietário.

Uma formação especulativa dos preços de imóveis, sem correspondência com bases reais da sua produção e circulação, também ficou indicada nos casos em que a variação do valor nominal entre transações seguidas alcançou níveis muito altos abruptamente. Como veremos no capítulo 5, registraram-se alguns casos em que o valor de transação cresceu mais de 1.000% em relação ao anterior em intervalos de tempo que variaram de meses a menos de 5 anos.

5. Tramas de Transferências de Imóveis da Cidade de Salvador

Neste capítulo, nos detemos numa aproximação das tramas de transferências de imóveis da cidade de Salvador, através do estudo das transações de compra e venda realizadas de 2000 a 2015 em cinco dos seus bairros e localidades, quais sejam: Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho. (ver Mapa 5)

Conforme metodologia delineada na introdução, a escolha desses espaços, deveu-se ao fato desses comporem a área de circunscrição do Cartório do 6º Ofício de Registro de imóveis de Salvador – Zona Amaralina (Cartório do 6º Ofício de Registro de imóveis de Salvador, 2015). Acreditamos que esse fato facilitará o avanço em pesquisas futuras sobre o tema deste estudo. Poderemos assim articular informações sobre transferências imobiliárias a partir da base da SEFAZ, com dados cartorários dos registros de imóveis correspondentes.

Os cinco espaços estudados inserem-se na cidade de Salvador, portanto, começaremos por uma caracterização geral dessa cidade, com base nas informações do último censo (IBGE, 2010). Nessa primeira aproximação mais geral, buscaremos apontar algumas questões que ajudem a problematizar as transferências de imóveis analisadas.

O Brasil "chegou" ao ano 2010 com uma população estimada em 190.755.799 pessoas e com uma taxa de urbanização elevada para 84,4%, ao comparar-se com o censo anterior. Tal incremento populacional é resultante tanto do crescimento vegetativo nas áreas urbanas, quanto das migrações com destino urbano (IBGE, 2010). Conforme informa o IBGE,

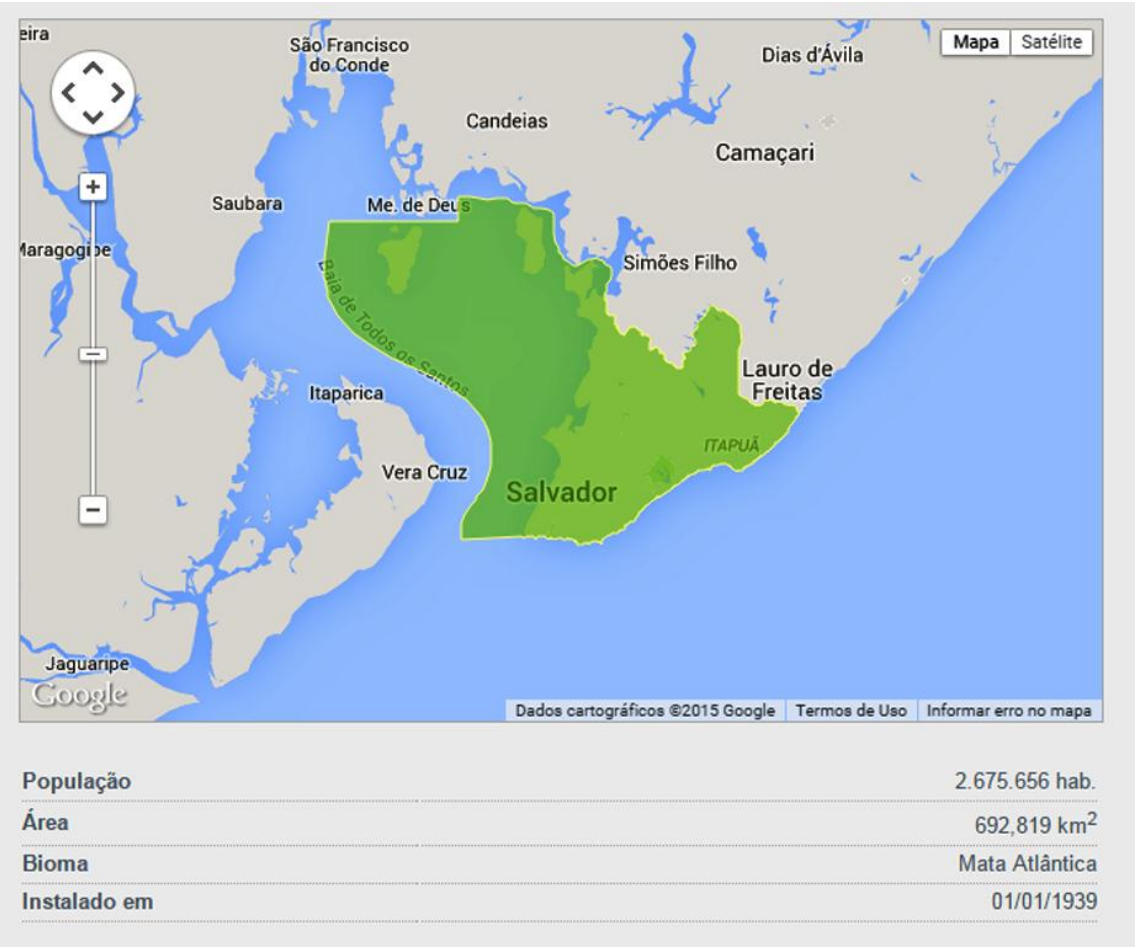
> A Região Sudeste continua sendo a mais urbanizada do Brasil, apresentando um grau de urbanização de 92,9%. As Regiões Centro-Oeste e Sul têm, respectivamente, 88,8% e 84,9% de população urbana, enquanto as Regiões Norte e Nordeste são as menos urbanizadas, com mais de ¼ de suas populações vivendo em áreas rurais. (op. cit.)

Outro aspecto geral consiste no aumento da metropolização brasileira, porém de forma menos acelerada, com a população das metrópoles saindo do patamar de 34,9% em 1991, elevando-se para 36% em 2000, e chegando a 36,2% em 2010. Não obstante o fato de que algumas metrópoles têm perdido participação na população

total do país, como é o caso de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Recife. Uma questão a ser destacada é a predominância dos grupos etários mais jovens - na faixa de 10 a 29 anos de idade - nas periferias das Regiões Metropolitanas. (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2011)

Aproximando-nos de uma caracterização geral do cenário mais recente de Salvador, contextualizado na realidade do Estado e da sua Região Metropolitana (RMS), o Censo 2010 informou, que nesse ano, a Capital da Bahia tinha uma população estimada em 2.675.656 pessoas.

Imagem 7 - Dados gerais do Município de Salvador



Fonte: IBGE, 2015.

Tal contingente populacional respondia por 63,55% do total da população da RMS – indicando sua polarização sobre a região - e 19,09% do universo demográfico do Estado. O grau de urbanização de Salvador em 2010 correspondeu a 99,97%, acima dos percentuais de população urbana da sua Região Metropolitana e do Estado, cada qual com 93,53% e 72,07%, respectivamente.

Tabela 1 - População residente, por situação do domicílio - Bahia, Metropolitana de Salvador e Salvador, 2010

Unidade territorial	Total	Urbana	Rural
Bahia	14.016.906	10.102.476	3.914.430
Metropolitana de Salvador	4.210.499	3.938.093	272.406
Salvador	2.675.656	2.674.923	733

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.

Em relação aos domicílios recenseados, o Censo 2010 identificou para Salvador um total de 962.711 domicílios, 99,90% particulares e 0,10% coletivos. Dentre os particulares, destaca-se a expressiva quantidade de 101.297 domicílios não ocupados, número muito superior ao tamanho do *déficit* habitacional projetado para Salvador no ano 2010, da ordem de 52.570 domicílios[1]. Tais dados sinalizaram para uma dinâmica espacial com forte retenção especulativa de imóveis na cidade.

Tabela 2 - Domicílios recenseados, por espécie - Bahia, Metropolitana de Salvador e Salvador, 2010

Unidade territorial	Total*	Particulares		Coletivos
		Ocupados	Não ocupados	
Bahia	5.064.370	4.105.497	950.244	8.629
Metropolitana de Salvador	1.557.338	1.315.408	240.011	1.919
Salvador	962.711	860.410	101.297	1.004

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.
*incluso os domicílios particulares permanentes e os improvisados, com entrevista realizada, e os domicílios fechados com o número de moradores estimado.

Quanto aos indicadores dos *déficits* urbanos, uma percepção geral do imenso passivo do Brasil, da Bahia e da Região Metropolitana de Salvador (RMS), pode ser apreendida pelo estudo mais recente da Fundação João Pinheiro, denominado "Déficit habitacional municipal no Brasil", baseado nos dados do Censo 2010. (FJP, CEI, 2013)

Conforme esse estudo, o censo demográfico 2010 aponta um *déficit* habitacional do país estimado em 6,490 milhões de unidades, correspondente a 12,1% do total dos domicílios. A região Sudeste segue concentrando a maior parte dessas necessidades, respondendo por 38% do *déficit* habitacional do país. Outros 30% do *déficit* habitacional referem-se à região Nordeste, enfatizando-se os estados do Maranhão e da Bahia. No entanto, esse estudo alerta para o fato de que os valores relativos

[1] Conforme estudo elaborado pela equipe do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais (CEDEPLAR), que apresentou a projeção das demandas demográficas para moradia para o Brasil e Unidades da Federação até o ano de 2023. (OLIVEIRA, GIVISIEZ e RIOS-NETO, 2009)

(obtidos quando se compara o *déficit* habitacional ao total de domicílios da unidade de análise), indicam que é a região Norte que apresenta os piores resultados, já que 20,6% dos seus domicílios se enquadram em algum critério de *déficit*. (op. cit., p.28)

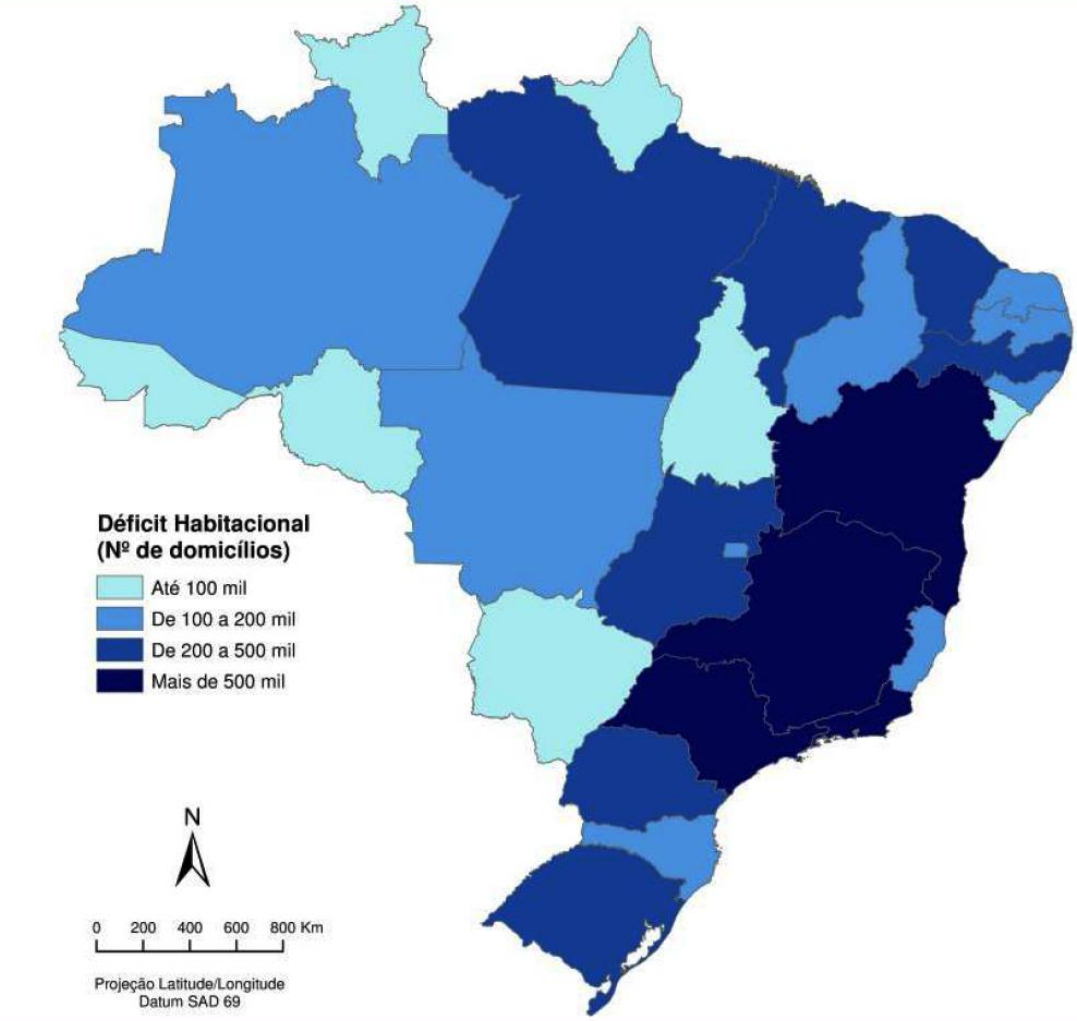
No estudo da FJP o *déficit* habitacional do Estado da Bahia seria de 521.374 unidades, sendo 388.870 urbanas e 132.503 rurais. O mesmo estudo estima para a Região Metropolitana de Salvador um *déficit* habitacional de 142.255 unidades, sendo 139.888 em áreas consideradas urbanas e 2.367 em áreas denominadas rurais. (op. cit., p. 30 e 52)

A pesquisa da FJP revela que a carência de infraestrutura urbana continua sendo o componente da inadequação mais significativo, sendo que 13 milhões de domicílios urbanos brasileiros (26,4%) carecem de pelo menos um item de infraestrutura básica (água, energia elétrica, esgotamento sanitário ou coleta de lixo). A ausência de banheiro exclusivo no domicílio ocorre em cerca de 1 milhão de domicílios do país, sendo que esses representam 2% dos domicílios particulares permanentes urbanos. Já o adensamento excessivo de domicílios próprios engloba 1,5 milhão de domicílios urbanos do Brasil. (3,2%)

A região Nordeste é aquela que apresenta o maior número de domicílios particulares permanentes urbanos com alguma carência de infraestrutura (4,8 milhões). A Bahia aparece com 1.034.603 de domicílios particulares permanentes urbanos com essas de carências, sendo o segundo Estado do país a concentrar, em números absolutos, esse tipo de inadequação. A Região Metropolitana de Salvador e a Capital contam, respectivamente, com 160.215 e 79.200 domicílios particulares permanentes urbanos com carência de infraestrutura. (FJP, CEI, 2013, pp. 55-67).

As desigualdades regionais e territoriais, em termos de distribuição das necessidades habitacionais, expressam a produção das desigualdades espaciais e sua relação com processos recentes de urbanização no Brasil. Pode-se ter uma visualização dessa constatação, pela leitura do mapa abaixo.

Mapa 1 – Déficit Habitacional total por unidades da Federação – Brasil – 2010



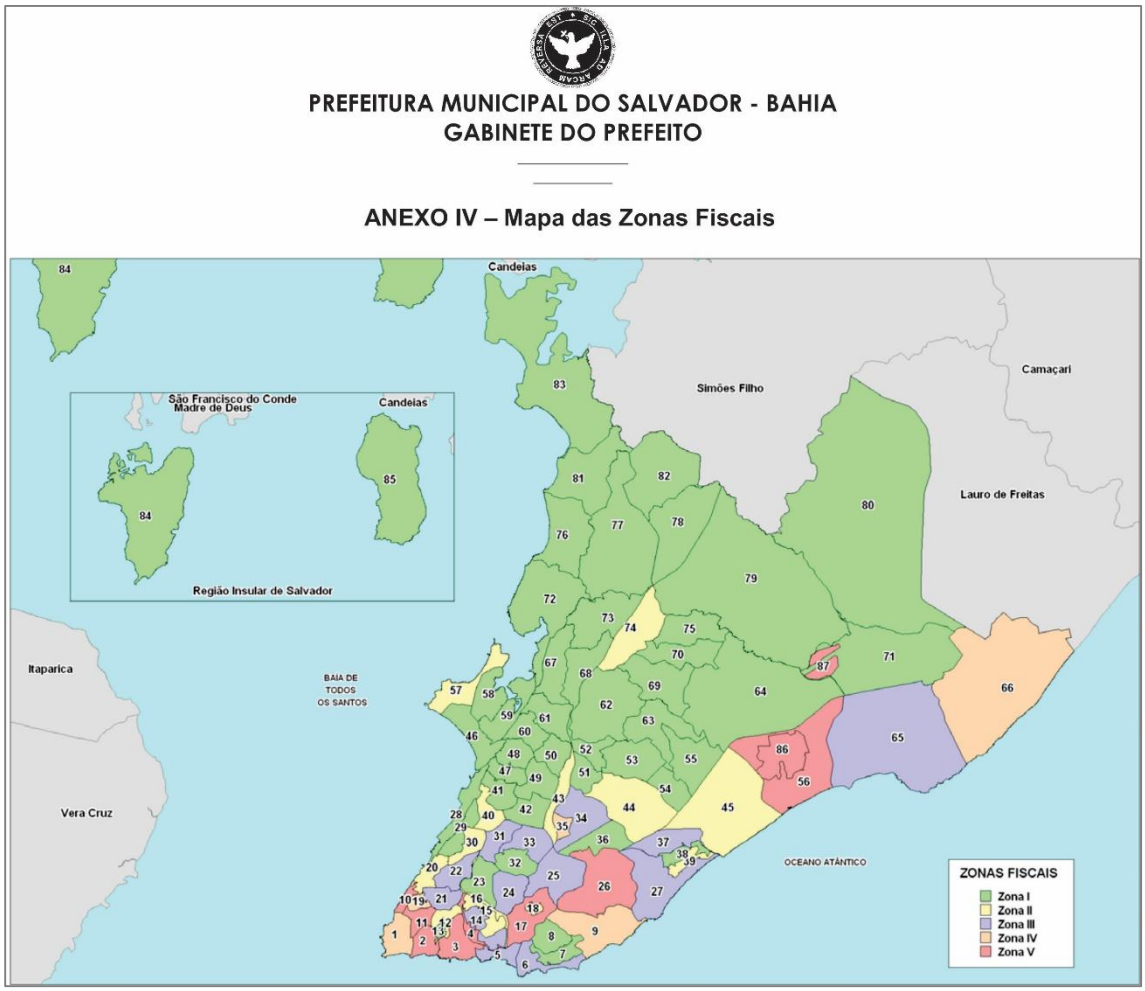
Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP). Centro de Estatística e Informações (2013).

A quantidade significativa de domicílios vagos estimada para Salvador e sua Região Metropolitana guarda relação com os processos de transferências de imóveis. Dentre as questões exploradas nas análises deste capítulo, coloca-se o problema da retenção, obstrução ou restrição do acesso e uso dos imóveis. A necessidade de uma maior utilização do parque imobiliário ocioso é ainda mais relevante diante da magnitude da demanda habitacional em Salvador e sua Região Metropolitana, evidenciada pelo estudo da Fundação João Pinheiro. Nesse sentido, coloca-se a importância de identificar, compreender e desconstruir mecanismos e condições que dificultam o pleno aproveitamento social do parque imobiliário.

Os cinco espaços relativos às transferências de imóveis examinadas nesta pesquisa correspondem mais precisamente à delimitação dos setores fiscais 5 (Paciência), 6

(Rio Vermelho), 9 (Pituba) e 26 (Itaigara), criados por meio do Decreto Municipal Nº 24.194/2013, que regulamenta a metodologia para a fixação dos valores unitários padrão (VUP) de terreno e de construção e os critérios técnicos para a elaboração da planta genérica de valores (PGV). Essa regionalização divide o espaço municipal de Salvador em 87 (oitenta e sete) setores fiscais (ver Mapa 4). (SALVADOR, 2013) Os setores relativos aos espaços estudados nesta pesquisa estão expressos nos Mapas 2 e 3.

Mapa 4 – Setores Fiscais, segundo a Prefeitura Municipal de Salvador

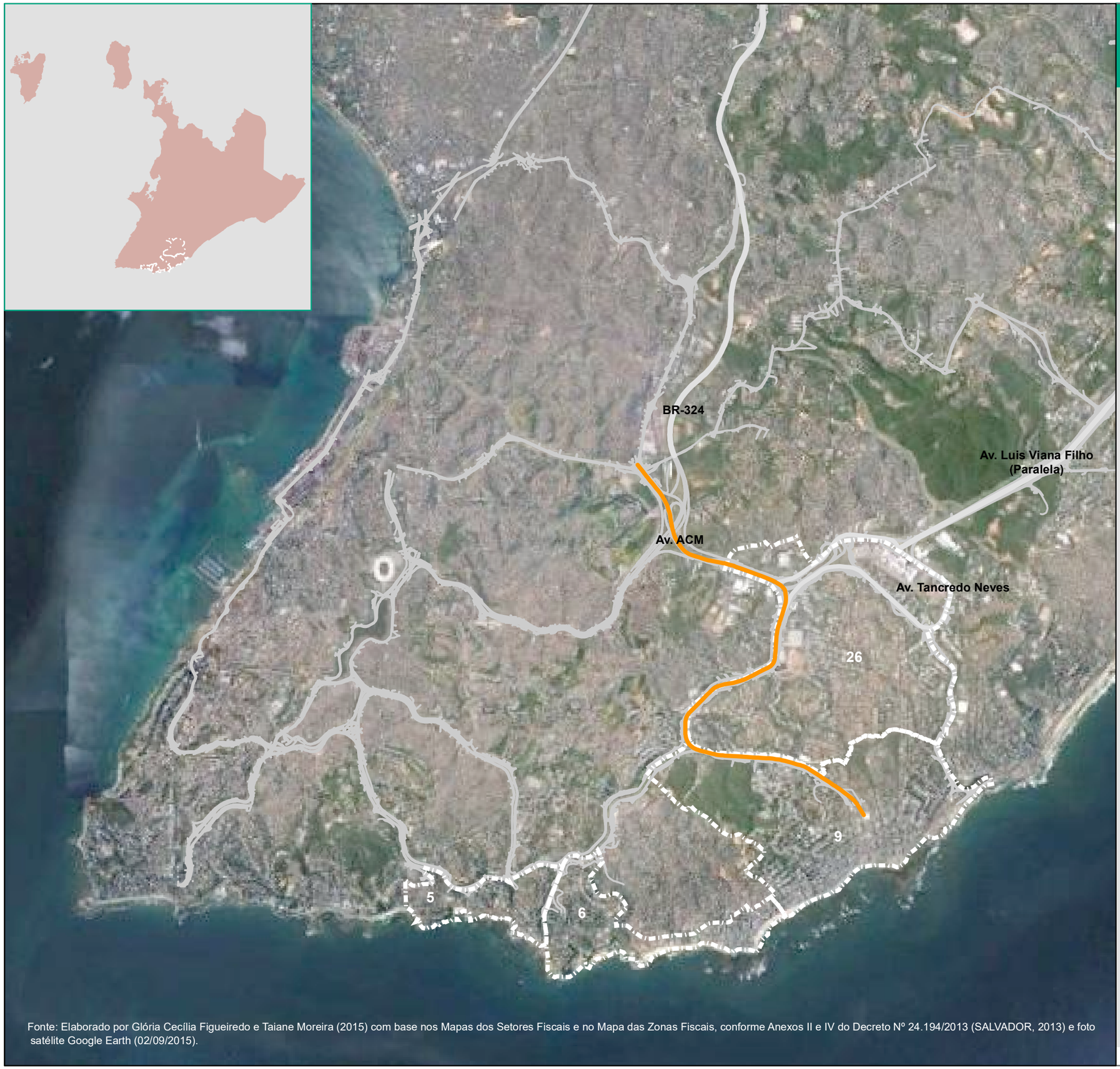


Fonte: Salvador, 2013.

Os setores fiscais consistem em áreas delimitadas do território do município, de acordo com as características socioeconômicas, de infraestrutura e outros dados constantes do cadastro imobiliário municipal. (op. cit.). Adotamos esses setores como referência de localização e situação dos bairros e localidades de estudo desta tese. Justificamos nossa escolha pelo fato desses setores corresponderem à regionalização

MAPA 2

SETORES FISCAIS DA SEFAZ - ÁREAS SELECIONADAS, SALVADOR - BA



LEGENDA

- MUNICÍPIO DE SALVADOR
- LIMITE SETORES FISCAIS
- PRINCIPAIS VIAS
- AV. ACM

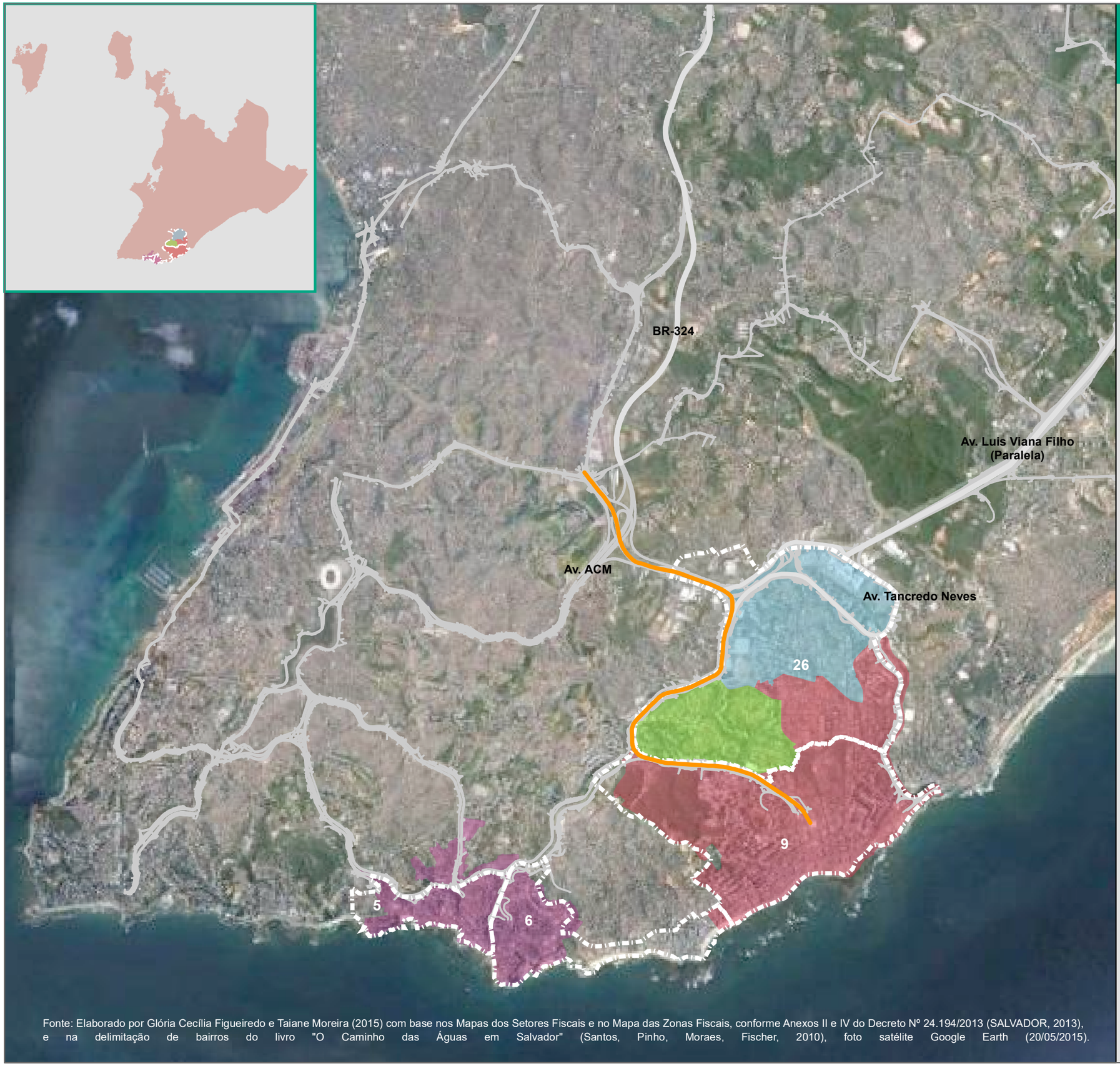
SETORES FISCAIS CONFORME REGIONALIZAÇÃO DA SEFAZ

- 5 SETOR FISCAL PACIÊNCIA
- 6 SETOR FISCAL RIO VERMELHO
- 9 SETOR FISCAL PITUBA
- 26 SETOR FISCAL ITAIGARA

N

0 1 2 3 Km

Fonte: Elaborado por Glória Cecília Figueiredo e Taiane Moreira (2015) com base nos Mapas dos Setores Fiscais e no Mapa das Zonas Fiscais, conforme Anexos II e IV do Decreto Nº 24.194/2013 (SALVADOR, 2013) e foto satélite Google Earth (02/09/2015).



MAPA 3

SETORES FISCAIS DA SEFAZ E LIMITES DE BAIRRO DO PROJETO CAMINHO DAS ÁGUAS - ÁREAS SELECIONADAS - SALVADOR - BA

LEGENDA

- MUNICÍPIO DE SALVADOR
- LIMITE SETORES FISCAIS
- PRINCIPAIS VIAS
- AV. ACM

SETORES FISCAIS CONFORME REGIONALIZAÇÃO DA SEFAZ

- 5 SETOR FISCAL PACIÊNCIA
- 6 SETOR FISCAL RIO VERMELHO
- 9 SETOR FISCAL PITUBA
- 26 SETOR FISCAL ITAIGARA

BAIRROS CONFORME DELIMITAÇÃO PROJETO CAMINHO DAS ÁGUAS

- PITUBA
- CAMINHO DAS ÁRVORES
- ITAIGARA
- RIO VERMELHO

N

0 1 2 3 Km

Fonte: Elaborado por Glória Cecília Figueiredo e Taiane Moreira (2015) com base nos Mapas dos Setores Fiscais e no Mapa das Zonas Fiscais, conforme Anexos II e IV do Decreto Nº 24.194/2013 (SALVADOR, 2013), e na delimitação de bairros do livro "O Caminho das Águas em Salvador" (Santos, Pinho, Moraes, Fischer, 2010), foto satélite Google Earth (20/05/2015).

utilizada pela Prefeitura de Salvador, por meio da SEFAZ, para a cobrança do ITIV, relativo às transações de compra e venda de imóveis, além do IPTU.

O Decreto Municipal Nº 24.194/2013, em seu anexo V, define fatores de localização dos setores fiscais. O fator de localização é um dos critérios que deve ser observado no estabelecimento do valor unitário do metro quadrado da construção, variando de 0,7 a 1,1, conforme o setor e a zona fiscal correspondentes[2]. Há cinco grandezas desses fatores (0,7; 0,8; 0,9; 1,0; e 1,1), que expressam uma hierarquização da cidade de Salvador em termos de localização, considerada pela Prefeitura no cálculo dos valores unitários padrões, que são base de cálculo do IPTU e do ITIV. (SALVADOR, 2013)

Essa diferenciação é ainda mais especificada pelo valor unitário padrão do metro quadrado do terreno, estabelecido por logradouro, trecho de logradouro ou face de quadra. Dentre os aspectos observados na definição do VUP do terreno, destacam-se (SALVADOR, 2013):

- As características da região onde estiver situado o terreno, os serviços e equipamentos de infraestrutura urbana disponíveis, tais como: a) iluminação pública; b) sistema de drenagem de superfície; c) pavimentação; d) sistema viário; e) rede de esgoto.
- As características próprias do imóvel, tais como: a) área; b) topografia; c) forma; d) posição.
- As diretrizes de uso e ocupação do solo definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU e legislação complementar.
- O levantamento dos valores de transações registradas na base de dados do ITIV da SEFAZ do período de 2009 a maio de 2013.
- Fatores de Características do Logradouro (largura da via, tipo do logradouro, existência de iluminação pública, existência de drenagem de águas pluviais, existência de rede de esgoto, tipo da pavimentação do logradouro, hierarquia viária).

[2] As Zonas Fiscais delimitam áreas do território do Município que agrupam Setores Fiscais, de acordo com a renda "per capita" preponderante, com o objetivo de estabelecer Fatores de Correção, específicos para cada Zona considerada, a serem aplicados sobre o VUP construção, tornando mais equânime a tributação das unidades imobiliárias construídas. (SALVADOR, 2013)

Dos cinco espaços estudados nesta pesquisa, o bairro do Rio Vermelho é aquele que parece ser o lugar com memória mais antiga, enquanto núcleo populacional. De acordo com Ubaldo Marques Porto Filho, a existência do Rio Vermelho antecede a própria fundação da cidade de Salvador. Seu “mito de fundação” remonta a primeira década do século XVI, por volta do ano de1509, com a chegada do náufrago Diogo Álvares Corrêa, o legendário Caramuru. Sua chegada teria se dado na Pedra da Concha, uma ilhota rochosa na Enseada da Mariquita. O Caramuru teria atuado na comercialização do pau-brasil para a Europa, que ele adquiria por meio de intercâmbios com os índios tupinambás que viviam na região. (PORTO FILHO, 2009)

No decorrer da história, o Rio Vermelho se notabilizou através da sua antiga aldeia dos pescadores que possuiria ‘águas milagrosas’. Essas supostas águas medicinais teriam tornado esse lugar um balneário turístico e de veraneio que atraía as famílias ricas do centro de Salvador. A partir de 1930, o Rio Vermelho teria se tornado um núcleo de população permanente e já na década de 1950 ganharia o status de ‘Bairro dos Artistas’, que permanece. Outro evento importante foi a primeira edição da popular Festa de Yemanjá no ano de 1924, que prossegue aos dias de hoje, sendo um dos símbolos do bairro e da cidade de Salvador. (op. cit.)

A memória e a densidade histórica do Rio Vermelho, expresso nos marcos acima destacados, se desdobram numa esfera simbólica significativa do bairro e da cidade. Esse capital simbólico é frequentemente instrumentalizado na formação de preço dos imóveis.

O bairro do Rio Vermelho corresponde aos setores fiscais 5 da Paciência e o 6 do Rio Vermelho. De acordo com o anexo V do Decreto Municipal Nº 24.194/2013 o fator de localização desses dois setores é de 0,9. Os setores 5 e 6, que compõem o bairro do Rio Vermelho estão numa escala intermediária da hierarquia de atributos urbanísticos expressa pelos fatores de localização definidos pela Prefeitura. (SALVADOR, 2013)

A área do setor 6 do Rio Vermelho limita-se ao norte com o bairro de Nordeste de Amaralina, a leste com o bairro da Pituba, a oeste com a área da Praia da Paciência e seu entorno, ao sul com o mar da Orla Atlântica, e a sudoeste com o Horto Florestal.

Além do mar, as ruas e vias que delimitam o setor 6 do Rio Vermelho são a avenida Juracy Magalhães Júnior, a avenida Vale das Pedrinhas, a rua Francisco Rosa, a rua Theodomiro Baptista, a rua Oswaldo Cruz, a rua Visconde de Itaborahy, parte da

avenida Manoel Dias da Silva, a rua Jânio Quadros, a rua Wandick Badaró, a rua das Ubaranas e a rua Guanabara.

O setor 5 da Paciência limita-se ao norte com o Horto Florestal e com parte da Federação, no entorno imediato da avenida Cardeal da Silva, à leste com a área do setor 6 do Rio Vermelho, à oeste com o bairro de Ondina e ao sul com o mar da Orla Atlântica.

As ruas e vias que delimitam o setor 5 são a rua Manoel Rangel, 4ª Travessa do Corte Grande, rua do Corte Grande, avenida Anita Garibaldi, rua Lucaia, avenida Juracy Magalhães Júnior, além do mar.

Somando-se os setores 5 e 6, temos uma superfície estimada do bairro do Rio Vermelho de 1,90 km^2 ou 191 ha. Essa área representa cerca de 0,27% da superfície da cidade de Salvador. Nesse espaço delimitado pelos setores fiscais 5 e 6, e que abrange também parte do bairro de Amaralina, a ocupação é marcada por condomínios residenciais, shoppings centers de pequeno porte, lojas, bares e restaurantes, hotéis, espaços culturais e de entretenimento privado, escolas, faculdades particulares como a Faculdade Ruy Barbosa e Faculdade Baiana de Direito, algumas instituições públicas como a sede da Defensoria Pública do Estado da Bahia, o Quartel Militar de Amaralina, igrejas, com destaque para a Igreja do Largo de Sant'Anna, praças etc.

Conforme dados do IBGE do censo de 2010, foram registrados 7.453 domicílios particulares permanentes no bairro do Rio Vermelho[3], sendo a população total dos domicílios de 20.200 habitantes. Isso daria uma densidade de 2,7 moradores por domicílio, caso todos os domicílios estivessem ocupados. Essa densidade é portanto

[3] Delimitado conforme o estudo do livro Caminho das Águas, trabalho resultado do Projeto de Pesquisa ***Qualidade Ambiental das Águas e da Vida Urbana em Salvador***, aprovado pelo Edital MCT/CNPq / CT-Hidro / CT-Agro e realizado entre os anos de 2006 e 2009, pelo Grupo ÁGUAS do ***Centro Interdisciplinar de Desenvolvimento e Gestão Social – CIAGS*** da EA-UFBA, com a participação de pesquisadores do Departamento de Engenharia Ambiental da Escola Politécnica, do Departamento de Botânica do Instituto de Biologia e da Fundação OndaAzul. A principal motivação desse trabalho foi a necessidade de aprofundar a pesquisa sobre a complexa relação entre Salvador e as águas tendo em vista a visível degradação da qualidade das suas águas, além da necessidade de produzir conhecimentos capazes de fundamentar a implementação de política democrática das águas. Especificamente, os objetivos da Pesquisa foram a produção de indicadores sobre a qualidade das águas e sobre o acesso aos serviços públicos de saneamento ambiental, a delimitação das bacias hidrográficas e de drenagem natural e a delimitação dos bairros de Salvador, tendo como referência as noções de identidade e de pertencimento dos seus moradores. A opção por associar conceitualmente qualidade das águas com os recortes de bacias e bairros visou estimular a construção ou reconstrução dos laços de identidade e pertencimento em relação ao território e às águas. (SANTOS, PINHO, MORAES, FISCHER, 2010) A delimitação do bairro do Rio Vermelho, feita pelo Projeto Caminho das Águas, se aproxima da maior parte do espaço abrangido pelos setores fiscais 5 (Paciência) e 6 (Rio Vermelho), definidos pelo Município de Salvador.

maior, no entanto não foi possível precisa-la, pois os dados sobre domicílios efetivamente ocupados do bairro não estavam disponíveis no período da consulta. Os domicílios do Rio Vermelho correspondem a 0,87% do total de domicílios de Salvador. E a população desse bairro equivale a 0,76% do total de Salvador.

A Avenida Antônio Carlos Magalhães, o Caminho das Árvores e o Itaigara surgiram a partir da Pituba. Então, ao fazermos referência à formação histórica desse espaço, estaremos tratando desses quatro lugares de forma conjunta. Adriano Bittencourt Andrade recupera a constituição histórica da antiga Fazenda Pituba, que abrigava inicialmente uma vila de pescadores, na parte litoral. As sucessões da posse de suas terras decorreram de herança, doação e testamento a partir do primeiro Conde de Castanheira, Antonio Ataíde, que teria recebido a gleba do próprio Thomé de Souza. (ANDRADE, 2005)

A urbanização da Pituba remete a ideia de implantar nesse espaço o loteamento Cidade Luz. Já em 1865, José Felix da Cunha Menezes, filho homônimo do Barão do Rio Vermelho e Neto do Visconde do mesmo título, lançava uma sociedade por ações que pretendia urbanizar essa área cuja denominação era Cidade da Luz. Esse nome fazia referência a uma antiga capela de taipa com a imagem de Nossa Senhora da Luz, situada no espaço entremeado pelas atuais rua Minas Gerais e Otávio Mangabeira. Essa capela teria sido construída nos primeiros anos do século XVII. Em 1954, a localização da Igreja, daí derivada, deslocou-se para mais perto do mar. (op. cit.)

Com a morte de José Felix, em 1881, Barão do Rio Vermelho a época, a área da Fazenda Pituba é transmitida para a sua viúva Joaquina Julia Navarro de Andrade e filhos, sendo depois vendida ao comerciante português Manoel Dias da Silva. Esse convidou o seu cunhado Joventino Silva para administrar a fazenda. A família de Manoel Dias da Silva contratou o trabalho técnico de Theodoro Sampaio, que planejou o loteamento e ocupação da Cidade Luz (Planta do arruamento de uma Cidade Nova). (op. cit.)

Nos estudos e projetos para uma Cidade Nova (a Cidade Luz) de 1919, Theodoro Sampaio[4] adotou um plano com traçado regular xadrez como forma de ocupação da

[4] Theodoro Sampaio (1855-1937), baiano da cidade de Santo Amaro da Purificação, era engenheiro civil formado pela Escola Politécnica do Rio de Janeiro, sendo considerado parte da primeira geração de urbanistas do Brasil. (LEME, 2005)

topografia plana do lugar. As áreas ajardinadas, uma rotatória central com um obelisco e acessos diagonais polarizavam o desenho. A proposta incluiu ainda previsão de drenagem, infraestrutura de água e esgoto, incineração de lixo, cemitério, capela, prédio escolar, arborização de ruas e um balneário. Questões como a previsão do crescimento, economia, higiene, fluidez na circulação e estética urbana estavam expressas nesse estudo. (LEME, 2005) A aprovação desse loteamento aconteceu apenas em 1932. Antes de falecer, Manoel Dias da Silva deixou a fazenda como herança a seu cunhado e esposa Joventino e Alcina Pereira da Silva. (ANDRADE, 2005)

Nos anos de 1940, o EPUCS considerou a Cidade Luz como uma zona residencial satélite. Ao longo do tempo, um conjunto de infraestruturas e equipamentos implantados no bairro, viabilizaram a integração desse espaço na cidade de Salvador. Exemplos dessas intervenções foram a pavimentação da via Itapoã-Amaralina (1950), a construção ou reforma da Igreja Nossa Senhora da Luz (1954), do Colégio Militar de Salvador (1961), e do Clube Português (1964). No entanto, foi em fins dos anos 1960 que esse espaço se inseriu decisivamente no contexto urbano da cidade, a partir da expansão dessa para além do seu centro histórico tradicional. A avenida Paulo VI, principal via na área central da Pituba, foi pavimentada em 1965 e até 1968 surgiram vários outros loteamentos, tais como como a ampliação da Cidade Luz (1958), o Parque Nossa Senhora da Luz (1964-1967), o Parque São Vicente (1968) e o Parque Santo Antônio (aprovação legal 1968 e implantação em 1985). Nesse momento, as áreas interiores, ainda discriminada como rurais, funcionaram como reserva de terras para especulação futura. (op. cit.)

1968 foi um marco para o processo de urbanização da Pituba e da própria cidade de Salvador, já que nesse ano foi aprovado o Decreto-Lei Municipal Nº 2.181/1968 da "Reforma Urbana", que alienou a maior parte das terras públicas municipais para agentes privados. A instituição do processo de alienação do antigo e vasto patrimônio imobiliário do Município de Salvador é um marco histórico que permite entender o traço da sua aguda concentração da propriedade. Maria de Azevedo Brandão historiciza que

> Até a década de 1960, as terras da cidade pertenceram basicamente a algumas ordens religiosas, a poucos proprietários individuais e à Prefeitura [...]

> O regime de enfiteuse sob que se mantinham as terras públicas opunha a um mercado pleno do solo dois obstáculos consideráveis [...]
> Em dezembro de 1968, a aprovação, pela Câmara Municipal, da Lei 2.181/1968 abriria à aquisição particular em propriedade plena milhões de metros quadrados de terras municipais. Removia-se assim o mais pesado obstáculo ao mercado capitalista do solo [...]
> [...] a segunda metade da década de 1960 marca o início da terceira fase do processo de expansão física da cidade. Caracterizada pela produção estratégica de "escassez" do solo, ela corresponde à redefinição do controle do espaço urbano, controle esse marcado por um processo radical de "privatização" das áreas desocupadas e pela concentração da propriedade fundiária [...] (BRANDÃO, 1978, pp. 138-141)

Nesse mesmo ano foram construídas e pavimentadas as Avenidas Antônio Carlos Magalhães e Tancredo Neves, que se tornariam importantes eixos de comércio e serviços da futura centralidade Iguatemi. Pouco depois foi construída a avenida Magalhães Neto (1970 com pavimentação em 1974), a avenida Otávio Mangabeira, pavimentada desde1950, mas que foi duplicada até o Jardim dos Namorados em 1971. Sublinhamos que esse processo de modernização do uso e ocupação da Pituba, não se deu sem conflitos. As autoritárias remoções de ocupações populares indicam uma ação arbitrária do poder público para viabilizar o domínio dos espaços valorizados por agentes privados poderosos. Um caso emblemático referiu-se a Favela Bico-de-Ferro, que teve a população expulsa em 1968 da Pituba para a região periférica do Subúrbio Ferroviário. (ANDRADE, 2005)

A alienação das terras municipais e o fortalecimento da centralidade Iguatemi foram ao mesmo tempo indutores, mas também influenciados pela intensificação da densificação demográfica e pela aprovação de muitos loteamentos na Pituba nos anos 1970. Adriano Bittencourt Andrade, identifica nesse período proprietários de loteamentos e grandes áreas de terra no bairro. Os interesses desses agentes levaram a uma instrumentalização da formação do bairro da Pituba como espaço mercadoria, cujo acesso passava a se dar através de um mercado imobiliário voltado para um público com alto poder aquisitivo. (op. cit.)

Foi nesse contexto que se delineou a ocupação de uma área de 1.184.840 m^2 que daria origem ao Itaigara, sendo a proprietária a empresa EMPROL. De modo análogo, a Construtora Norberto Odebrecht, criada em 1946, loteou terras da Pituba que originaram o Caminho das Árvores, sendo o respectivo loteamento aprovado em 1976. Outros proprietários donos de áreas acima de 150 mil m^2 também serão definidores dos usos e ocupações desse bairro e do seu entorno, tais como Paes Mendonça e a Nacional Empreendimentos, que em 1975 inauguram o Shopping Iguatemi; a Góes

Cohabita criada em 1959; a Pituba S.A., responsável pelo loteamento Parque Nossa Senhora da Luz de 1968; a Cia Com. Imóveis; o Ministério do Exército, que em área doada implantou a Escola de Administração do Exército e o Colégio Militar de Salvador; pessoas físicas como Petronio Ramos de Araújo, interessado no loteamento Aquarius; Alcides Cazé, Enio J. Egypto de Sá Leitão, e o próprio Joventino Silva. (op. cit.)

Era nesses termos que se constituíam a configuração socioespacial do bairro da Pituba e a prática de parcelamento local, cuja legislação nacional (Lei Nº 6.766/1979) viria ser aprovada no final da década de 1970. A emergência dessa lei se deu em um contexto de transformação qualitativa da estrutura socioespacial do país, que instaurou a tendência dominante de urbanização da população.

De acordo com Francisco de Oliveira, o urbano no Brasil foi fundado numa contradição singular, reconhecida no contexto do movimento de acumulação primitiva do capitalismo mercantil do século XVI. Nesse contexto, havia o predomínio da divisão social do trabalho fundada no campo, onde "o lócus da produção era rural, agrário, o lócus do controle foi urbano". Mas, segundo o autor, a partir de 1930, se "avança celeremente e se aprofunda a divisão social do trabalho em direção à industrialização", com a emergência do modo de produção de mercadorias "simultaneamente industrial e urbano, mais intensamente urbano que industrial, mais politicamente urbano que industrial". (OLIVEIRA, 1976, pp. 5-12) Abordando as condições daquele momento histórico, Oliveira observou que

> [...] A acumulação industrial dispara, e a acumulação urbana fica sempre retrasada; o dilema ou a contradição se resolve mediante a utilização do extenso exército industrial de reserva como fornecedor de serviços; emergem com novo e redobrado vigor, as classes trabalhadoras urbanas, proletárias propriamente ditas; a burguesia industrial dirige crescentemente e sistematicamente o aparato do Estado [...] A migração campo-cidade multiplica o tamanho das cidades [...] e aparecem da noite para o dia as grandes cidades brasileiras, com sua tendência incoercível ao gigantismo [...] (OLIVEIRA, 1976, p. 8-9).

Maria Adélia A. de Souza focalizou a elaboração da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) de 1973, no âmbito do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), sob os auspícios da ditadura militar. Ela enfatizou a contradição entre um II PND que propugnava a instituição de uma sociedade industrial moderna com núcleo no Centro-sul e a perspectiva de políticas territoriais de descentralização da PNDU frente à manifestação de um processo de urbanização de

caráter metropolitano. Contudo, Souza reconhece que a política urbana, de fato implementada pelo governo em sua “ação intraurbana”, foi aquela relativa ao Banco Nacional de Habitação. (SOUZA, 2004, p. 113-142)

No caso de Salvador, Luiz Antonio de Souza chamou atenção para a consolidação da sua integração na divisão inter-regional do trabalho e da particularidade da sua urbanização pela sua condição de

> [...] celeiro de uma enorme fração de reserva inter-regional do trabalho, como celeiro de uma enorme fração de reserva de capital, ao mesmo tempo que se transforma como espaço nacional de mercadorias. Essa integração vai consolidar-se depois com a entrada do próprio capital aqui, inicialmente através do Estado como produtor direto (Paulo Afonso, Petrobrás) mais tarde, através das empresas criadas pelo mecanismo de incentivos fiscais do 34/18 (Centro Industrial de Aratu – CIA e Complexo Petroquímico de Camaçari – COPEC). Ou seja, o Estado é o potencializador dessa urbanização a nível dos investimentos requeridos pelo capital, ao lado de um mercado abundante de força de trabalho, cujo custo de reprodução é baixo. Quando as empresas do CIA, COPEC e outras transferem suas estruturas oligopolísticas com padrões de uma produtividade alta, essas estruturas permitem lucros extraordinários, pois os salários pesam pouco [...] (SOUZA, 1984, p. 26)

Neste contexto, a configuração dos parcelamentos da Pituba, também guardavam relação com a dinamização econômica da Região Metropolitana de Salvador, a partir da implantação do Complexo Petroquímico de Camaçari, o Centro Industrial Aratu, no âmbito da II PND, além das atividades da Petrobrás em Salvador. Pituba, Itaigara e Caminho das Árvores tornaram-se lugares demandados pelo uso residencial de segmentos de média e alta renda ocupados nestes setores industriais. Especificamente o Caminho das Árvores, por meio da sua ocupação exclusivamente residencial e explicitamente segregadora, vai se constituir como um espaço-símbolo da elite metropolitana. Esse contingente populacional também vai ajudar a consolidar a centralidade de serviços e comércio em torno do então Shopping Iguatemi.

Para Souza, esse fato “viabilizou a consolidação de uma nova área residencial e, dada a atividade que gerou, foi um dos pontos de partida para reorganizar, em bases modernas, um centro de atividades de comércio, serviço e de direção”. A constituição dessa centralidade com abrangência metropolitana estaria vinculada às exigências de ampliação da monetarização, através da expansão do crédito financeiro, para os objetivos de acumulação capitalista dos agentes hegemônicos. (op. cit., p. 147-189)

Tanto a constituição dessa centralidade quanto os processos de valorização imobiliária que a mesma engendra são garantidos por fartos investimentos públicos em externalidades, tais como a construção da Avenida Paralela, do Centro

Administrativo da Bahia e da Rodoviária. Tais investimentos são localizados no entorno do loteamento, no qual se implantou o referido *shopping*. (op. cit.)

> A instalação do Shopping Center Iguatemi vai significar também o avanço de uma forma moderna de gestão e promoção de atividades comerciais e de serviços para Salvador. Enfim, rompe-se a forma tradicional de existência destas atividades e implanta-se um centro comercial técnica e cientificamente planificado, apoiado numa concepção de conjunto arquitetônico complexo, com amplos espaços de estacionamento e um ambiente climatizado artificialmente [...] Ao lado disso, há um forte apoio administrativo e publicitário, responsável pela geração de necessidades e acentuação do consumo, sobretudo no hábito de consumir o shopping como forma de "lazer". (SOUZA, p. 162)

Ana Fernandes e Marco Aurélio Gomes abordam a desterritorialização do centro antigo de Salvador, associado à formação de uma nova centralidade hegemônica no Iguatemi. Para eles, esse processo guardaria relação intrínseca com os termos com os quais se deu a expansão da cidade a partir dos anos de 1960. (FERNANDES, GOMES, 1993)

Tal movimento teve suas bases em três processos. A privatização de terras públicas municipais, que viabilizou a plena mercantilização do solo urbano da cidade, bem como o desenvolvimento do setor imobiliário e da construção civil. A criação do Centro Administrativo da Bahia (CAB), que relocalizou a quase totalidade dos órgãos do Governo do Estado em área às margens da Avenida Paralela. E a ampliação do sistema viário de Salvador, através da construção do sistema de avenidas de vale, que se configurou como elemento urbano crucial para constituir os fluxos dessa reformulação de centralidades. (op. cit.)

Para Margarete Oliveira, o vazio demográfico inicial do terreno no qual se implantou a centralidade Iguatemi, no Vale do Camurugipe (Iguatemi), foi um aspecto decisivo para a sua ocupação, agora destinada para fins comerciais. Ela salienta que essa condição eliminou custos com desapropriação e demolições onerosas. Também foram importantes atrativos locacionais como a facilidade de acesso às outras áreas economicamente importantes da cidade e da região metropolitana, tais como o CIA (Centro Industrial de Aratu) e o COPEC (Complexo Petroquímico de Camaçari). (OLIVEIRA, 2005)

Jânio Santos explicita que a formação do centro Iguatemi e dos sub-centros localizados em áreas elitizadas, como os da Barra, Manoel Dias da Silva e Itaigara, estiveram "estreitamente associada à ação do mercado de terras urbanas e do

consequente processo de valorização do espaço". Segundo esse autor, o Vale do Camaragibe se consolidou nas três últimas décadas como um centro marcado por grandes investimentos de empreendedores imobiliários, através da construção de *shopping centers*, centros empresariais e comerciais de alto padrão. Para ele, as ações desses agentes tornam mais "visíveis suas alianças com o sistema financeiro e com o capital comercial". (SANTOS, 2010)

Avançando no tempo, os anos 1990 foram marcados pela ocupação intensiva e a verticalização das avenidas Antônio Carlos Magalhães e Magalhães Neto, sendo que essas vias ao lado da Tancredo Neves expandem a centralidade do Iguatemi, caracterizando-se como um espaço de atividades terciárias de ponta. (ANDRADE, 2005)

No contexto atual, a Avenida Antônio Carlos Magalhães, os bairros da Pituba, do Caminho das Árvores, do Itaigara, mas também o Rio Vermelho guardam como característica em comum o fato de serem fortemente influenciadas pela centralidade do Iguatemi.

Para situar atualmente a avenida Antônio Carlos Magalhães e os bairros da Pituba, do Caminho das Árvores e do Itaigara, tomamos como referência a delimitação dos setores fiscais, criados através do Decreto Municipal Nº 24.194/2013. (SALVADOR, 2013) O bairro da Pituba corresponde ao setor fiscal 9 com mesmo nome. De acordo com o anexo V do Decreto Municipal Nº 24.194/2013, o fator de localização desse setor é de 1,0, o segundo nível mais alto na escala dessa hierarquia. (SALVADOR, 2013)

A área do setor 9 da Pituba limita-se ao norte com o Itaigara, a leste com Armação, a oeste com o Horto Florestal, a sudeste com o mar, e a sudoeste com os bairros Santa Cruz e Nordeste de Amaralina.

Além do mar, as ruas e vias que delimitam o setor 9 da Pituba são avenida Juracy Magalhães Júnior, avenida Antônio Carlos Magalhães, rua Silvio Valente, rua Manoel Correia Garcia, Praça Ana Lúcia Magalhães, rua das Hortênsias, rua dos Maçons, avenida Nova República, Beco da Cultura, rua Pará, Travessa Dr. Artur Napoleão Carneiro Rego e rua Guanabara.

O setor 9 Pituba tem uma superfície estimada de 3,47 km² ou 347 ha, algo em torno de 0,50% da área da cidade de Salvador. O setor 9 Pituba tem uma ocupação

marcada por condomínios residenciais e comerciais, shoppings centers, lojas e escritórios varejistas, clínicas, bancos, supermercados, postos de gasolina, praças, além de espaços e equipamentos referenciais como o Parque da Cidade e uma sede administrativa da Petrobrás.

Conforme dados do IBGE do censo de 2010, foram registrados 23.215 domicílios particulares permanentes no bairro da Pituba[5], sendo a população total dos domicílios de 64.743 habitantes. Isso daria uma densidade de 2,8 moradores por domicílio, caso todos os domicílios estivessem ocupados. Essa densidade é portanto maior, no entanto não foi possível precisa-la, pois os dados sobre domicílios efetivamente ocupados do bairro não estavam disponíveis no período da consulta. Os domicílios da Pituba correspondem a 2,70% do total de domicílios de Salvador. E a população desse bairro equivale a 2,43% do total de Salvador.

Os bairros do Itaigara e do Caminho das Árvores estão inseridos no setor fiscal 26 Itaigara. De acordo com o anexo V do Decreto Municipal Nº 24.194/2013 o fator de localização desse setor é de 1,1, o nível mais alto na escala dessa hierarquia. (SALVADOR, 2013)

A área do setor 26 do Itaigara limita-se ao norte com os bairros de Saramandaia e Pernambués, à leste com Armação, à oeste com Brotas e ao sul com a Pituba. As ruas e vias que delimitam esse setor são avenida Antônio Carlos Magalhães, rua Chorrochó, rua Santa Bárbara de Saramandaia, rua da Rodoviária, avenida Tancredo Neves, rua dos Maçons, rua das Margaridas, rua das Hortênsias, Praça Ana Lúcia Magalhães, rua Padre Manuel Barbosa, rua Manoel Correia Garcia, rua Silvio Valente, rua Almeida Garret.

O setor 26 Itaigara tem uma superfície estimada de 4,47 km² ou 447 ha, aproximadamente 0,65% da área da cidade de Salvador. Esse espaço tem ocupação marcada por shoppings centers de grande porte, tais como o Shopping Bahia (antigo Iguatemi) e o Shopping Salvador, mas também de médio e pequeno porte, tais como aqueles localizados no trecho da avenida Antônio Carlos Magalhães que dá acesso ao Itaigara, condomínios e centros empresariais, destacando-se aqueles situados na avenida Tancredo Neves, condomínios residenciais verticais e casas, essas sendo

[5] Delimitado conforme o estudo do livro Caminho das Águas. (SANTOS, PINHO, MORAES, FISCHER, 2010) A delimitação do bairro da Pituba, feita pelo Projeto Caminho das Águas, se aproxima da maior parte do espaço abrangido pelo setor fiscal 9 (Pituba), definido pelo Município de Salvador.

expressivas no Caminho das Árvores, hipermercados, clínicas, lojas e escritórios, hotéis, escolas privadas. Destaca-se ainda que o terminal rodoviário intermunicipal e interestadual se localiza nesse setor.

Conforme dados do IBGE do censo de 2010, foram registrados 3.499 domicílios particulares permanentes no bairro do Itaigara[6], sendo a sua população total dos domicílios de 10.836 habitantes. Isso daria uma densidade de 3,1 moradores por domicílio, caso todos os domicílios estivessem ocupados. Essa densidade é portanto maior, no entanto não foi possível precisa-la, pois os dados sobre domicílios efetivamente ocupados do bairro não estavam disponíveis no período da consulta. Os domicílios do Itaigara correspondem a 0,41% do total de domicílios de Salvador. E a população desse bairro equivale a 0,41% do total de Salvador.

Importante esclarecer que a avenida Antônio Carlos Magalhães corta os setores 9 Pituba e o 26 Itaigara, articulando diretamente esses espaços. Nesta pesquisa, essa avenida foi tratada como localidade distinta, sendo uma via importante em termos de atividades comerciais e de serviços para a cidade. Mas a motivação principal dessa particularização do lugar deveu-se ao fato dessa avenida ser assim especificada na área de circunscrição do Cartório do 6º Ofício de Registro de imóveis de Salvador – Zona Amaralina. (Cartório do 6º Ofício de Registro de imóveis de Salvador, 2015). Como explicamos na metodologia, os cinco espaços de estudo participam dessa circunscrição.

Podemos refletir sobre o desdobramento de processos atuais de segregação socioespacial da cidade de Salvador nos 5 espaços estudados nesta tese. Ângela Maria de Carvalho Borges e Inaiá Maria Moreira de Carvalho fazem uma análise sobre a segregação socioespacial e o emprego em Salvador. Essas autoras utilizam dados da Relação Anual de Informações sobre distribuição espacial das oportunidades de emprego formal na cidade (RAIS, 2010). (BORGES, CARVALHO, 2014)

Dessa análise, destacamos as informações atinentes a Região Administrativa (RA) da Pituba / Costa Azul, que engloba os bairros da Pituba, Itaigara, Caminho das Árvores, bem como a Avenida Antônio Carlos Magalhães; e a RA Rio Vermelho. Borges e

[6] Delimitado conforme o estudo do livro Caminho das Águas. (SANTOS, PINHO, MORAES, FISCHER, 2010) A delimitação dos bairros do Itaigara e do Caminho das Árvores, feita pelo Projeto Caminho das Águas, se aproxima da maior parte do espaço abrangido pelo setor fiscal 26 (Itaigara), definido pelo Município de Salvador.

Carvalho enfatizam que, no que diz respeito a categorias de trabalhadores e pessoal ocupado, essas duas RAs correspondem a áreas classificadas como de tipo superior ou médio superior. (op. cit.)

A RA Pituba / Costa Azul é a segunda com maior concentração de estabelecimentos formais de comércio (11,7%), atrás apenas da RA Centro (18,2%). A RA Rio Vermelho abarca 6,4% desses estabelecimentos, estando na quinta posição entre o total das 19 RAs. (op. cit;)

A RA Pituba / Costa Azul tem o maior percentual de estabelecimentos formais de serviços (23,2%) entre todas as RAs. Nesse aspecto a RA Rio Vermelho ocupa a sétima posição (6,7%). (BORGES, CARVALHO, 2014)

A RA Pituba / Costa Azul conta com a segunda maior razão de empregos por mil habitantes (742,2) ou 19,3% dos empregos formais da cidade. A RA Rio Vermelho está na sexta posição nesse aspecto (4,4%). (op. cit.)

O conjunto dessas informações indica que os cinco espaços analisados contam com habitantes de alta e média renda, com a RA Pituba concentrando oportunidades de acesso a serviços e parte significativa de estabelecimentos comerciais e da oferta de empregos da cidade. Em contraste com áreas periféricas da cidade como a RA Subúrbio que abriga a maior parte dos residentes (10%) e apenas 2,8% dos postos de trabalho. (op. cit.)

Também nos parece importante retomar a questão da hegemonia do planejamento estratégico em cidades latino-americanas, conforme discussão do Capítulo 1. Nossa intenção agora é buscar identificar expressões desse domínio em processos de urbanização contemporâneos que atravessem os cinco espaços estudados.

Como já comentamos, Carlos Vainer conceituou como Cidade de Exceção a mudança de paradigma do regime urbano, que vem se desenhando desde os anos 1970. Uma das marcas desse regime é o fato de que o governo e o legislativo produzem e reproduzem situações e práticas de exceção, nas quais poderes são transferidos a grupos de interesse empresarial. (VAINER, 2011)

No caso de Salvador, Heliodorio Sampaio enfatizou que a nossa cidade tem um histórico de 50 anos de normas e transgressões. Ele centra essa análise no fato de

que a legislação municipal vem sendo alterada ao sabor das alianças entre interesses políticos e do mercado imobiliário formal. (SAMPAIO, 2010)

Nesse sentido, Sampaio chama atenção para duas questões: o incremento nos parâmetros urbanísticos que amplia permissivamente o potencial construtivo e a utilização inadequada e arbitrária do instrumento da transferência do direito de construir (TRANSCON). (op. cit.)

Também havíamos chamado atenção para a relação entre a intensificação da captura de renda imobiliária com a ampliação dos potenciais construtivos, através dos parâmetros estabelecidos nas últimas versões dos Planos Diretores dessa cidade. (FIGUEIREDO, 2009)

Constatamos que os cinco bairros ou localidades que abrigam as transferências de imóveis analisadas nesta tese são lugares de grande incidência dessas transgressões. As zonas que abrangem esses espaços contaram com grande incremento de potencial construtivo nas últimas versões dos planos diretores de Salvador, vide aumento dos coeficientes de aproveitamento.

Constatamos que os cinco bairros ou localidades que abrigam as transferências de imóveis analisadas nesta tese são lugares de grande incidência dessas transgressões. As zonas que abrangem esses espaços contaram com grande incremento de potencial construtivo nas últimas versões dos planos diretores de Salvador, vide aumento dos coeficientes de aproveitamento.

Quadro 4 - Parâmetros Urbanísticos incidentes nos Setores e localidades estudados - PDDU 2004 e PDDU 2007-2008, Salvador

Setor Fiscal ou localidade	PDDU 2004			PDDU 2007-2008		
	Zona	CAB		Zona	CAB	CAM
		Residencial	Não Residencial			
Avenida Antônio Carlos Magalhães	Corredor Municipal	2,50	2,50	CDM	1,50	2,50
Pituba	ZPT	CAB conforme TAC		SM-4	1,50	2,50
	Centro Submunicipal 2	2,00	2,00	ZPR-8	2,00	3,00
	Corredor de Borda Atlântica 4	1,50	2,00	ZRE-1	(Loteamento Vela Branca)	
	ZPR	2,00	2,00	ZPAM	Definidos especificamente mediante avaliação de impacto ambiental	
	ZER	2,00	2,00			
Itaigara	ZPT	CAB conforme TAC		ZRE-2	-	-
	ZPR	1,00		CMC	2,00	4,00
	Centro Municipal 2	2,50	2,50	ZEU	1,00	-
	ZER	2,00		ZPR-8	2,00	3,00
	ZEU	1,50				
Rio Vermelho	Corredor de Borda Atlântica 2	1,00	1,00	ZPR-5	1,50	2,50
	ZPR	1,00				
Paciência	ZEU	1,50		ZEU	1,00	-
	AEIS	1,50		ZEIS	1,50	-

Fonte: Elaborado com base nas Leis Municipais nº 6.586/2004 e 7.400/2008.

LEGENDA

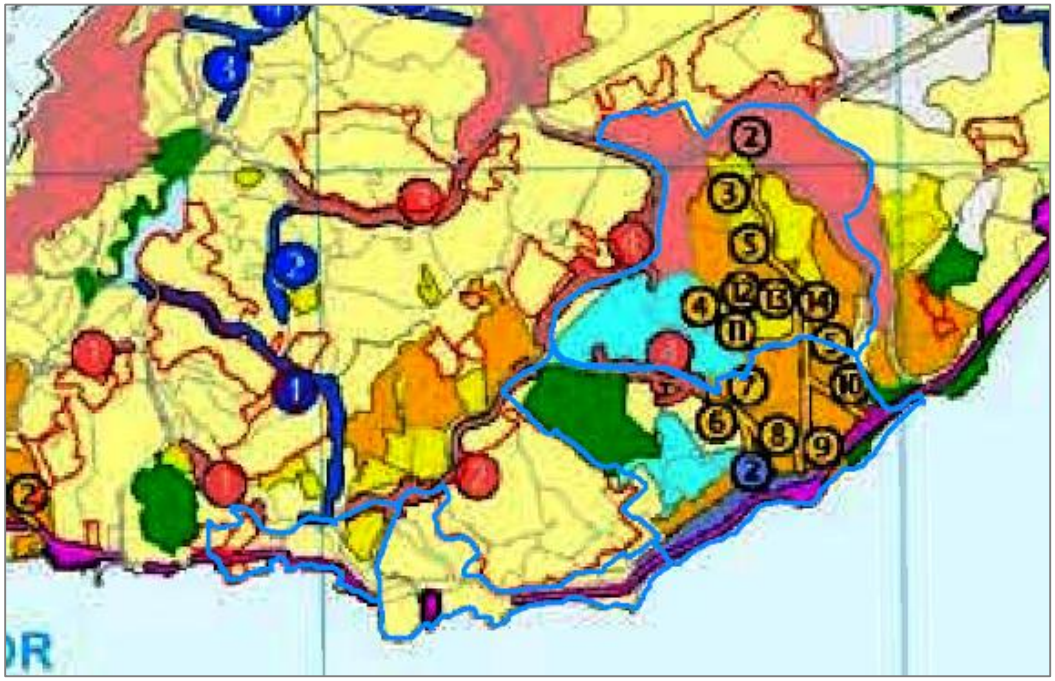
PDDU 2004

ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ZEU
ZONA COM PARAMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS EM TAC's - TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO	ZPT
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	ZPR
ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL	ZER
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	AEIS

PDDU 2007-2008

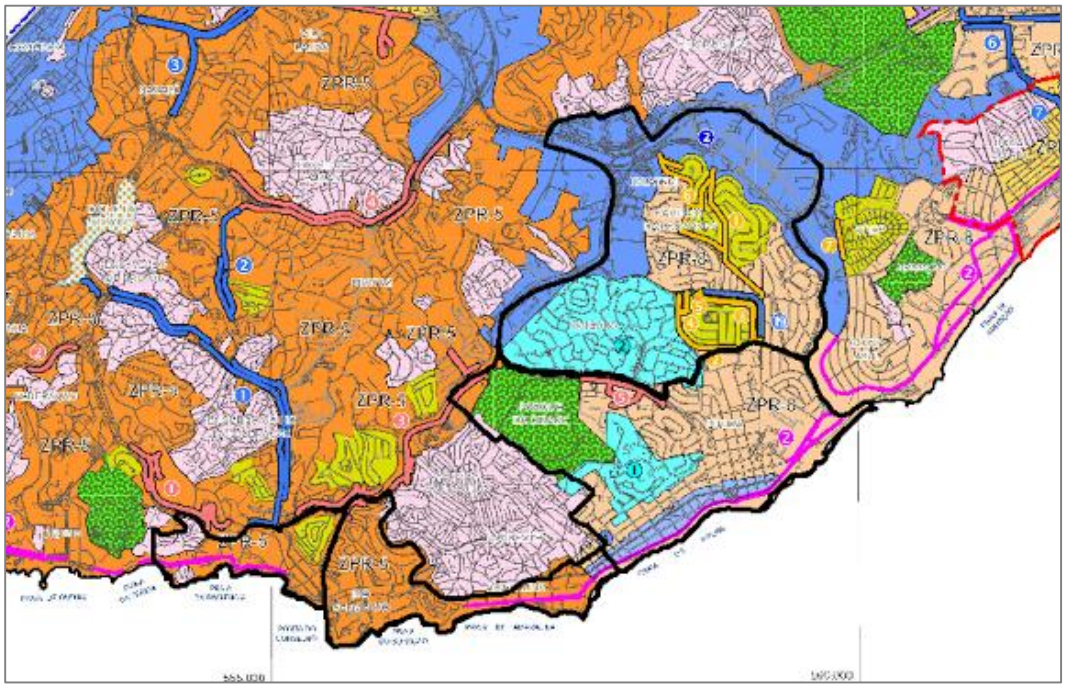
CORREDOR MUNICIPAL DE TRANSPORTE	CDM
SUBCENTROS MUNICIPAIS	SM
ZONA PREDOMINANTEMENTE UNIRESIDENCIAIS	ZPR
ZONAS SOB REGIME URBANÍSTICO ESPECIAL	ZRE
ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZPAM
ZONAS EXCLUSIVAMENTE UNIRESIDENCIAIS	ZEU
CENTRO MUNICIPAL CAMARAGIBE	CMC
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	ZEIS

Imagem 8 - Sobreposição limites dos setores fiscais de estudo com Zoneamento do PDDU de Salvador 2004



Fonte: Glória Cecília Figueiredo e Taiane Moreira (2015) com base em Lei Municipal Nº 6.586/2004 e os Anexos II e IV do Decreto Nº 24.194/2013 (SALVADOR, 2013).

Imagem 9 - Sobreposição limites dos setores fiscais de estudo com Zoneamento do PDDU de Salvador 2007-2008



Fonte: Glória Cecília Figueiredo e Taiane Moreira (2015) com base em Lei Municipal Nº 7.400/2007 e os Anexos II e IV do Decreto Nº 24.194/2013 (SALVADOR, 2013).

Esse aumento indiscriminado do potencial construtivo compromete recursos públicos necessários para o redimensionamento ou expansão das redes de infraestrutura. Nesse caso, tais inversões públicas são utilizadas para atender a ampliação de adensamento, real ou potencial dessas áreas.

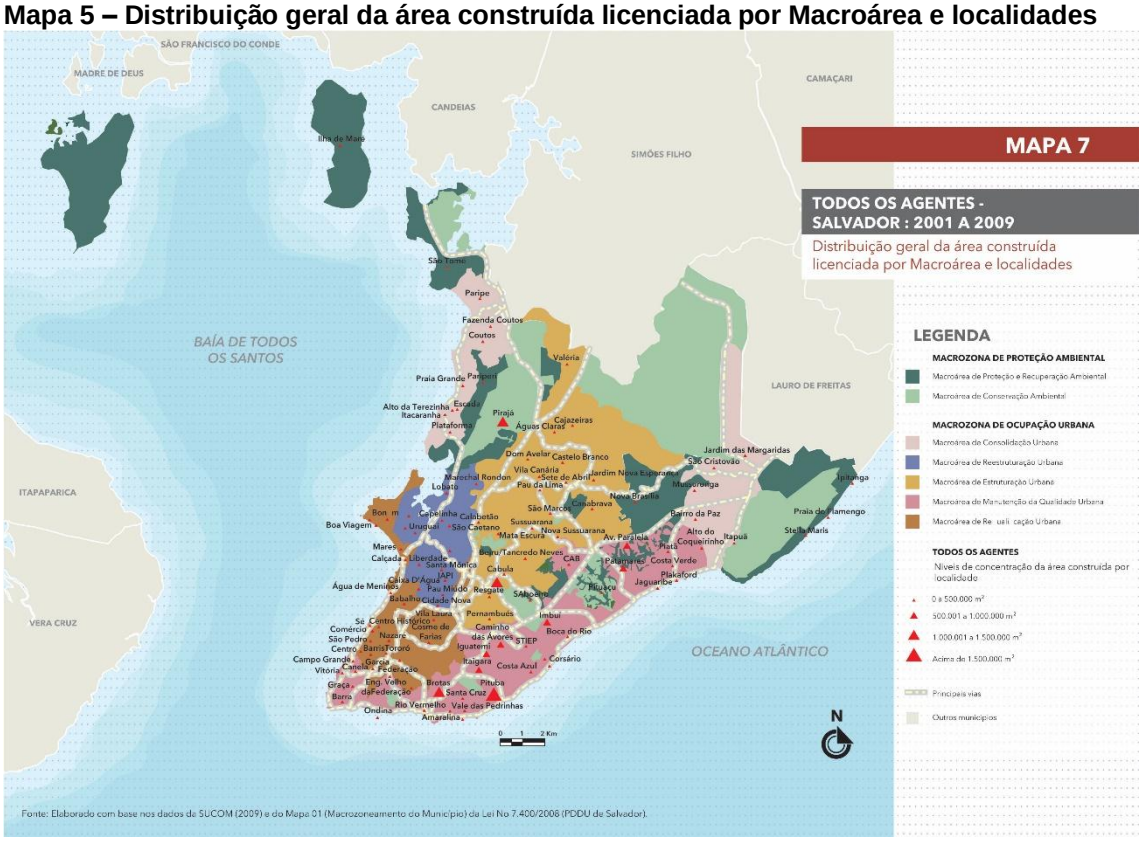
Historicamente, o poder público atende com prioridade espaços formalizados, com regimes legais de propriedade imobiliária. A questão é que a instrumentalização desses espaços por uma lógica mercantilista restringe o seu acesso e pleno aproveitamento, na medida em que os agentes que têm poder de despesa para adquirir esses imóveis são minoritários socialmente. Diante disso, o investimento público é literalmente capturado na formação de renda imobiliária.

No caso do uso do TRANSCON de 1997 a 2009, a Pituba se destaca como a área que mais teve incremento de potencial construtivo, através da utilização desse mecanismo, do total de 23 áreas onde o mesmo foi utilizado. Do total de 448 empreendimentos que fizeram uso do TRANSCON em Salvador nesse período, 151 ou 33,7% localizaram-se na Pituba. O Rio Vermelho aparece na quinta posição, e o

Itaigara na sexta, com respectivamente 20 e 18 empreendimentos que fizeram uso do TRANSCON. (SAMPAIO)

Também nos parece importante pontuar desdobramentos da produção imobiliária formalizada da cidade nos cinco espaços estudados. Na síntese cartográfica que elaboramos na pesquisa do mestrado, ver Mapa 5), observamos que a Pituba era a única localidade de Salvador situada na faixa acima 1,5 milhões m^2 de área construída total licenciada de 2001 a 2009 pela Prefeitura. O Itaigara, o Iguatemi e o Caminho das Árvores apareceram, cada qual, na faixa acima de 500 mil m^2 à 1 milhão m^2. E o Rio Vermelho situa-se numa faixa menor de 0 a 500 mil m^2.

Mapa 5 – Distribuição geral da área construída licenciada por Macroárea e localidades



Fonte: Figueiredo, 2011.

As considerações anteriores sinalizam para um modo de apropriação e gestão empresarial de espaços valorados da cidade de Salvador. Nesses casos fica evidente uma produção imobiliária orientada e viabilizada por uma aplicação seletiva da regulação urbanística para atendimento quase que exclusivo dos interesses hegemônicos.

5.1. Rotatividade e aumento dos valores das transações de compra e venda: as Transferências de Imóveis como Negócio

Nosso universo de análise corresponde a 50.940 transferências por meio de transações de compra e venda incidentes sobre 36.465 imóveis em cinco bairros ou localidades de Salvador, quais sejam, Pituba, Caminho das Árvores, Rio Vermelho, Itaigara e Av. Antônio Carlos Magalhães, no período que vai do ano 2000 ao ano 2015[7].

Esse parque imobiliário de 36.465 imóveis transacionados engloba terrenos e espaços construídos[8], representando 4,05% do total de 900 mil imóveis da cidade de Salvador, conforme cadastro da Prefeitura[9]. Isso aponta para o peso desses espaços mercantilizados no conjunto do parque imobiliário da cidade, no período em questão.

Se observamos essa relação por bairro, trata-se de uma expressão muito maior. No exemplo da Pituba notamos que foram comercializados 16.879 imóveis no período em questão, ou seja, 52,23% do total de 32.317 de imóveis[10] desse bairro[11].

Os valores totais transacionados impressionam pela magnitude, somando R$ 8.821.103.149,17, ou seja, aproximadamente R$ 8,8 bilhões, ao longo de um período de quase 16 anos. Trata-se de uma grandeza monetária equivalente a cerca de 79 (setenta e nove) vezes o valor do projeto completo de revitalização da Orla de Salvador, com custo anunciado de R$111,6 milhões que atenderiam nove áreas da cidade (São Thomé de Paripe, Tubarão, Ribeira, Barra, Jardim de Alah/Armação, Rio Vermelho, Boca do Rio, Piatã e Itapuã)[12]. (AGECOM, 2013)

---

[7] Em 2015 são analisadas as transferências imobiliárias realizadas até o mês de abril.

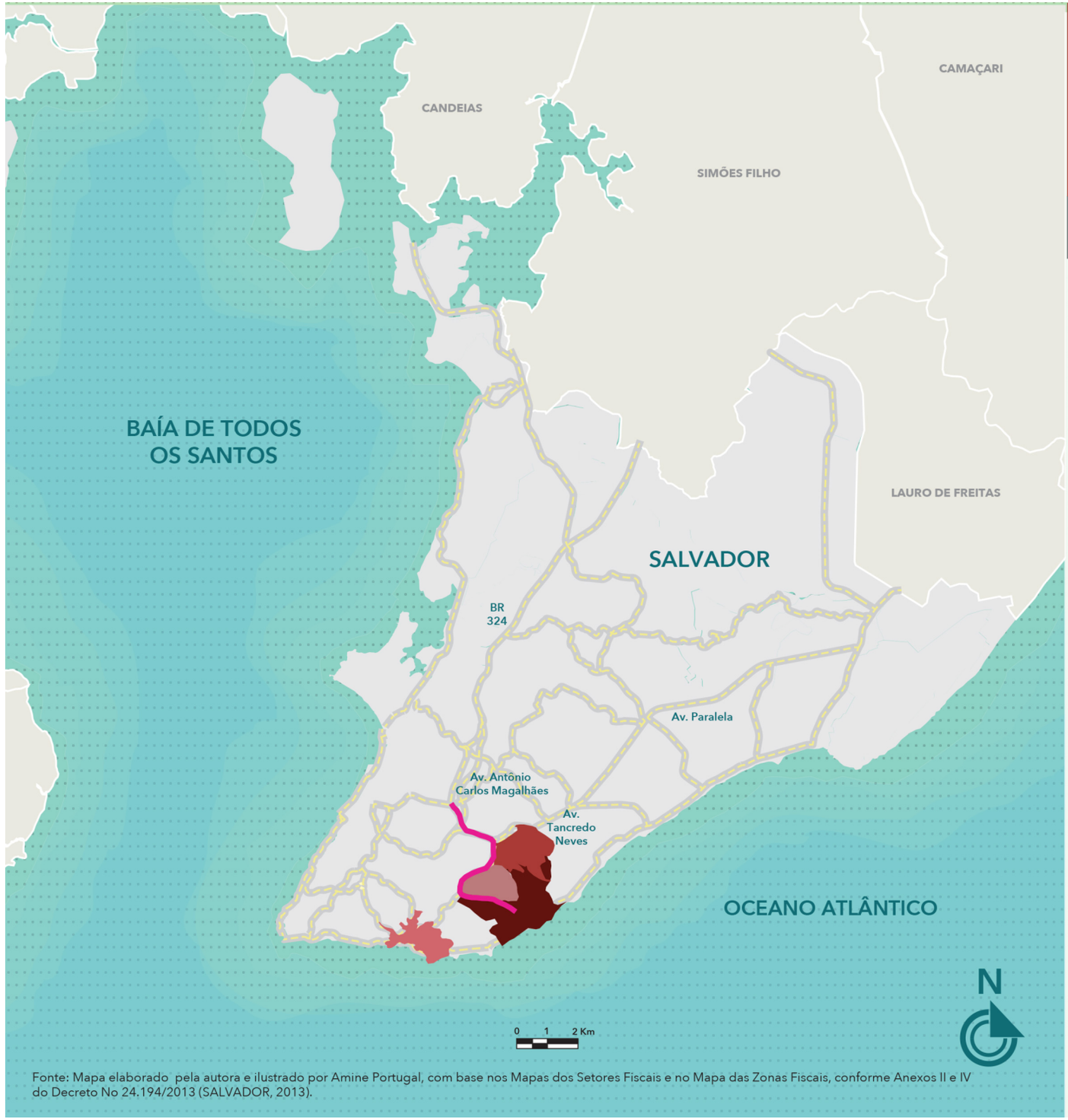
[8] Nas informações sobre os imóveis transacionados em estudo, fornecidas pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do MP-BA (2015), com base em dados disponibilizados pela SEFAZ (2015), não constam a diferenciação dos imóveis por tipo.

[9] A SEFAZ estima a existência de cerca de 900 mil imóveis cadastrados, conforme recadastramento mais recente. (AGECOM, 2013)

[10] Conforme estimativa da SEFAZ a partir dos resultados do último recadastramento. (AGECOM, 2013)

[11] Como informamos na metodologia apresentada na Introdução desta tese, não foi possível estimar essa relação entre quantidade de imóveis transacionados o total de imóveis por cada bairro ou localidade, pela ausência de maiores informações da Prefeitura a respeito. Também não foi possível fazer uma estimativa alternativa para os bairros do Itaigara e Rio Vermelho considerando os dados do IBGE sobre domicílios particulares permanentes devido a incompatibilidade das delimitações correspondentes dos setores censitários desse órgão e dos setores fiscais da Prefeitura de Salvador que circunscrevem a localização dos imóveis transacionados analisados.

[12] Em 12 de junho de 2013 o Prefeito de Salvador apresentou um projeto de revitalização da Orla de Salvador, com investimento da ordem de R$111,6 milhões. De acordo com o Prefeito, até 2014 seriam implantados nas áreas em questão 50 mil m² de novas calçadas, 16 mil m² de espaço compartilhado entre pedestres e carros, seis quilômetros de ciclovias, 10 quilômetros com nova iluminação pública, além de quadras, praças e restaurantes. (AGECOM, 2013)



Fonte: Mapa elaborado pela autora e ilustrado por Amine Portugal, com base nos Mapas dos Setores Fiscais e no Mapa das Zonas Fiscais, conforme Anexos II e IV do Decreto No 24.194/2013 (SALVADOR, 2013).

MAPA 6

VARIAÇÃO TOTAL DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (COMPRA E VENDA)

Salvador:
BAIRROS E LOCALIDADES SELECIONADOS
- 2000 a 2015 -

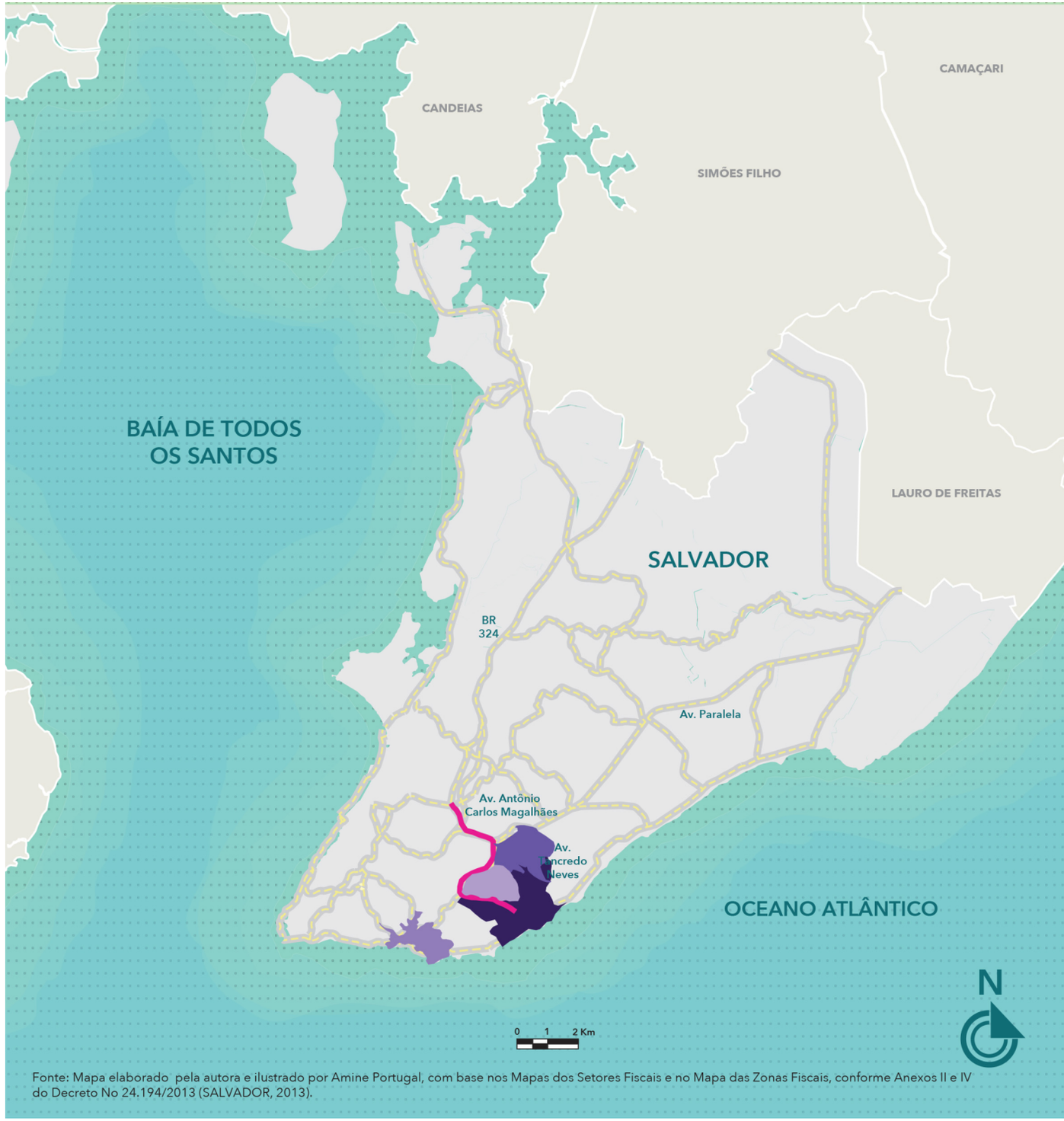
LEGENDA

BAIRRO OU LOCALIDADE	TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS 2000 -2015	%
PITUBA	24.005	47.12
CAMINHO DAS ÁRVORES	13.900	27.29
RIO VERMELHO	6.934	13.61
ITAIGARA	3.257	6.39
AV. ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES	2.844	5.58
todos os bairros e localidades	50,940	100

Principais vias

Outros municipios

Demais bairros



Fonte: Mapa elaborado pela autora e ilustrado por Amine Portugal, com base nos Mapas dos Setores Fiscais e no Mapa das Zonas Fiscais, conforme Anexos II e IV do Decreto No 24.194/2013 (SALVADOR, 2013).

MAPA 7

VARIAÇÃO DO TOTAL DE IMÓVEIS TRANSACIONADOS

Salvador:
BAIRROS E LOCALIDADES SELECIONADOS
- 2000 a 2015 -

LEGENDA

BAIRRO OU LOCALIDADE	IMÓVEIS TRANSACIONADOS	%
PITUBA	16.879	46.29
CAMINHO DAS ÁRVORES	10.335	28.34
RIO VERMELHO	4.667	12.83
ITAIGARA	2.484	6.81
AV. ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES	2.090	5.73
todos os bairros e localidades	36.465	100

Principais vias

Outros municipios

Demais bairros

A soma dos valores nominais de transações de compra e venda nos cinco espaços estudados nesta tese também correspondem a 15 (quinze) vezes o custo inicial da obra de reconstrução do estádio da Fonte Nova da ordem de R$ 591,7 milhões[13]. (TRANSPARÊNCIA, 2015).

Ao total de valores transacionados nas transferências de imóveis em questão corresponde um montante de Imposto de Transmissão Inter vivos (ITIV) recolhido pela Prefeitura da ordem de R$ 277.735.690,97. O valor médio do ITIV recolhido por transação é estimado em R$ 5.452,21. Já o valor médio de cada transação de compra e venda no período em questão é de R$ 173.166,53.

Quadro 5 - Informações gerais do Universo de análise

Bairro ou Localidade	Quantidades		Valores R$		Transações /Imóvel	Valor Médio R$	
	Transações	**Imóveis**	**Transações**	**ITIV recolhido**		**Transações**	**ITIV recolhido**
Pituba	24.005	16.879	4.177.956.081,10	129.537.979,30	1,42	174.045,24	5.396,29
Caminho das Árvores	13.900	10.335	2.383.399.518,34	76.257.694,43	1,34	171.467,59	5.486,17
Rio Vermelho	6.934	4.677	963.984.443,89	30.086.365,90	1,48	139.022,85	4.338,96
Itaigara	3.257	2.484	899.860.196,23	28.668.263,08	1,31	276.284,99	8.802,05
Av. ACM	2.844	2.090	395.902.909,61	13.185.388,26	1,36	139.206,37	4.636,21
Todos os bairros e localidades	**50.940**	**36.465**	**8.821.103.149,17**	**277.735.690,97**	**1,40**	**173.166,53**	**5.452,21**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

A Pituba é o espaço com a maior quantidade tanto de transferências de imóveis por transações de compra e venda (24.005), como de imóveis transacionados (16.879). Dentre as cinco áreas de estudo, a Pituba também responde pela maior parte do total dos valores das transações imobiliárias do período (4,2 bilhões), bem como dos recursos de ITIV recolhidos pela Prefeitura (129,5 milhões). No entanto, se consideramos o valor médio por transação é o Itaigara que conta com a maior cifra, R$ 276.284,99.

No universo de transferências de imóveis examinados, notamos que 305 ou 0,6% dizem respeito à compra e venda de garagens. As transações de compra e venda de garagens representam cerca de 0,05% do total dos valores transacionados, ou, R$ 4.352.095,03.

[13] Conforme dados da Matriz de Responsabilidades da Copa do Mundo de 2014, publicada no Portal da Transparência da Controladoria Geral da União. (TRANSPARÊNCIA, 2015)

6.662 transferências dizem respeito a incorporações imobiliárias, que têm assim um peso de 13,08% sobre o total das mesmas, além de representar 20,54% (R$ 1.812.026.246,93) do total dos valores das transações de compra e venda dos imóveis correlatos. Salientamos ainda que o bairro com maior quantidade de incorporações foi o Caminho das Árvores com 3.953 ou 59,34% do total de incorporações. Podemos inferir a partir disso que o Caminho das Árvores é o bairro que apresentou maior reserva de espaço para expansão imobiliária, dentre o conjunto examinado.

Quadro 6 - Incorporações imobiliárias por bairro ou localidade selecionada - Salvador, 2000 à 2015

Bairro ou localidade	Transações de Incorporações	Valores das Transações de Incorporação R$
Caminho das Árvores	3.953	895.431.970,90
Pituba	1.674	499.585.388,34
Itaigara	567	282.005.639,92
Rio Vermelho	367	118.705.145,43
Av. ACM	101	16.298.102,34
Todos os bairros e localidades	**6.662**	**1.812.026.246,93**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Nesta caracterização inicial, destacamos o aspecto generalizado de relativa rotatividade do domínio imobiliário. Observamos uma média 1,40 transferências por imóvel no universo examinado. O Rio Vermelho apresenta a relação de 1,48 transações por imóvel, indicando contar a maior rotatividade dentre os bairros e localidades considerados. O Itaigara conta com a menor expressão desta relação, da ordem de 1,31 transferências por imóvel.

O aspecto da rotatividade fica mais evidente quando passamos para a análise em cada bairro ou localidade dos imóveis agrupados por número de transações de compra e venda incidentes.

Quadro 7 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador - 2000-2015

Imóveis (quantidade)	Nº. Transações incidentes	Total de Transferências	% Imóveis	% Transações
1.524	1	1.524	72,92%	53,59%
430	2	860	20,57%	30,24%
96	3	288	4,59%	10,13%
34	4	136	1,63%	4,78%
5	5	25	0,24%	0,88%
1	11	11	0,05%	0,39%
2.090	-	**2.844**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Na Av. ACM a maior parte dos 2.090 imóveis comprados e vendidos de 2000 a 2015 (72,92%) só foi transferida uma vez. 20,57% dos imóveis localizados nessa avenida foram comprados e vendidos duas vezes. 566 ou 27,08% do total de imóveis transacionados nesta área foram comprados e vendidos 2 vezes ou mais.

No entanto, quando se considera o total de transações daqueles imóveis que foram transferidos 2 ou mais vezes (1.320), o percentual é de 46,41% com relação ao total de transações da Avenida Antônio Carlos Magalhães. Nesse caso, a relação 2,33 transferências por imóvel indica um grau de rotatividade expressivo neste bairro.

Quadro 8 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Caminho das Árvores, Salvador - 2000-2015

Imóveis (quantidade)	No. Transações incidentes	Total de Transferências	% Imóveis	% Transações
8.391	1	8.391	81,19%	60,37%
1.472	2	2.944	14,24%	21,18%
375	3	1.125	3,63%	8,09%
62	4	248	0,60%	1,78%
12	5	60	0,12%	0,43%
5	6	30	0,05%	0,22%
1	7	7	0,01%	0,05%
1	8	8	0,01%	0,06%
1	11	11	0,01%	0,08%
2	12	24	0,02%	0,17%
1	15	15	0,01%	0,11%
1	17	17	0,01%	0,12%
1	48	48	0,01%	0,35%
1	49	49	0,01%	0,35%
1	50	50	0,01%	0,36%
1	67	67	0,01%	0,48%
1	75	75	0,01%	0,54%
1	81	81	0,01%	0,58%
1	107	107	0,01%	0,77%
1	109	109	0,01%	0,78%
1	114	114	0,01%	0,82%
1	150	150	0,01%	1,08%
1	170	170	0,01%	1,22%
10.335		**13.900**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

No caminho das árvores a maior parte dos 10.335 imóveis comprados e vendidos de 2000 a 2015 foram transferidos apenas 1 vez (81,19%). Os imóveis transferidos 2 vezes ou mais (1.944) correspondem a 18,81% do total.

Quando se considera o total transações (5.509) dos imóveis transferidos duas ou mais vezes, o percentual é de 39,63%. Revela-se assim um grau de rotatividade expressivo, já que nessa faixa tem-se a ocorrência de 2,83 transações por imóvel.

Aqui chama atenção a existência de certos imóveis com grande rotatividade, na medida em que contam com muitas transferências sobre os mesmos imóveis. 16 (dezesseis) imóveis contaram com 10 ou mais transações de compra e venda no

Caminho das Árvores. Sobre esses imóveis ocorreram 1.087 transações. Nesses casos, a relação de 67,94 transações por imóvel expressa um alto grau de rotatividade, sinalizando para um caráter especulativo dessas transferências.

Quadro 9 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Itaigara, Salvador - 2000-2015

Imóveis (quantidade)	No. Transações incidentes	Total de Transferências	% Imóveis	% Transações
1.859	1	1.859	74,84%	57,08%
514	2	1.028	20,69%	31,56%
89	3	267	3,58%	8,20%
16	4	64	0,64%	1,96%
3	5	15	0,12%	0,46%
2	6	12	0,08%	0,37%
1	12	12	0,04%	0,37%
2.484		**3.257**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

No Itaigara, a maior parte dos imóveis comprados e vendidos de 2000 a 2015 que só foram transacionados uma vez somam 1.859 ou 74,84% do total. Os imóveis transacionados duas ou mais vezes (625) correspondem a 25,16% desse total. Quando se observa o número de transações dos imóveis transferidos 2 ou mais vezes, essas representam 42,92% (1.398) do total de transações realizadas no Itaigara, ou 2,24 transações por imóvel.

Quadro 10 - Imóveis agrupados por Número de Transações de compra e venda - Pituba, Salvador - 2000-2015

Imóveis (quantidade)	Nº. Transações incidentes	Total de Transferências	% Imóveis	% Transações
11.635	1	11.635	68,93%	48,47%
4.042	2	8.084	23,95%	33,68%
972	3	2.916	5,76%	12,15%
175	4	700	1,04%	2,92%
30	5	150	0,18%	0,62%
3	6	18	0,02%	0,07%
2	7	14	0,01%	0,06%
1	8	8	0,01%	0,03%
2	9	18	0,01%	0,07%
1	13	13	0,01%	0,05%
3	14	42	0,02%	0,17%
3	20	60	0,02%	0,25%
2	23	46	0,01%	0,19%
1	25	25	0,01%	0,10%
1	27	27	0,01%	0,11%
1	28	28	0,01%	0,12%
1	29	29	0,01%	0,12%
1	32	32	0,01%	0,13%
1	35	35	0,01%	0,15%
1	43	43	0,01%	0,18%
1	82	82	0,01%	0,34%
16.879		**24.005**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

A maior parte dos imóveis transacionados na Pituba de 2000 a 2015 foi transferida apenas uma vez. Essa faixa compreende 11.635 imóveis ou 68,93% do total. 5.244 imóveis tiveram duas ou mais transferências, equivalendo a 31,07% do total de imóveis transacionados neste bairro. Registramos 12.370 transferências relativas a imóveis transacionados duas ou mais vezes ou 51,53% do total de transferências. Essa faixa corresponde a 2,36 transferências por imóvel.

Na Pituba, também chama atenção os 462 imóveis sobre os quais incidiram 10 ou mais transações. Nessa faixa, há uma relação de 27,18 transações por imóvel, indicando um caráter especulativo acentuado dessas transferências.

Quadro 11 - Número de Transações de compra e venda - Rio Vermelho, Salvador Imóveis agrupados por - 2000-2015

Imóveis (quantidade)	Nº. Transações incidentes	Total de Transferências	% Imóveis	% Transações
3.359	1	3.359	71,82%	48,44%
990	2	1.980	21,17%	28,55%
253	3	759	5,41%	10,95%
51	4	204	1,09%	2,94%
12	5	60	0,26%	0,87%
3	6	18	0,06%	0,26%
1	7	7	0,02%	0,10%
1	17	17	0,02%	0,25%
1	24	24	0,02%	0,35%
1	38	38	0,02%	0,55%
1	53	53	0,02%	0,76%
1	63	63	0,02%	0,91%
1	68	68	0,02%	0,98%
1	102	102	0,02%	1,47%
1	182	182	0,02%	2,62%
4.677		**6.934**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

No Rio Vermelho 3.359 imóveis foram comprados e vendidos apenas uma vez, ou seja 71,82% do total. Os imóveis comprados e vendidos duas ou mais vezes (1.318) correspondem a 28,18% do total. Essa faixa corresponde a 3.575 transações ou 51,56% da quantidade total de transações realizadas na Pituba, ou seja 2,71 transferências por imóvel.

No Rio Vermelho também chamam atenção a existência de imóveis com um alto número de transferências. Temos assim 8 imóveis sobre os quais ocorreram 547 transações, ou seja, 68,38 transações por imóvel, indicando um caráter altamente especulativo de tais transferências.

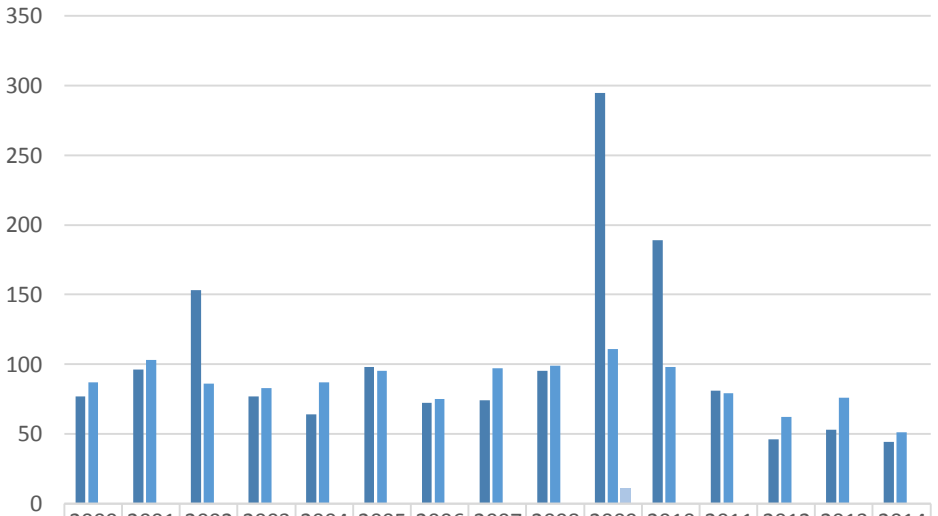
O traço generalizado da rotatividade nas transferências imobiliárias também fica indicado quando examinamos a variação anual do total de transações de compra e venda, agrupadas por número de transações. Sublinhamos o peso significativo que assume o total de transferências dos imóveis que foram transacionados duas ou mais vezes a cada ano. Vejamos essa questão em cada um dos espaços em estudo.

No caso da Avenida Antônio Carlos Magalhães, em 10 anos do período de 15 anos analisado, o percentual das transferências relativa a imóveis transacionados duas ou mais vezes ultrapassam mais da metade do total transações realizadas anualmente. Nos anos 2000, 2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2008, 2012, 2013 e 2014, as transferências desses imóveis situaram-se acima de 51% sobre o total de cada um desses anos.

Especificamente no ano de 2009 registra-se 11 transações que incidiram sobre um único imóvel representando 2,64% do total de transações efetuados nesse ano. Somando essas 11 transações às 111 transações da faixa de 2 a 10, temos um peso 29,26% com relação ao total desse ano.

Quando analisamos a variação anual da quantidade de imóveis transacionados, agrupados por número de transações, temos para a Avenida Antônio Carlos Magalhães que em sete dos 15 (quinze) anos examinados o total de imóveis transacionados duas ou mais vezes representa 50% ou mais da quantidade total de imóveis transacionadas a cada ano. Nos anos 2000, 2001, 2004, 2007, 2012, 2013 e 2014, essa faixa de imóveis representou percentuais acima de 50%.

Gráfico 3 – Variação anual do total das Transferências de Imóveis agrupadas por Nº de Transações Av. ACM – 2000-2014

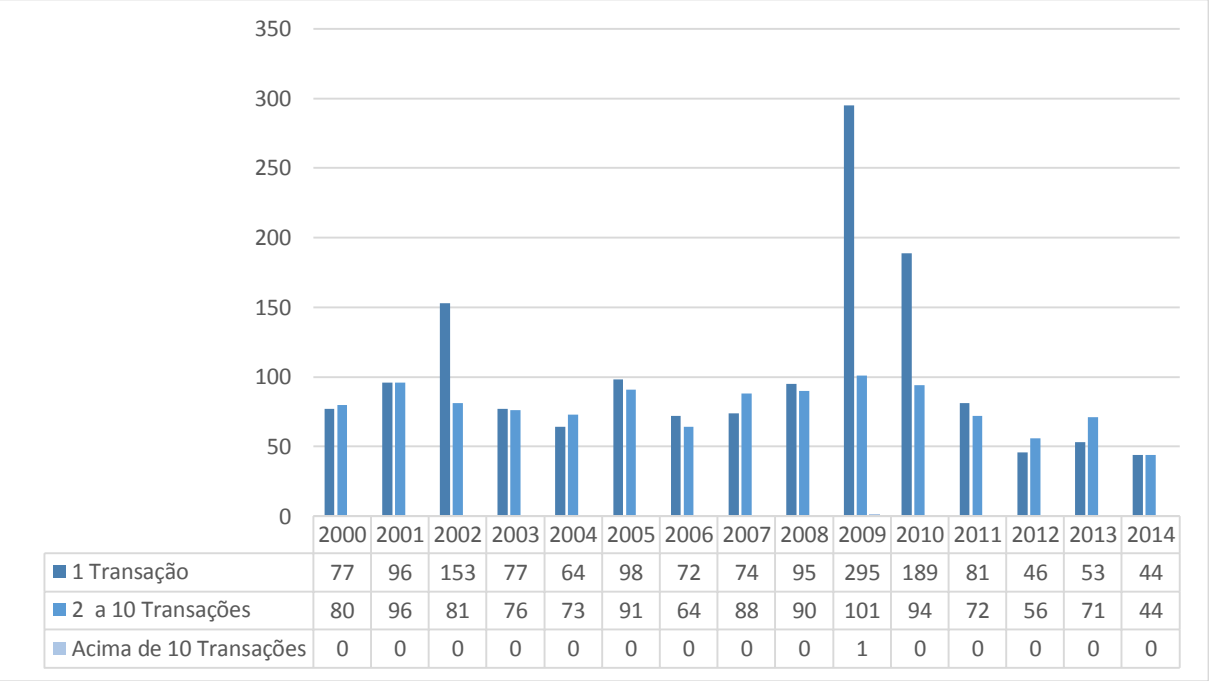


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	77	96	153	77	64	98	72	74	95	295	189	81	46	53	44
2 a 10 Transações	87	103	86	83	87	95	75	97	99	111	98	79	62	76	51
Acima de 10 Transações	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

*Parcial 2015 (Transferências até o mês abril)	
1 Transação	10
2 a 10 Transações	20
Acima de 10 Transações	0

Gráfico 4 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Av. ACM – 2000-2014



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

*Parcial 2015 (Imóveis transacionados até o mês abril)	
1 Transação	10
2 a 10 Transações	19
Acima de 10 Transações	0

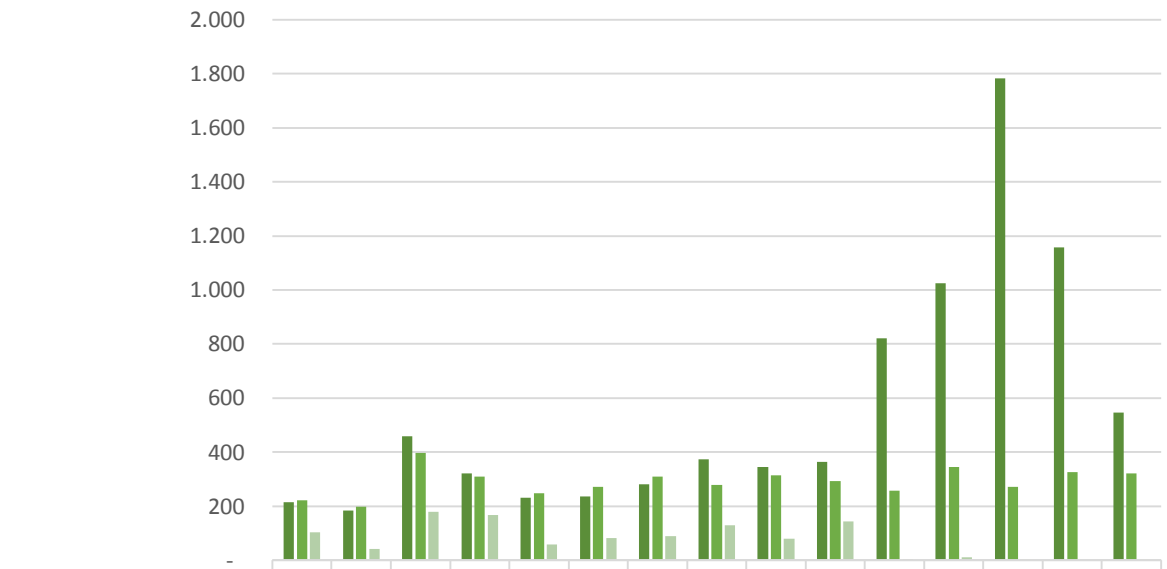
No Caminho das Árvores a variação anual das transferências em 10 anos, do período total de 15 anos considerados, a faixa relativa a imóveis transacionados duas ou mais vezes acima também é significativa. As transferências situadas nessa faixa representaram mais de 52% do total de transações dos anos 2000 a 2009.

As transferências de imóveis transacionados mais de 10 vezes nesse bairro são particularmente expressivas nesse bairro, tendo ocorrido em 14 dos 15 anos analisados (2000 a 2012, além do ano 2014).

Quando se considera a variação da quantidade de imóveis transacionados anualmente o percentual dos imóveis com duas ou mais transações é um pouco menor, do que quando comparado a representatividade em termos de transações. Mas a questão da rotatividade é considerável com essa faixa de imóveis variando de 12,07% a 50,70% em relação ao total de imóveis transacionados a cada ano. Em dez anos dos 15 (quinze) do intervalo considerado, os pesos dessa faixa de imóveis são de mais de 40% do total transacionado a cada ano (2000 a 2009).

Sublinhamos também que em 14 (quatorze) dos 15 (quinze) anos analisados ocorrem imóveis que tiveram mais de 10 (dez) transações cada um (anos 2000 a 2012, além do ano 2014).

Gráfico 5 – Variação anual do total das Transferências de Imóveis agrupadas por Nº de Transações Caminho das Árvores – 2000-2014

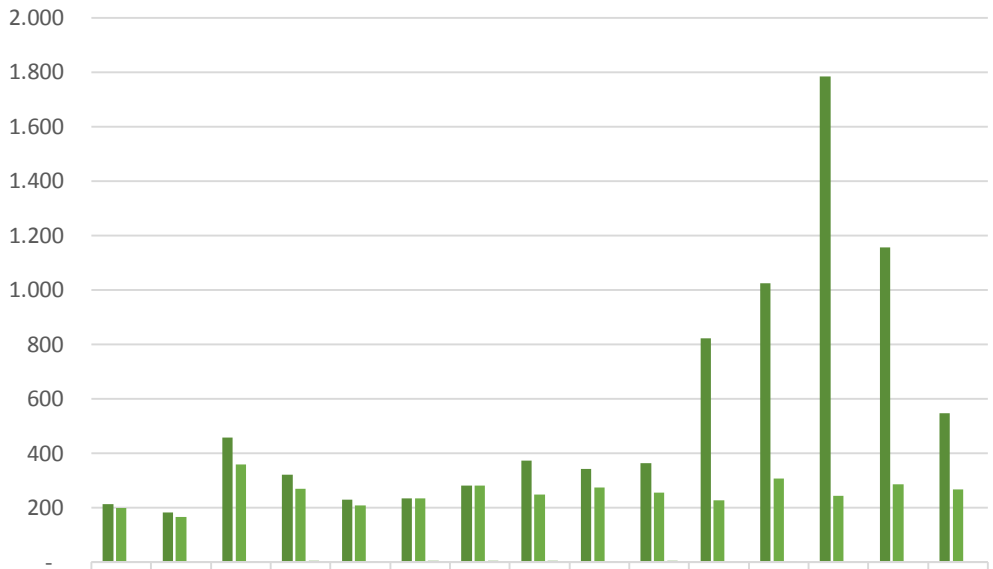


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	214	184	458	322	230	236	281	374	344	364	822	1.024	1.784	1.157	547
2 a 10 Transações	221	198	397	310	247	271	310	278	313	293	257	344	272	325	320
Acima de 10 Transações	102	42	179	168	57	82	88	130	80	143	3	11	1	-	1

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (Transferências até o mês abril)**	
1 Transação	50
2 a 10 Transações	66
Acima de 10 Transações	0

Gráfico 6 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Caminho das Árvores – 2000-2014



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	214	184	458	322	230	236	281	374	344	364	822	1.024	1.784	1.157	547
2 a 10 Transações	199	166	360	271	210	235	283	248	276	257	227	308	244	287	267
Acima de 10 Transações	3	3	4	7	5	6	6	7	5	6	1	4	1	-	1

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

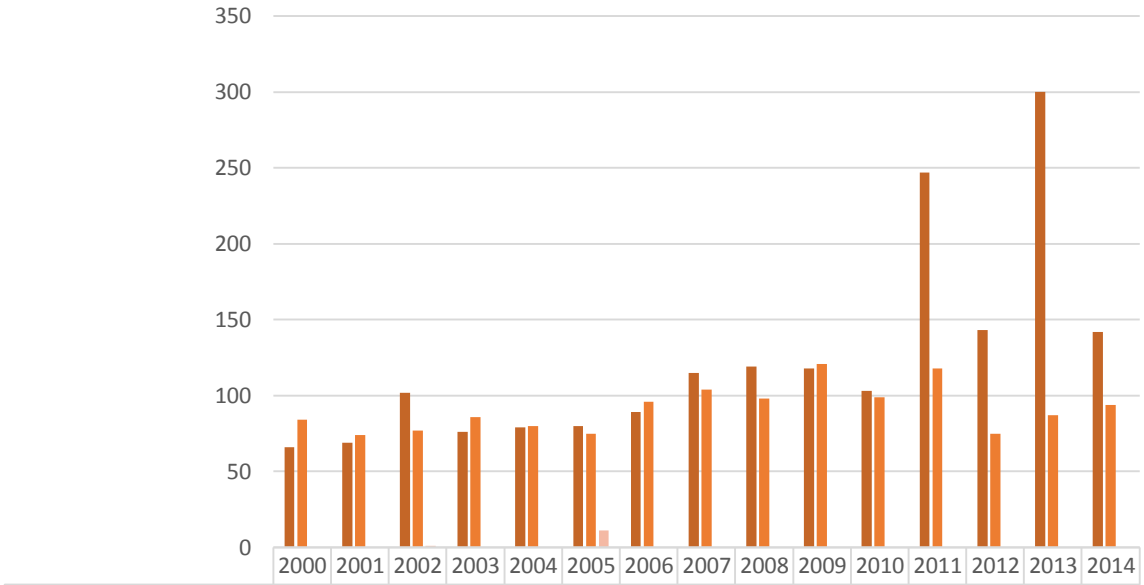
***Parcial 2015 (Imóveis transacionados até o mês abril)**	
1 Transação	50
2 a 10 Transações	65
Acima de 10 Transações	0

No caso do Itaigara, em quase metade dos anos analisados, sete do total de 15 (quinze), a variação anual das transferências relativas a imóveis com duas ou mais transações encontra-se num patamar acima de 50% em relação ao total de transações efetuadas a cada ano (2000, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006 e 2009). Ressaltamos as transferências relativas a imóveis transacionados mais de 10 (dez) vezes, ocorridas nos anos de 2002 e 2005.

Quando se considera a variação da quantidade de imóveis transacionados anualmente o percentual dos imóveis transferidos mais de duas vezes é um pouco menor, do que essa representatividade em termos de transações. Porém, permanece uma magnitude considerável, que varia de 20,84% a 53,52% em relação ao total de imóveis transacionados a cada ano no Itaigara. Em 11 (onze) anos dos 15 (quinze) do intervalo analisado, os pesos das transações nessa faixa de imóveis são de mais de

41% do total transacionado a cada ano (2000 a 2010). Nos anos 2002 e 2005 há imóveis transacionados mais de 10 vezes no Itaigara.

Gráfico 7 – Variação anual do Total das Transferências de Imóveis agrupados por Nº de Transações Itaigara – 2000-2014

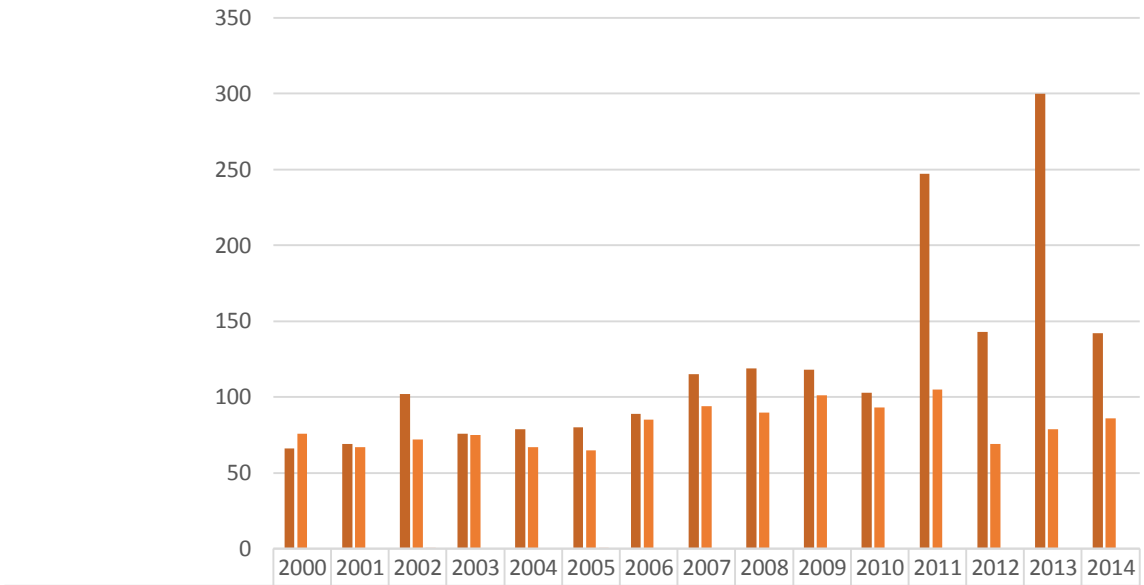


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	66	69	102	76	79	80	89	115	119	118	103	247	143	300	142
2 a 10 Transações	84	74	77	86	80	75	96	104	98	121	99	118	75	87	94
Acima de 10 Transações	0	0	1	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (Transferências até o mês abril)**	
1 Transação	11
2 a 10 Transações	18
Acima de 10 Transações	0

Gráfico 8 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Itaigara – 2000-2014



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	66	69	102	76	79	80	89	115	119	118	103	247	143	300	142
2 a 10 Transações	76	67	72	75	67	65	85	94	90	101	93	105	69	79	86
Acima de 10 Transações	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (Imóveis transacionados até o mês abril)**	
1 Transação	11
2 a 10 Transações	17
Acima de 10 Transações	0

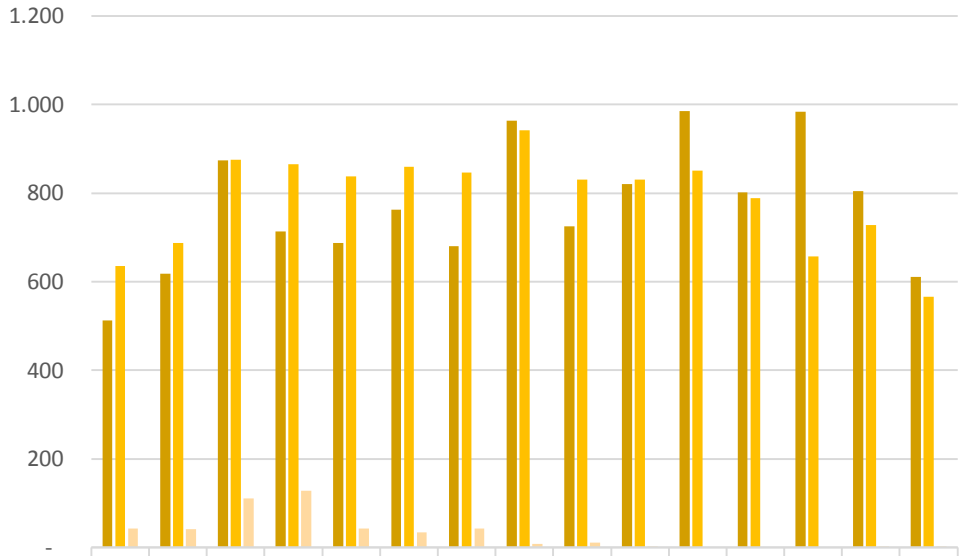
Na Pituba a variação anual das transferências relativas a imóveis transacionados duas vezes ou mais alcançou a cada ano mais de 50% na maior parte do período considerado, nove do total de 15 (quinze) anos (2000 a 2006, além dos anos 2008 e 2009).

Em 12 (doze) do total de 15 (quinze) anos examinados nota-se a ocorrência de transferências de imóveis transacionados mais de 10 vezes (2000 a 2009, além dos anos 2013 e 2014).

No caso da variação anual da quantidade de imóveis transacionados na Pituba, temos que em sete dos 15 (quinze) anos analisados o percentual relativo aos imóveis com 2 ou mais transações esteve acima de 50% do total de cada ano (2000, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2008).

No caso dos imóveis transacionados mais de 10 vezes registra-se a ocorrência desses em doze anos do intervalo considerado (2000 a 2009, além dos anos 2013 e 2014).

Gráfico 9 – Variação anual do Total das Transferências de Imóveis agrupados por Nº de Transações Pituba – 2000-2014

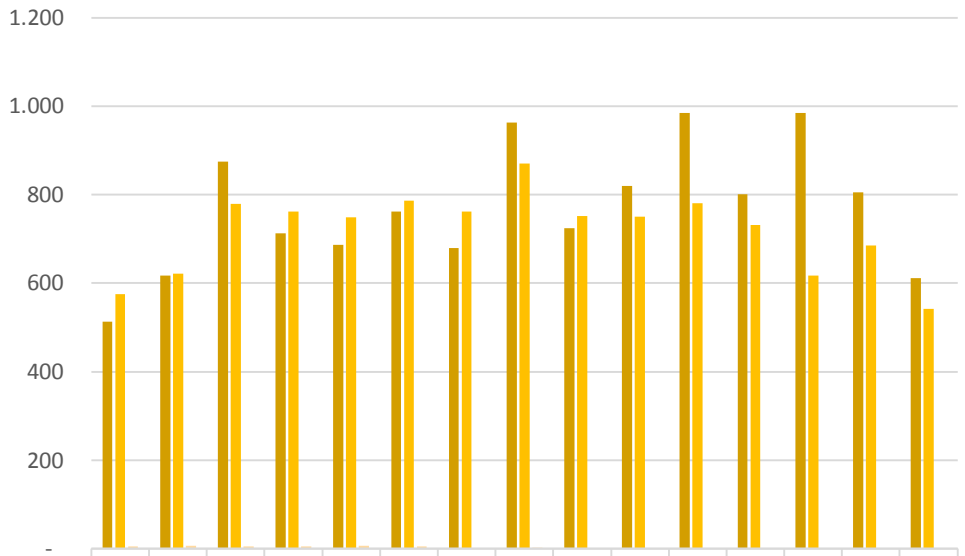


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	513	618	874	713	687	762	680	963	725	820	985	801	984	805	611
2 a 10 Transações	635	688	875	866	838	859	847	942	830	830	851	789	657	728	566
Acima de 10 Transações	42	41	110	128	43	34	42	8	11	1	0	0	0	1	1

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (Transferências até o mês abril)**	
1 Transação	94
2 a 10 Transações	107
Acima de 10 Transações	0

Gráfico 10 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Pituba – 2000-2014



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	513	618	874	713	687	762	680	963	725	820	985	801	984	805	611
2 a 10 Transações	576	621	779	762	749	787	762	870	752	751	781	732	617	686	542
Acima de 10 Transações	5	7	6	6	7	5	2	3	1	1	0	0	0	1	1

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

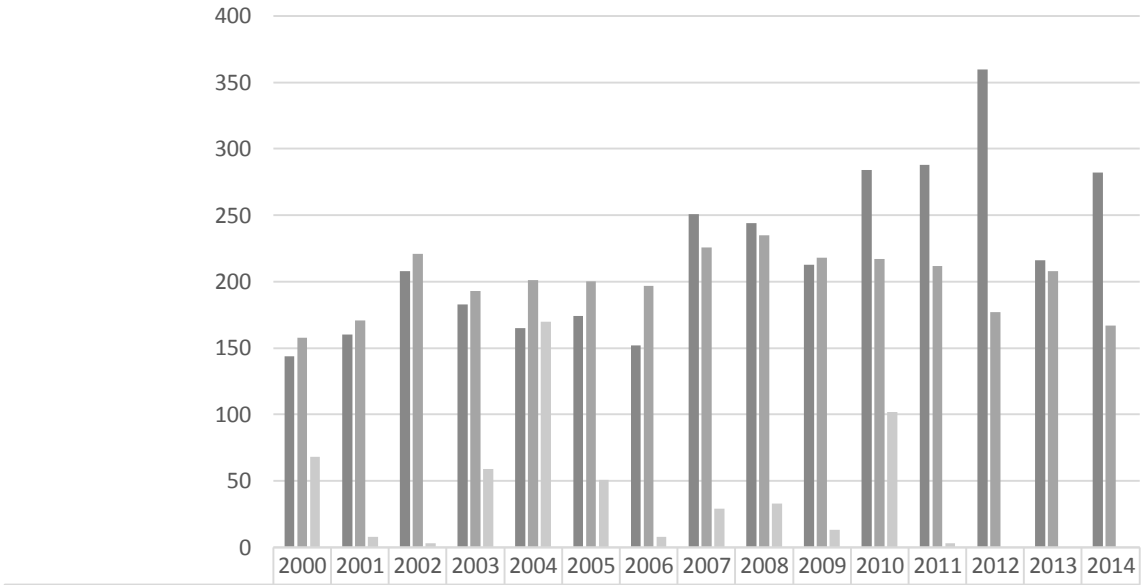
***Parcial 2015 (Imóveis transacionados até o mês abril)**	
1 Transação	94
2 a 10 Transações	106
Acima de 10 Transações	0

No Rio Vermelho, na maior parte dos anos examinados, 11 (onze) do intervalo de 15 (quinze), as transferências relativas a imóveis transacionados duas ou vezes atinge percentuais acima de 50% do total anual (2000 a 2010). As transferências de imóveis transacionados 10 (dez) vezes ou mais ocorreram em 12 (doze) anos do intervalo considerado (2000 a 2011).

No que diz respeito a variação da quantidade de imóveis transferidos anualmente, o percentual dos imóveis transacionados 2 ou mais vezes é um pouco menor, do que essa representatividade em termos das transações correlatas. Entretanto, essa faixa continua significativa, variando de 31,82% a 54,63% em relação ao total de imóveis transacionados a cada ano no Rio Vermelho. Em 13 (treze) dos 15 (quinze) anos do intervalo exame, os pesos desses imóveis são de mais de 40% do total transacionado

a cada ano (2000 a 2011, além do ano 2013). Os imóveis transacionados mais de 10 (dez) vezes ocorrem em 12 (doze) anos do intervalo em questão (2000 a 2011).

Gráfico 11 – Variação anual do Total das Transferências de Imóveis agrupados por Nº de Transações Rio Vermelho – 2000-2014

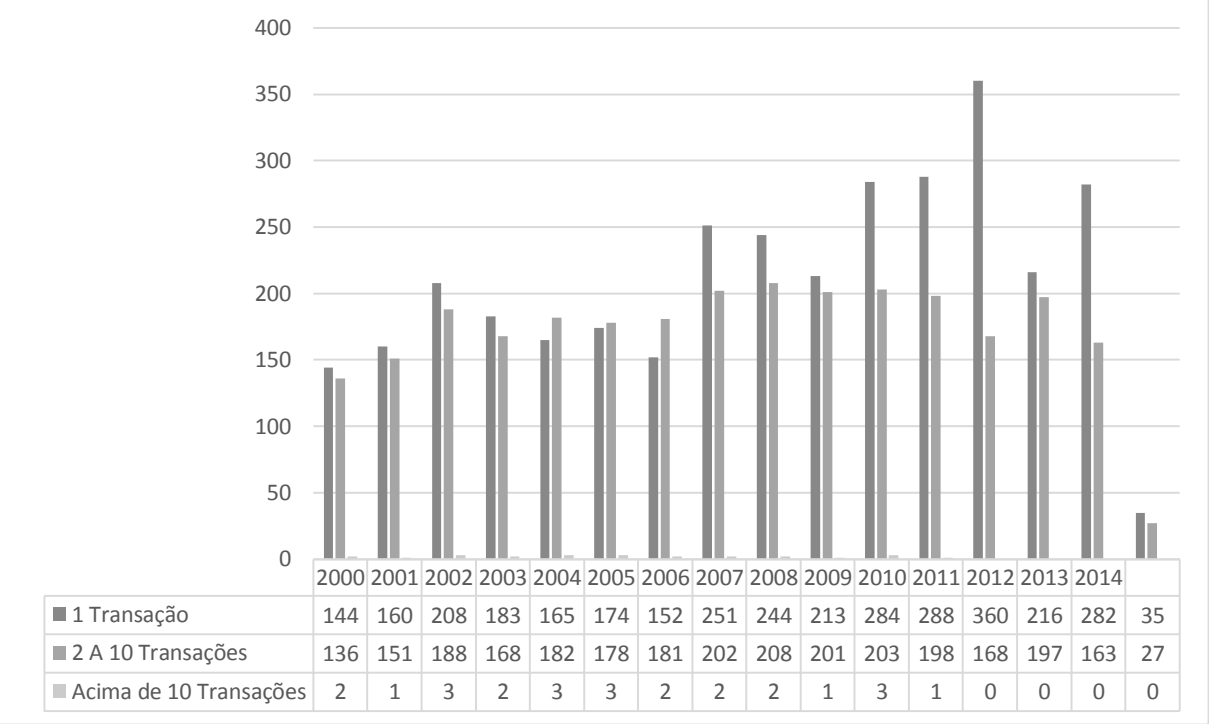


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 Transação	144	160	208	183	165	174	152	251	244	213	284	288	360	216	282
2 a 10 Transações	158	171	221	193	201	200	197	226	235	218	217	212	177	208	167
Acima de 10 Transações	68	8	3	59	170	51	8	29	33	13	102	3	0	0	0

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (Transferências até o mês abril)**	
1 Transação	35
2 a 10 Transações	27
Acima de 10 Transações	0

Gráfico 12 – Variação anual da quantidade de Imóveis transacionados, agrupados por Nº de Transações Rio Vermelho – 2000-2014



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
1 Transação	144	160	208	183	165	174	152	251	244	213	284	288	360	216	282	35
2 A 10 Transações	136	151	188	168	182	178	181	202	208	201	203	198	168	197	163	27
Acima de 10 Transações	2	1	3	2	3	3	2	2	2	1	3	1	0	0	0	0

Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (Imóveis transacionados até o mês abril)**	
1 Transação	35
2 a 10 Transações	27
Acima de 10 Transações	0

Outro aspecto geral analisado para o universo das transferências de imóveis analisadas nesta pesquisa diz respeito às variações anuais em cada bairro e localidade dos totais relativos aos valores e quantidade das transações, do número de imóveis transacionados e do valor médio da transação.

No caso das transferências de imóveis realizadas na avenida Antônio Carlos Magalhães (ACM) de 2000 a 2015, temos que o ano de 2010 foi aquele no qual se atingiu a maior soma dos valores das transações, R$ 63.324.418,78. O ano de 2004 foi aquele que teve o menor desse montante, R$ 7.729.123,78. A maior variação anual positiva do total anual dos valores de transações ocorreu de 2005 para 2006, com um

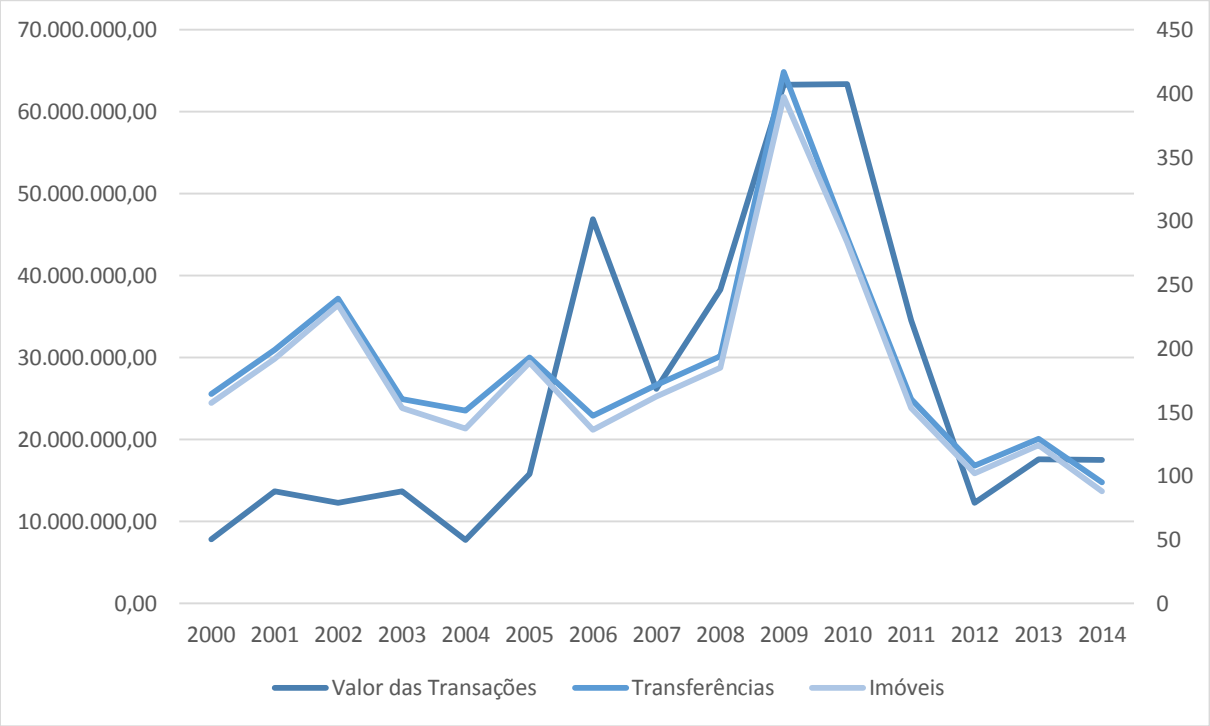
crescimento de 197,43%. A maior variação negativa aconteceu de 2011 para 2012, com um decréscimo de 64,61%.

No caso do total anual de transferências efetuadas, o ano de 2009 foi o que teve a maior quantidade, 417, e o ano de 2014 o que teve a menor, 95 (noventa e cinco). A maior variação anual positiva aconteceu de 2008 para 2009 com um crescimento de 114,95% e a maior variação negativa aconteceu de 2010 para 2011 com um decréscimo de 44,25%.

Em relação ao total de imóveis transacionados por ano, o ano de 2009 também foi o que teve a maior quantidade (397) e o ano de 2014 a menor (88). A maior variação anual positiva aconteceu de 2008 para 2009, com um crescimento de 114,59%. O maior decréscimo ocorreu de 2009 para 2010 (-45,94%).

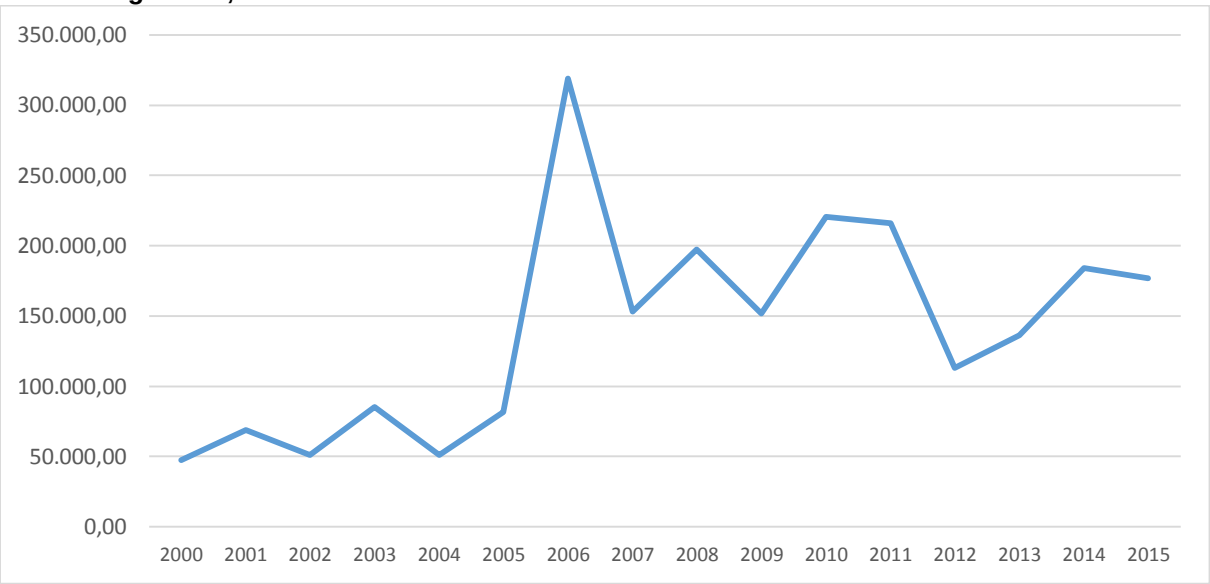
O maior valor médio de transação por transferência foi registrado em 2006, correspondendo a R$ 318.985,55, e o menor ocorreu no ano 2000, sendo de R$ 47.411,05.

Gráfico 13 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 à 2014



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 14 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 à 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (até o mês abril)**	
Valor das Transações	5.304.862,84
Transferências	30
Imóveis	29

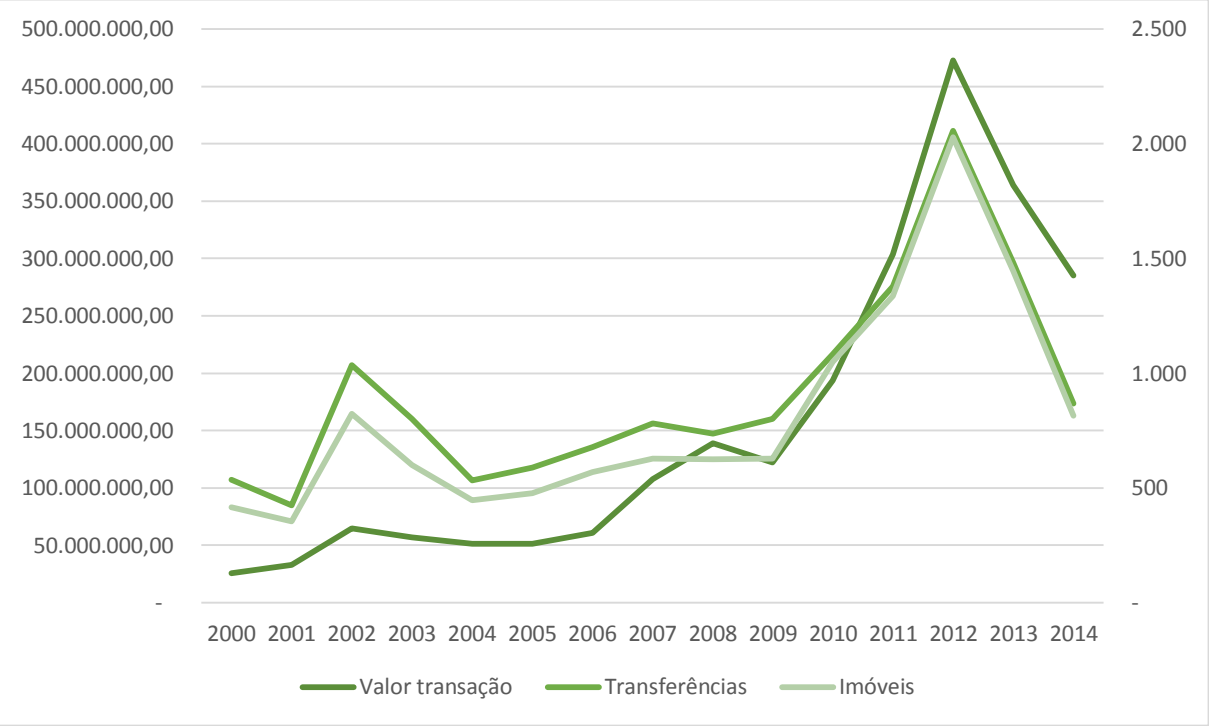
No Caminho das Árvores os anos dos valores máximos e mínimos anuais dos totais dos valores das transações, da quantidade de transferências e da quantidade de imóveis coincidiram. Em 2012, essas categorias atingiram seus números máximos, respectivamente R$ 472.932.312,51; 2.057; e 2.029. Já os mínimos foram respectivamente, R$ 32.821.940,39; 424; 353.

A maior variação anual da soma dos valores das transações aconteceu de 2001 para 2002 (97,03%) e a menor de 2012 para 2013 (-23,07%). O maior crescimento do total de transferências deu-se de 2001 para 2002 (143,87%) e o menor de 2013 para 2014 (-41,43%). A maior variação anual da quantidade de imóveis transacionados ocorreu de 2001 para 2002 (132,86%) e a menor de 2013 para 2014 (-43,56%).

No caso do valor anual médio por transação, o ano 2015 alcançou o seu máximo, que foi R$ 460.307,69 e no ano 2000 teve-se o mínimo desse valor, R$ 47.362,58. A maior

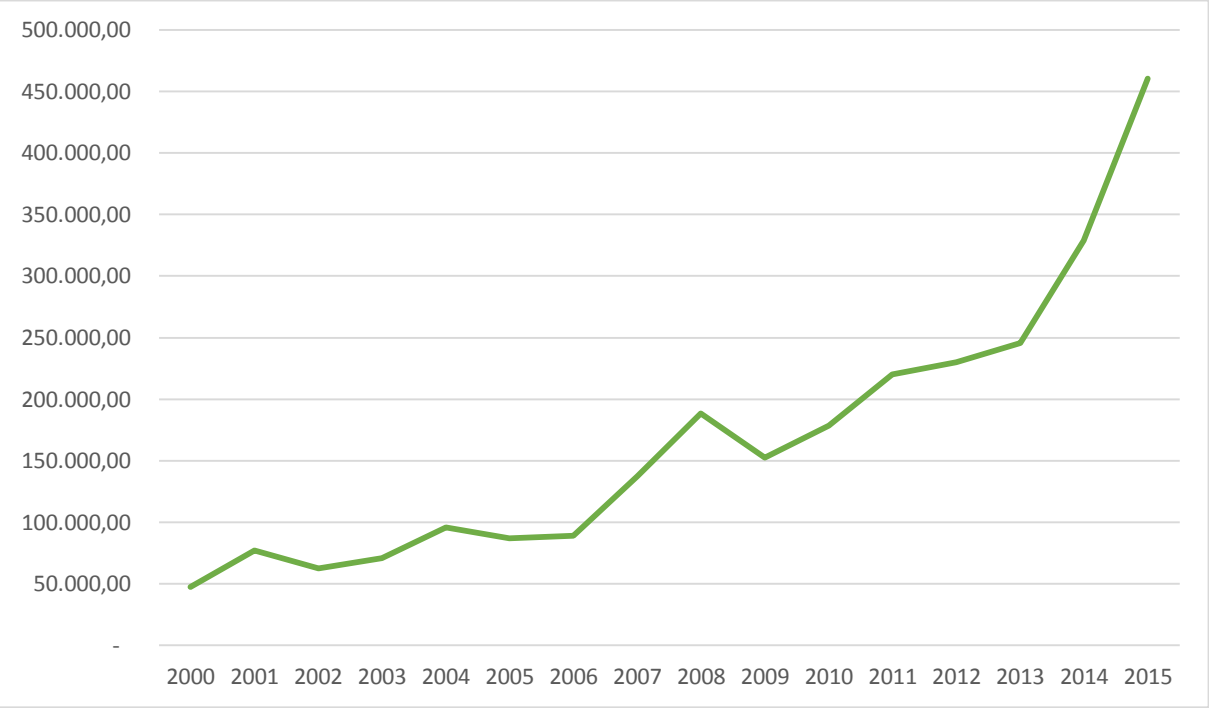
variação Do ano 2000 para 2001 registrou-se o maior aumento do valor médio da transação por imóvel (63,44%) e menor aconteceu de 2001 para 2002 (-19,21%).

Gráfico 15 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Caminho das árvores, Salvador – 2000 à 2014



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 16 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 à 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

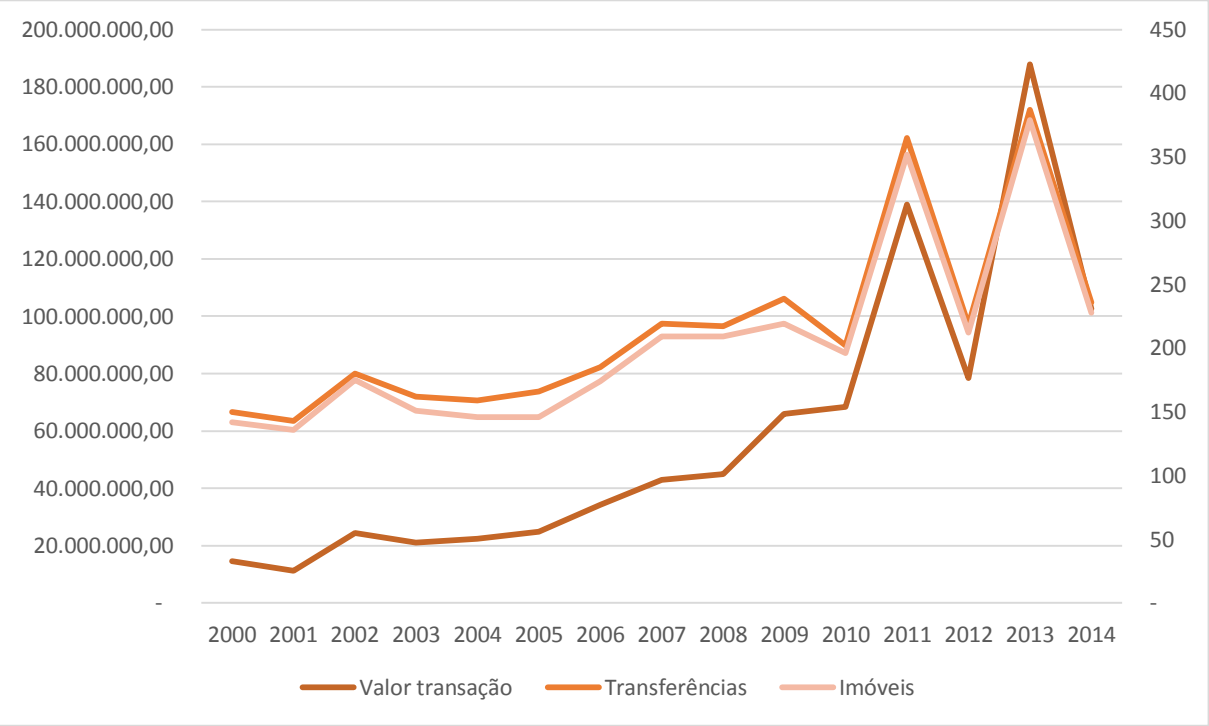
***Parcial 2015 (até o mês abril)**	
Valor das Transações	53.395.692,17
Transferências	116
Imóveis	115

No Itaigara coincidiram os anos em que se atingiram valores máximos e mínimos dos tomais dos valores das transações, da quantidade de transferências e da quantidade de imóveis, quais sejam, respectivamente, os anos 2013 e 2001. Nessa mesma ordem os máximos foram R$ 187.725.689,55; 387; e 379 e os mínimos R$ 11.201.902,97; 143; e 136.

A maior variação anual dos valores das transações teve lugar de 2012 para 2013 (139,03%) e a menor aconteceu de 2011 para 2012 (-43,50). A quantidade de transferências teve maior aumento da sua quantidade de 2010 para 2011 (80,69%) e o menor crescimento se fez de 2011 para 2012 (-40,27%). Já a maior variação do número de imóveis se deu de 2010 para 2011 (79,59%) e a redução mais significativa foi registrada de 2013 para 2014 (-39,84%).

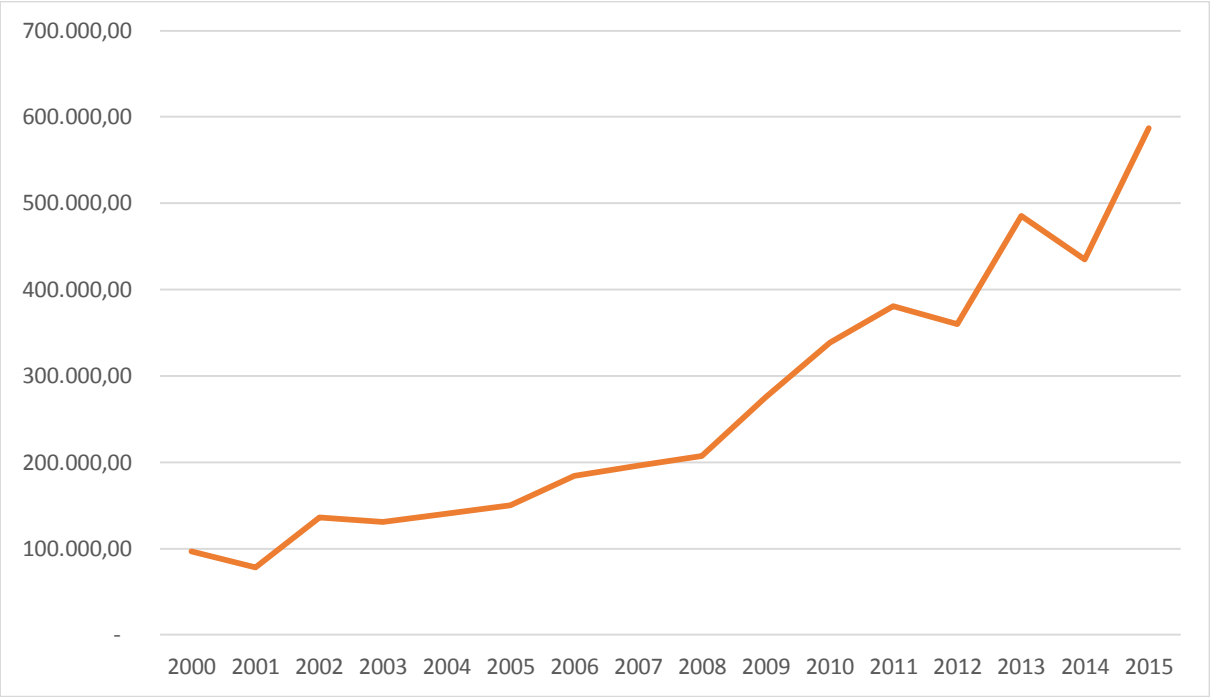
O valor médio de transação teve seu máximo no ano 2015 R$ 587.170,51. O menor desse valor correspondeu ao atingido no ano 2001, ou seja R$ 78.334,99. O maior crescimento do valor médio por transação, medido por ano, aconteceu de 2001 para 2002 (74,02%) e o menor de 2000 para 2001 (-19,04%).

Gráfico 17 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Itaigara, Salvador – 2000 à 2014



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 18 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Itaigara, Salvador – 2000 à 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (até o mês abril)**	
Valor das Transações	17.027.944,80
Transferências	29
Imóveis	28

Na Pituba, o maior total de valores das transações aconteceu no ano de 2013, sendo de R$ 446.663.310,95 e o menor aconteceu em 2000, da ordem de R$ 83.088.597,95. O maior crescimento dos valores das transações se deu de 2001 para 2002 (37,40%) e o menor de 2013 para 2014 (-7,07%).

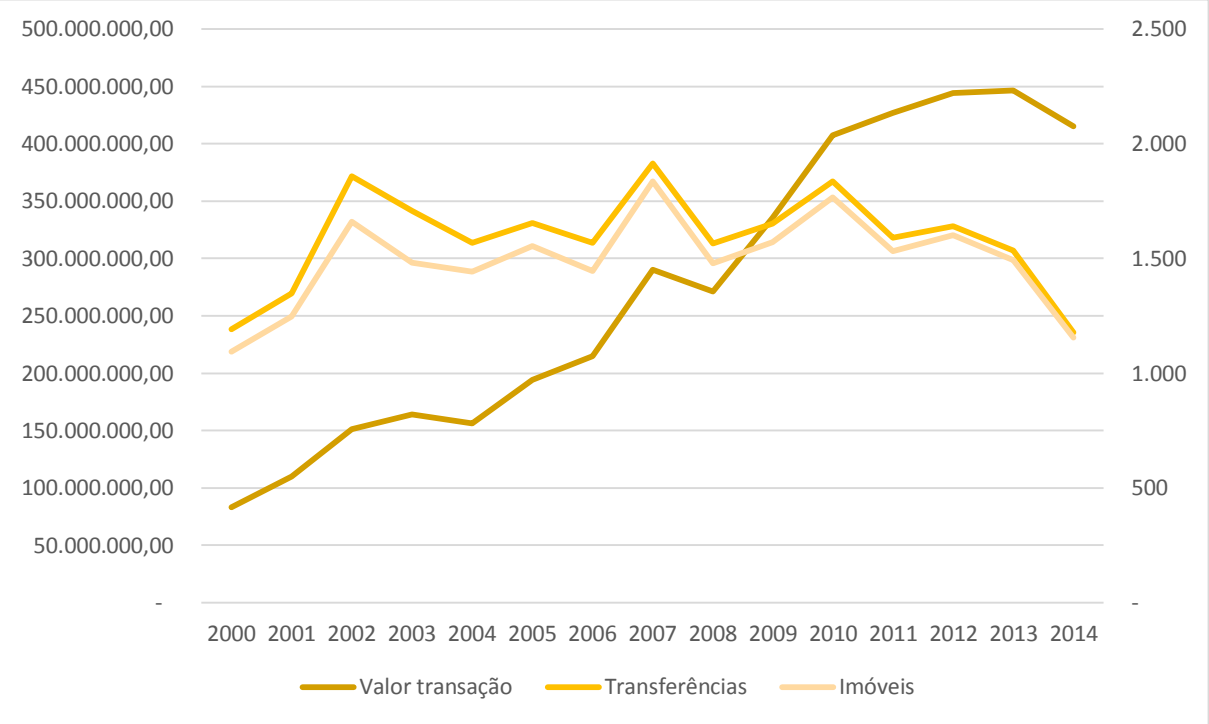
A maior quantidade de transferências se deu em 2007 (1.913) e a menor no ano 2014 (1.178). A quantidade de transferências realizadas teve maior aumento de de 2001 para 2002 (38,01%). A maior redução foi observada de 2013 para 2014 (-23,21%).

A maior quantidade de imóveis transacionados ocorreu em 2007 (1.836) e a menor no ano 2000 (1.094). A quantidade de imóveis teve maior crescimento de 2001 para 2002 (33,15%) e o menor de 2013 para 2014 (-22,65%).

O maior valor médio anual por transação teve lugar no ano 2014, sendo de R$ 352.366,69 e o menor aconteceu em 2000, equivalendo a R$ 69.822,35. Esse valor

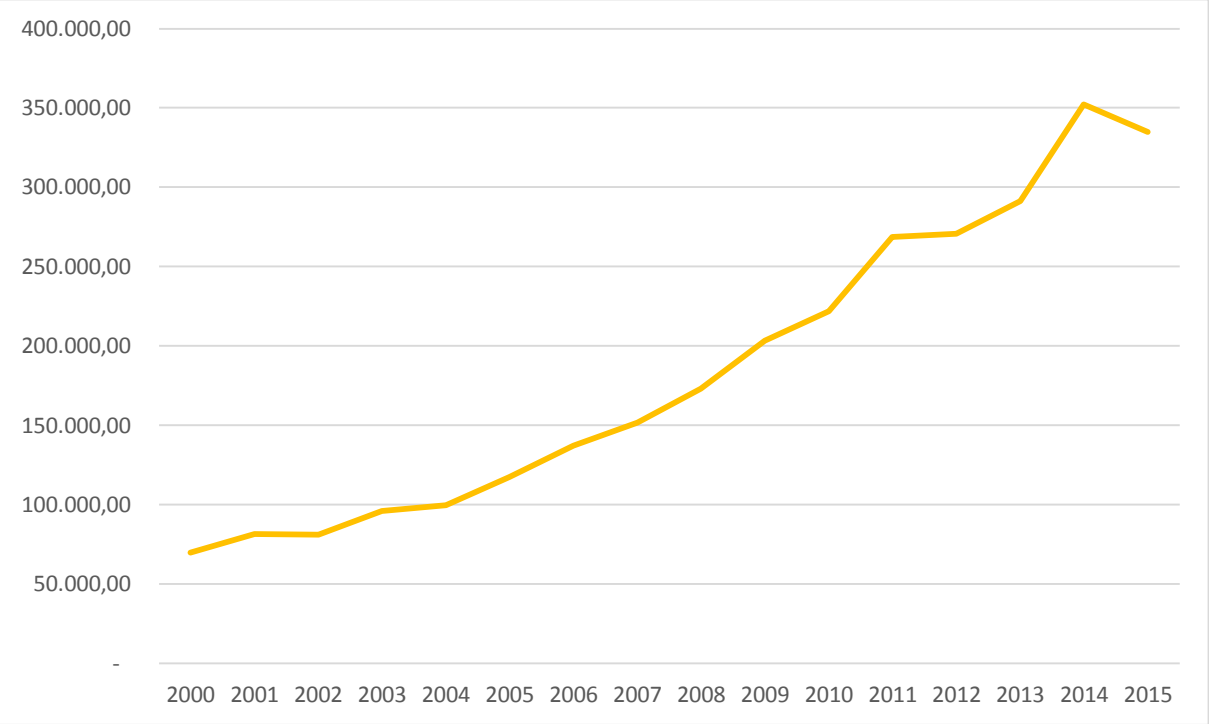
registrou maior crescimento de 2010 para 2011 (21,05%) e o menor de 2001 para 2002 (-0,44%).

Gráfico 19 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Pituba, Salvador – 2000 à 2014



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 20 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Pituba, Salvador – 2000 à 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (até o mês abril)**	
Valor das Transações	67.334.082,02
Transferências	201
Imóveis	200

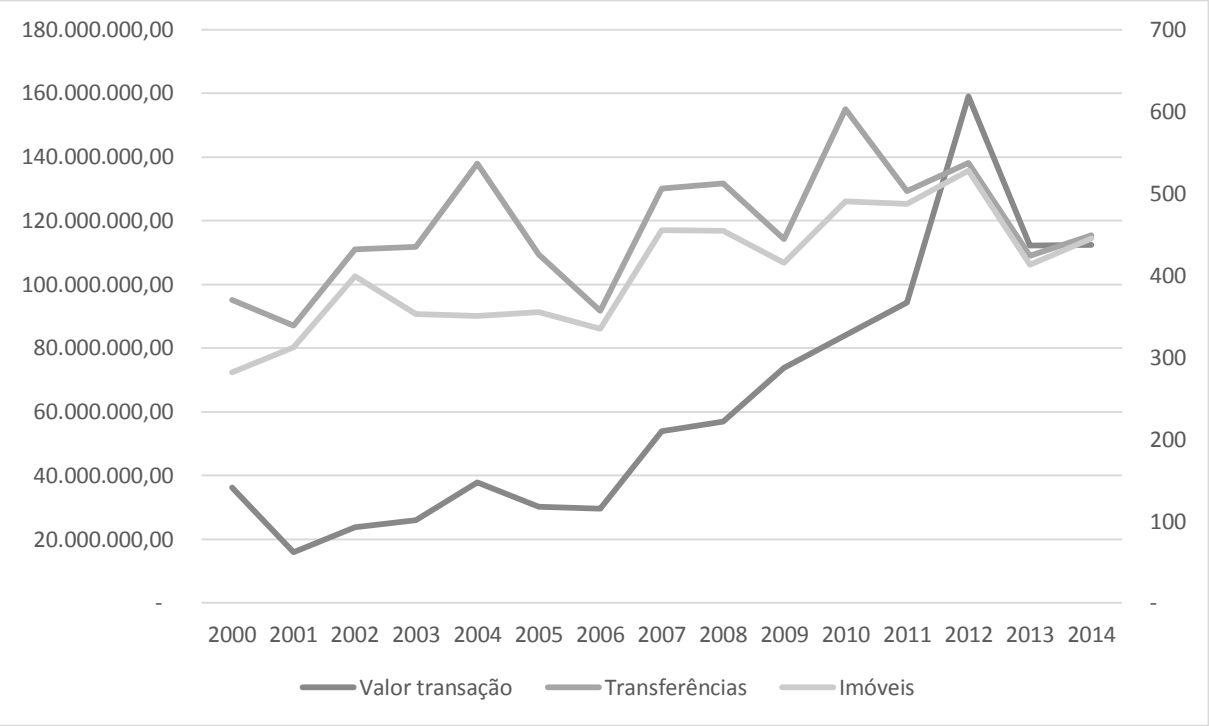
No Rio Vermelho, o total anual dos valores das transações teve seu ápice no ano de 2012, onde atingiu R$ 158.909.012,11, já o menor montante foi registrado em 2001, da ordem de R$ 15.981.472.42. Os valores das transações tiveram maior crescimento de 2006 para 2007 (82,40%) e o menor de 2000 para 2001 (-55,89%).

A quantidade de transferências alcançou seu máximo em 2010 (603) e seu mínimo ocorrei em 2001 (339). A quantidade de transferências teve maior variação positiva de 2006 para 2007 (41,74%), sendo o menor crescimento verificado de 2012 para 2013 (-21,04%).

O número de imóveis transacionados teve maior expressão no ano de 2012 (528) e o menor patamar foi observado no ano 2000 (282). O número de imóveis transacionados teve maior aumento de 2006 para 2007 (35,82%). A maior redução foi constatada de 2012 para 2013 (-21,78%).

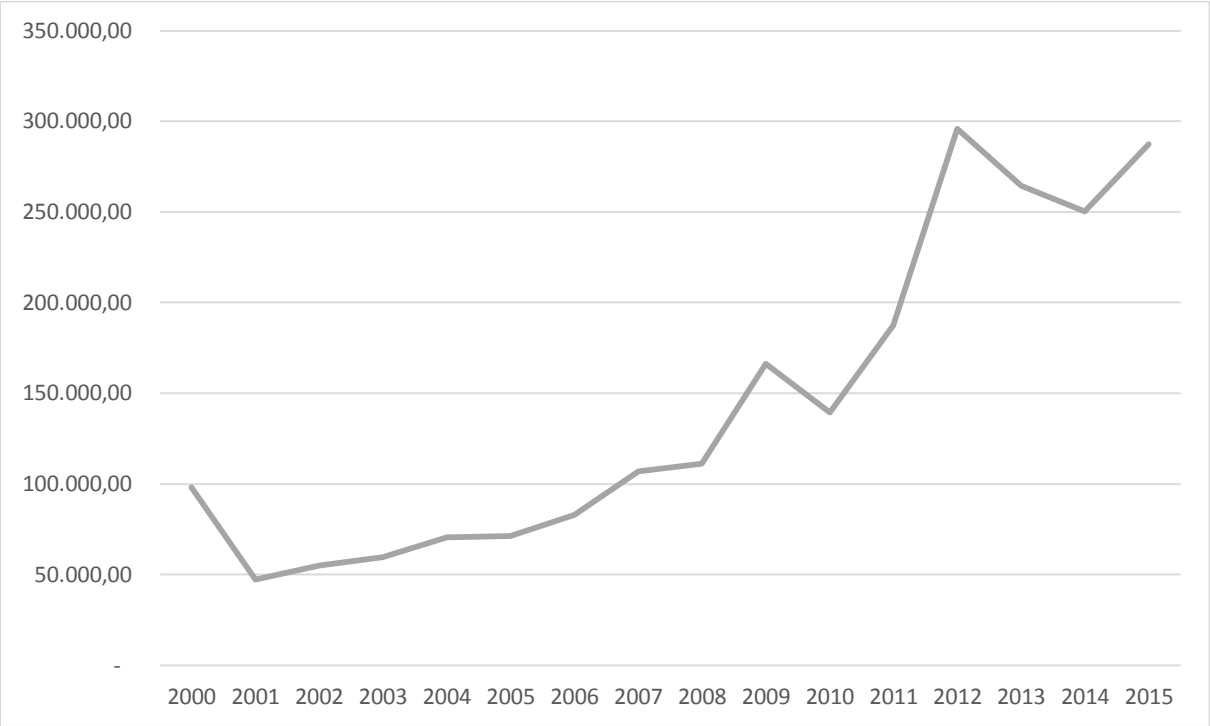
O valor de transação médio anual por imóvel teve seu máximo no ano 2012, onde alcançou R$ 295.919,95. O mínimo aconteceu em 2001, onde atingiu R$ 47.142,99. O valor anual médio por transação teve maior variação positiva de 2011 para 2012 (57,87%). O menor crescimento se deu de 2000 para 2001 (-51,85%).

Gráfico 21 – Variações anuais: Valores das Transações, Transferências e Imóveis – Rio Vermelho, Salvador – 2000 à 2014



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 22 – Variação anual do Valor médio de Transação de compra e venda – Rio Vermelho, Salvador – 2000 à 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

***Parcial 2015 (até o mês abril)**	
Valor das Transações	17.812.851,66
Transferências	62
Imóveis	62

Em uma leitura conjunta dos cinco espaços estudados notamos que a avenida Antônio Carlos Magalhães registrou os menores valores anuais nas categorias valores das transações (R$ 7.729.123,78), quantidade de transferências (95) e quantidade de imóveis transacionados (88). Esses mínimos ocorreram no ano 2004 para os valores das transações e no ano de 2014 para as duas últimas categorias.

O Caminho das Árvores foi o lugar que teve os maiores valores anuais em termos de valores das transações (R$ 472.932.312,51), quantidade de transferências (2.057) e número de imóveis transacionados (2.029). Todos esses máximos aconteceram no ano de 2012.

O Itaigara foi, dentre os cinco espaços estudados, aquele que contou com o maior valor médio por transação (R$ 587.170,51), verificado no ano de 2015. O menor desse

valor entre os lugares em análise aconteceu no ano de 2001 no Rio Vermelho (R$ 47.142,99).

Quando olhamos para as variações nos cinco espaços estudados dos valores e quantidade das transações, bem como do número de imóveis transacionados ao longo do período de 2000 a 2015, percebemos que não há simples tendências de crescimento ou decrescimento. O traço comum é uma oscilação ao longo desse intervalo, sobretudo na avenida Antônio Carlos Magalhães.

Apesar disso, o Caminho das Árvores, o Itaigara, a Pituba e o Rio Vermelho apresentam alguns intervalos de tempo com um crescimento positivo dos valores das transações, mesmo que com intensidades diferentes. No Caminho das Árvores, há dois desses períodos de alta contínua, quais seja de 2005 a 2008 e de 2010 a 2012.

No Itaigara destaca-se um intervalo de alta de 2004 a 2011. Na Pituba são observados três desses momentos de crescimento positivo dos valores das transações: o primeiro de 2001 a 2003, o segundo de 2005 a 2007 e o terceiro de 2009 a 2013. No Rio Vermelho notam-se duas temporadas de alta: a primeira de 2002 a 2004 e a segunda de 2007 a 2014.

No caso da variação da quantidade de transferências e do número de imóveis transacionados, também são verificados alguns intervalos de alta contínua, com exceção da Pituba onde a variação dessas grandezas é mais oscilatória. No Caminho das Árvores destaca-se o período de 2005 a 2007 com aumento seguido das transferências realizadas. No caso dos imóveis transacionados no intervalo de 2009 a 2012 também se nota um crescimento contínuo.

No Itaigara a quantidade de transferências aumenta sucessivamente de 2005 a 2007. Nota-se também uma ampliação contínua do número de imóveis transacionados de 2005 a 2009.

No Rio Vermelho destaca-se o aumento seguido das transferências realizadas de 2002 a 2004. Já as variações da quantidade de imóveis transacionados são mais oscilatórias.

Nesse ponto, retomamos o aspecto da rotatividade e a discussão sobre as implicações das variações anuais dos valores das transações das transferências de

imóveis. Essas parecem ser duas questões principais expressa pelas análises anteriores dos aspectos gerais dessas transferências.

O aspecto da rotatividade observado na relação de número de transferências por imóvel nos bairros e localidades em muitos casos sinaliza para uma ação especulativa dos proprietários que comercializam tais imóveis. Essa especulação se daria em torno de uma aceleração da realização de renda imobiliária. Tal aceleração seria possibilitada em casos de alta rotatividade da titularidade do domínio imobiliário, por meio de transferências de imóveis realizadas em curtos intervalos de tempo.

Nesse sentido, a rotatividade parece guardar relação também com a questão da aceleração social, nos termos filosóficos abordados por Hartmut Rosa (2014). Essa rotatividade pode dizer respeito mais diretamente ao que Rosa conceitua como aceleração da mudança social.

Para Hartmut Rosa, os sujeitos modernos estariam pouco constrangidos por regras e sanções éticas, e por consequência seriam “livres”. No entanto, Rosa nota que esses sujeitos são regidos, dominados e reprimidos por um regime-tempo em grande parte invisível, despolitizado, indiscutível, sub teorizado e inarticulado. Este regime-tempo pode ser analisado graças a um conceito unificador: a lógica da aceleração social. (ROSA, 2014)

Hartmut Rosa busca reestabelecer o conceito de alienação da teoria crítica, desenvolvido por Marx e pela Escola de Frankfurt, mas abandonado tanto por Honneth como por Habermas. Para Rosa, a aceleração social, na sua forma presente e totalitária, levaria a formas de alienação social severas e observáveis empiricamente. Seriam justamente essas novas formas de alienação que seriam os principais obstáculos à realização da concepção moderna de uma vida boa na sociedade moderna tardia. (op. cit.)

Rosa pondera que não existe nenhum modo de aceleração único e universal que acelere tudo. Pelo contrário, existem muitas coisas que se tornam lentas, como o trânsito num engarrafamento, ou outras que resistem contra ventos e marés e a todas as tentativas de lhes fazer passar mais rápido, como o resfriado. (op. cit.)

Entretanto, para Rosa é certo que há muitos fenômenos sociais aos quais o conceito de aceleração pode ser aplicado de maneira pertinente. Ele cita os atletas, que parecem correr e nadar cada vez mais rápido; os *fast-foods*, o *speed-dating*, as sestas

(*siestes éclairs*) e os *drive-through funerals* testemunhariam uma determinação de acelerar os ritmos das ações cotidianas. Rosa também comenta sobre os computadores, que são cada vez mais rápidos, os transportes e a comunicação que demandam somente uma fração do tempo necessário de há um século atrás. Além disso, as pessoas parecem dormir cada vez menos e mesmo nossos vizinhos parecem instalaram-se em novas habitações e se mudar cada vez mais frequentemente. (ROSA, 2014)

Conforme Hartmut Rosa, quando observa-se de mais perto esta diversidade de fenômenos, fica mais evidente que os mesmos podem corresponder a três categorias analiticamente e empiricamente distintas, quais sejam, a aceleração técnica, a aceleração da mudança social e a aceleração do ritmo de vida. (op. cit.)

Para Harmut Rosa, a aceleração técnica é a categoria mais evidente e mais facilmente mensurável das formas de aceleração. A aceleração técnica corresponde a uma aceleração intencional de processos orientados na direção de um objetivo no domínio dos transportes, da comunicação e da produção. As novas formas de organização e administração que são concebidas para acelerar operações também são exemplos de aceleração técnica no sentido definido por Rosa. Esse autor, pondera que nem sempre é fácil medir a velocidade média destes processos. (op. cit.)

Para Rosa, enquanto que os fenômenos da aceleração técnica podem ser descritos como processos de aceleração no interior da sociedade, os fenômenos da aceleração da mudança social podem ser considerados como acelerações da sociedade ela mesma. A ideia subjacente é que os ritmos de mudanças estão eles mesmos sempre em vias de mudar. Assim, as atitudes e os valores tanto como os modos dos grupos e das classes, os meios, as linguagens sociais tanto como as formas de prática e os hábitos, mudam a ritmos constantemente aumentados. (ROSA, 2014)

Rosa sugere que para desenvolver uma sociologia sistemática da aceleração social seja utilizado o conceito de compressão do presente, a fim de ter uma referência para mensurar empiricamente as velocidades de mudança. Esse conceito foi desenvolvido por Hermann Lübbe, que postula que as sociedades ocidentais são continuamente submissas a uma compressão do presente que se segue a aceleração das velocidades de inovação cultural e social. Para Lübbe, o passado se define como isso

que **não é mais** durante, que **não é mais** válido, ao passo que o futuro denota isso que **ainda não é** durante, isso que **ainda não é** válido. (op. cit.)

Hartmut Rosa afirma que no presente o espaço da experiência e o horizonte de espera coincidem. É somente durante essas durações de estabilidade relativa que nós podemos chamar nossas experiências passadas para orientar nossas ações e tirar conclusões do passado no que concerne ao futuro. É somente durante esse lapso de tempo que nós encontramos algumas certezas sobre nossas esperas para nos orientar e para avaliar nosso meio ambiente. Em outros termos, a aceleração social é definida por um aumento da velocidade de declínio da confiabilidade de experiências e de esperas e pela compressão de durações definidas como o presente. Rosa enfatiza que, de modo mais geral, a estabilidade das instituições e práticas sociais podem servir de referência para medir a aceleração ou a desaceleração da mudança social. (op. cit.)

Para Hartmut Rosa, a faceta mais opressora e destacável da aceleração social é o caráter espetacular e epidêmico de fome temporal das sociedades modernas ocidentais. Na modernidade os atores sociais ressentem de maneira crescente que lhes faltam tempo e que ele lhes escapa. É como se o tempo fosse percebido como uma matéria primeira consumível tal qual o petróleo, tornando-se cada vez mais raro e caro. Essa percepção do tempo está no cerne da aceleração social do ritmo de vida. (ROSA, 2014)

A aceleração do ritmo de vida social pode ser definida como o aumento do número de episódios de ação ou de experiência por unidade de tempo. Isto quer dizer que ela tem como consequência o desejo ou a necessidade de fazer mais coisas em menos tempo. Essa noção é chave para o debate sobre a aceleração cultural e sobre a necessidade presumida de aceleração. (op. cit.)

Segundo Rosa, diversas pesquisas empíricas indicam que as pessoas das sociedades ocidentais se sentem colocadas sob o efeito de uma forte pressão temporal e que elas reclamam da escassez do tempo. Essa impressão parece ter aumentado no decurso das décadas recentes, tornando plausível o argumento segundo o qual a revolução digital e o processo de mundialização vão de par com uma *nouvelle vague* da aceleração social. (op. cit.)

A fome temporal que marca a aceleração do ritmo de vida seria paradoxal no que concerne a aceleração técnica. Rosa considera que a aceleração técnica deveria logicamente implicar um aumento do tempo livre que ao seu turno tornaria lento o ritmo de vida ou ao menos eliminaria ou reduziria a fome temporal. A aceleração técnica significa que menos tempo é necessário para a realização de uma tarefa dada. Neste sentido, o tempo deveria tornar-se abundante. Se ao contrário na sociedade moderna, o tempo torna-se cada vez mais raro, estaríamos em presença de um paradoxo que requer uma explicação sociológica. (ROSA, 2014)

Rosa define então a sociedade moderna como uma sociedade de aceleração no sentido onde ela se caracteriza por um aumento do ritmo de vida (ou uma diminuição do tempo) a despeito de taxas de aceleração técnica impressionantes. (op. cit.)

Para Hartmut Rosa, quando se busca identificar os mecanismos que apoiam e religam os processos de aceleração e de crescimento na sociedade moderna, não haveria dúvida sobre o fato de que os princípios essenciais e as leis de lucro inerentes a economia capitalista jogam aqui um papel maior. (op. cit.)

Para Rosa a simples equação ligando o tempo e o dinheiro contida na célebre frase de Benjamin Franklin é verdadeira a vários olhares. Primeiramente, porque o tempo de trabalho é um fator essencial da produção, economizar tempo é um instrumento simples e direto para reduzir os custos e obter vantagem concorrencial. (ROSA, 2014)

Segundo, os princípios do crédito e dos juros obrigam os investidores a procurarem retorno sobre o investimento e uma circulação de capital cada vez mais rápida que a seu turno acelera não somente a produção, mas igualmente a circulação e a consumação. Estar temporariamente na frente dos concorrentes no que concerne às inovações relativas a processos e produtos seria um meio necessário para obter lucros suplementares, indispensáveis para manter a competitividade de uma empresa. Assim, a aceleração social em geral e a aceleração técnica em particular são uma consequência lógica de um sistema de mercado capitalista concorrencial. (op. cit.)

Rosa compreende que o princípio de distribuição essencial e dominante em quase todas as esferas da vida da sociedade moderna é a lógica da competição. Este princípio está presente em domínios como o econômico, o esportivo, mas também na política, ciência, nas artes e na religião. A lógica da competição ou da concorrência não seria a única, mas seria a principal força motriz da aceleração social. (op. cit.)

Hartmut Rosa chama atenção de que os atores sociais da modernidade não são simplesmente vítimas sem defesa de uma dinâmica aceleratória à qual eles não podem controlar. Não é o caso simplesmente de que eles seriam forçados a se adaptar a um jogo de aceleração nos quais eles não teriam nada a fazer. Bem pelo contrário: a força motriz da aceleração é igualmente alimentada por uma promessa cultural forte na sociedade moderna secular, a aceleração se equivalendo funcionalmente à promessa religiosa da vida eterna. (ROSA, 2014)

A racionalidade de fundo dessa ideia é a de que a sociedade moderna é secular no sentido onde o acento é colocado sobre a vida antes da morte. Que as pessoas mantenham ou não crenças religiosas, suas aspirações e seus desejos são geralmente dirigidos na direção de ofertas possibilidades e riquezas deste mundo. (op. cit.)

Além disso, a riqueza, a plenitude ou qualidade de vida segundo a lógica cultural dominante da modernidade ocidental, pode ser medida em função da soma e da profundidade de experiências feitas no decurso da vida. A vida boa é a vida realizada, rica de experiências e de capacidades desenvolvidas. Esta ideia não supõe mais a existência de uma vida superior após a morte, ela consiste mais na realização tanto quanto possível de opções dentre as vastas escolhas ofertadas pelo mundo. Experimentar a vida em todas suas dimensões, todas as suas profundidades e em toda a sua complexidade tornar-se-ia uma aspiração do homem moderno. (op. cit.)

No entanto, Rosa salienta que o mundo tem infelizmente mais a oferecer do que o que pode ser vivido no decurso de uma só vida. As opções disponíveis ultrapassam sempre o número daquelas que são realizáveis no curso da vida do indivíduo. Esta seria uma das tragédias do homem moderno, que se sente prisioneiro de uma corrida sem fim, como um hamster na sua roda. Sua fome de vida e do mundo nunca são satisfeitas completamente o que o torna cada vez mais frustrado. (ROSA, 2014)

Há novos modos de interação social e mesmo novas formas de identidade social, nos quais se vê facilmente como e porque a aceleração técnica é suscetível de ir de par com a aceleração da mudança social sob a forma de uma mudança de estruturas e modelos sociais, de orientações e de avaliações da ação. (op. cit.)

Como visto antes, a aceleração da mudança social implica em uma compressão do presente, que leva à uma aceleração do ritmo de vida. Isto se explica por um

fenômeno bem conhecido do domínio da produção capitalista no qual o capitalista não pode nem fazer uma pausa nem repousar. Ele não pode parar a corrida e assegurar sua posição, porque ele é condenado a subir ou descer. Não há ponto de equilíbrio, já que ficar imóvel é equivalente a ficar para trás. (op. cit.)

A mudança social acelerada então levará ao seu turno a um ritmo de vida acelerado. Além disso, novas formas de aceleração técnica serão necessárias para acelerar os processos da vida produtiva e cotidiana. Assim, o ciclo da aceleração torna-se um sistema fechado e autopropulsionado. (ROSA, 2014)

Harmut Rosa compreende que a aceleração social se torna uma força totalitária interna à sociedade moderna e da sociedade moderna ela mesma. A aceleração social deve então ser criticada como todas as formas de dominação totalitária. (op. cit.)

Na sociedade moderna tardia o poder totalitário consiste mais em um princípio abstrato que assujeita todos aqueles que vivem sob sua dominação. Rosa considera como totalitário um poder quando ele exerce pressão sobre as vontades e as ações dos sujeitos que não podem escapar dele. Trata-se de um poder onipresente, cuja influência não se limita a um ou outro domínio da vida social, mas se estende a todos os seus aspectos, sendo difícil ou quase impossível combatê-lo ou criticá-lo. (op. cit.)

A aceleração social é então considerada como uma forma de totalitarismo, sendo que não há quase nenhuma arena da vida social que não seja afetada ou transformada pelas imposições da velocidade. A progressão da aceleração social transforma nosso regime espaço temporal, sendo onipresente e invasiva. Ela exerce sua pressão induzindo o medo constante de que podemos perder o combate, de que nós podemos cessar de ser capazes de seguir o ritmo de satisfazer todas as necessidades em aumento constante, que podemos ter necessidade de repouso e de sermos por isso excluídos da “corrida louca”. (ROSA, 2014)

A aceleração social provoca o medo de que o desemprego ou a doença nos coloque em risco, de não sermos jamais capazes de nos ajustar aqueles que já estão na corrida, medo de ser deixado por conta. Aqueles que são bem equipados e que começaram a competição em posições privilegiadas também devem correr rápido, investindo toda a sua energia afim de continuar no jogo. Para aqueles que partem em desvantagem pode ter razão nem mesmo tentar superar essa posição de defasagem,

esse é o caso dos novos grupos sociais de excluídos em fase terminal disso que chamamos de precariado. (op. cit.)

Contudo, o ponto central da abordagem crítica de Hartmut Rosa é o fato que essas imposições não são muito reconhecidas e percebidas como sendo construídas socialmente. Estas imposições não são formuladas como afirmações ou regras normativas que em princípio podem sempre ser discutidas e as quais podemos resistir ou transgredir. Elas não fazem parte do debate político. O tempo é vivido como um dado natural, bruto e as pessoas tendem a se auto acusarem de gerir mal seus tempos quando elas tem a impressão que lhes tempo falta. O tempo até agora estaria essencialmente fora do domínio da política. (op. cit.)

Diante do conteúdo exposto, reforçamos o nosso entendimento de que a aceleração da realização de transferências de imóveis e de rendas imobiliárias, observadas em Salvador, se inserem em alguma medida dentro da categoria de Rosa de aceleração da mudança social. O fato das tramas dessas transferências envolverem a formação de valores socioespaciais, a afirmação de hábitos a partir das intencionalidades de usos e ocupações em torno do ambiente construído comercializado enquanto mercadoria, a compressão do tempo e a elevação de ritmos de mudança nos casos em que se observam uma alta rotatividade de proprietários de um mesmo imóvel, explicitam características e condições referentes a aceleração da mudança social.

Também notamos que as tramas de transferências de imóveis em questão podem ser afetadas por fenômenos de aceleração técnica. Essa possibilidade guarda relação com a eventualidade de inovações tecnológicas e organizacionais em torno do processo produtivo dos bens imobiliários comercializados nas transações, seja os já existentes, seja aqueles projetados para terrenos vazios. Certamente que essa inferência precisa ser matizada pelas resistências ou níveis de aderências a inovações do modo manufatureiro de atuação da construção civil. (FERRO, 1976, 2003)

Outra questão a ser colocada é a de que os casos de alta rotatividade de proprietários de um mesmo imóvel também podem estar vinculados ao fato da competição como força motriz da aceleração social. Essa compreensão torna-se plausível ao sublinharmos a imensa disponibilidade de crédito tanto para a construção como para o financiamento de imóveis, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional. Tal disponibilidade tem ampliado consideravelmente a capacidade de despesa monetária

das empresas imobiliárias na aquisição de espaços de alta centralidade em cidades brasileiras.

Acreditamos que essa intensidade do crédito imobiliário propulsiona não só a ampliação das transações de compra e venda de imóveis, como incide diretamente na aceleração das suas transferências e na realização de renda imobiliária. Todos esses aspectos dizem respeito a aceleração da circulação do espaço, instrumentalizado como mercadoria pelos agentes hegemônicos. Nos termos de Rosa a competição induz a aceleração da circulação de mercadorias, fato que também está no cerne da aceleração social como uma nova forma de totalitarismo nas sociedades modernas tardias.

O crescimento dos valores de transações realizadas em certo período diz respeito a ampliação de "oportunidades" de negócios no mercado imobiliário. Essas oportunidades e os patamares de valores realizados se relacionam com a quantidade e qualidade de imóveis-mercadoria disponíveis. Nesses momentos, os imóveis disponíveis no parque imobiliário desses bairros e localidades são comercializados, realizando renda imobiliária para os antigos proprietários, que agora transferem a titularidade do domínio dos mesmos.

Podemos tentar relacionar esses tempos de alta dos valores de transações realizados com a significativa disponibilização de financiamentos imobiliários, no âmbito do SFH, sobretudo do SBPE, conforme explanado na introdução desta tese. A maior parte desses momentos englobam anos situados depois de 2005, quando iniciam as políticas que permitiram esse aquecimento do crédito imobiliário.

5.2. Caracterização das Transferências de Imóveis: Valor da Transação e Valor Venal, Padrões Construtivos e Agentes

Para uma primeira caracterização das transferências de imóveis, fizemos uma aproximação a partir de uma amostra em torno das 100 transações de compra e venda de imóveis mais caras para cada espaço estudado, no período em análise (2000 a 2015), considerando o universo abordado nesta pesquisa.

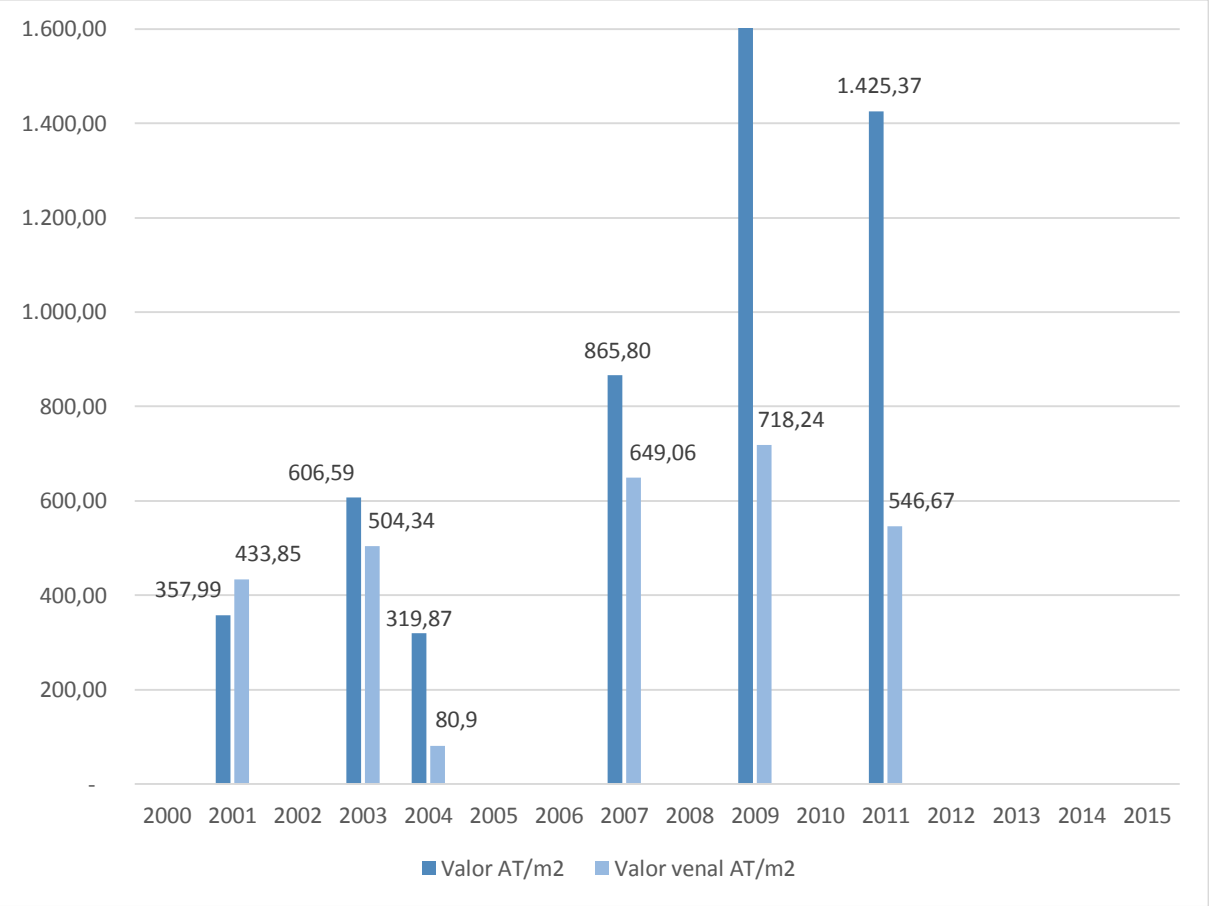
Como existem casos de diversas transações efetuadas para um mesmo imóvel, optamos por selecionar para cada imóvel dessa amostra, apenas a transação com maior valor de compra e venda. Assim, os dados que reflexões que seguem referem-se a 84 (oitenta e quatro) imóveis transacionados da avenida Antônio Carlos

Magalhães; 90 (noventa) imóveis do Caminho das Árvores; 88 (oitenta e oito) imóveis do Itaigara; 83 (oitenta e três) imóveis da Pituba; e 98 imóveis do Rio Vermelho.

Nessa caracterização preliminar queremos apenas pontuar alguns aspectos. Ao compararmos o valor médio anual de transação por m^2 de área de terreno (AT) ou de área construída (AC) (residencial, comercial, industrial) com o valor venal médio anual por m^2 de área de terreno ou de área construída, notamos que frequentemente o valor da transação se encontra acima do valor venal.

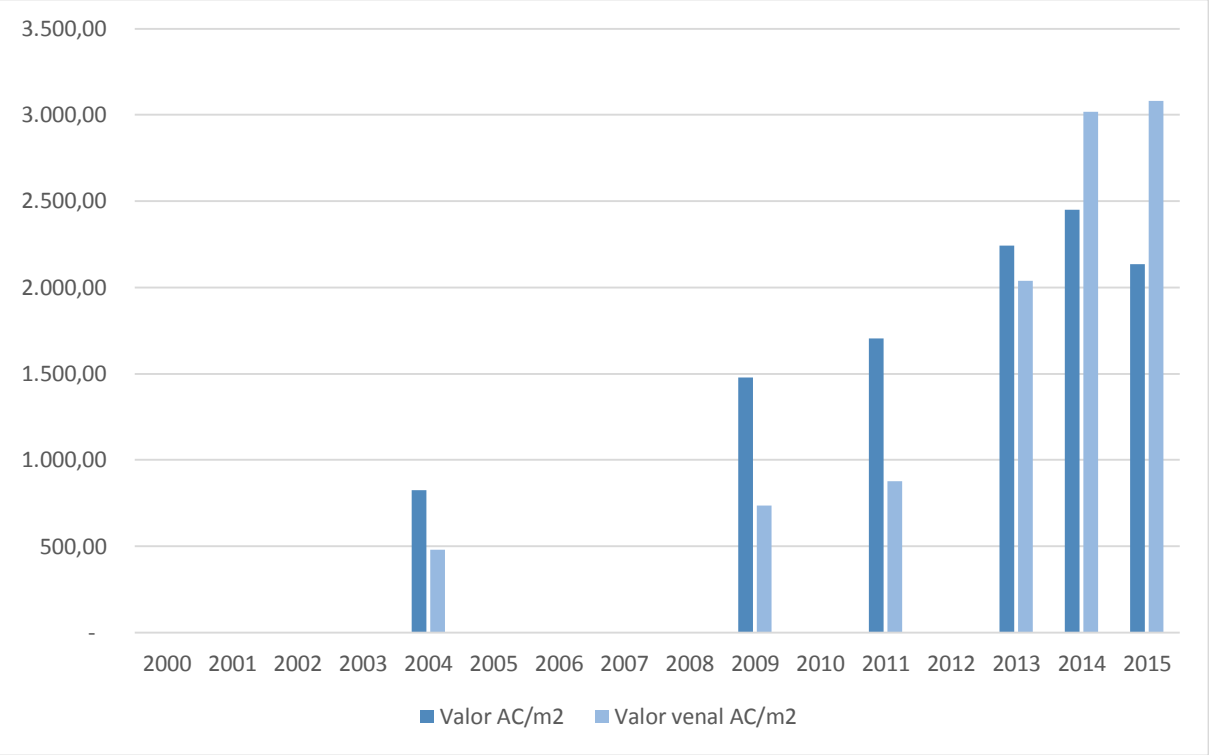
Comparação entre Valor da Transação (R$/m^2) e Valor Venal (R$/m^2) na avenida Antônio Carlos Magalhães

Gráfico 23 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal média anual de AT/m2 de Terrenos – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



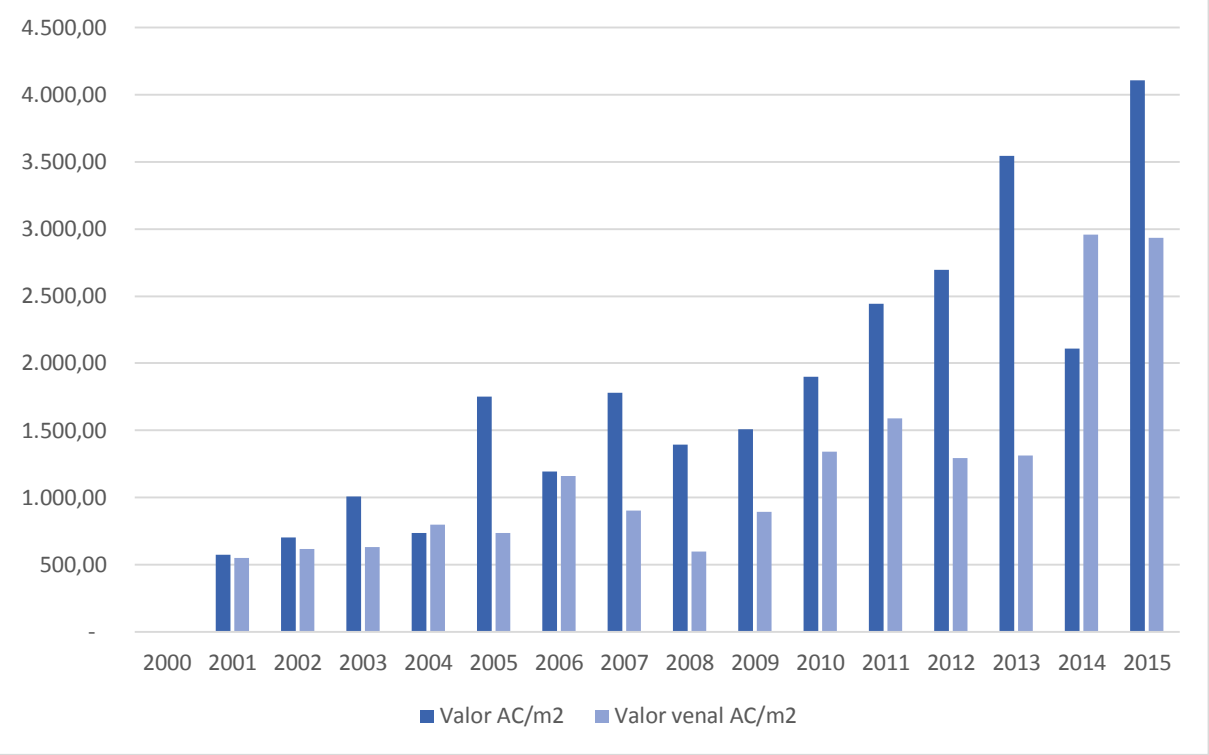
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 24 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais– Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

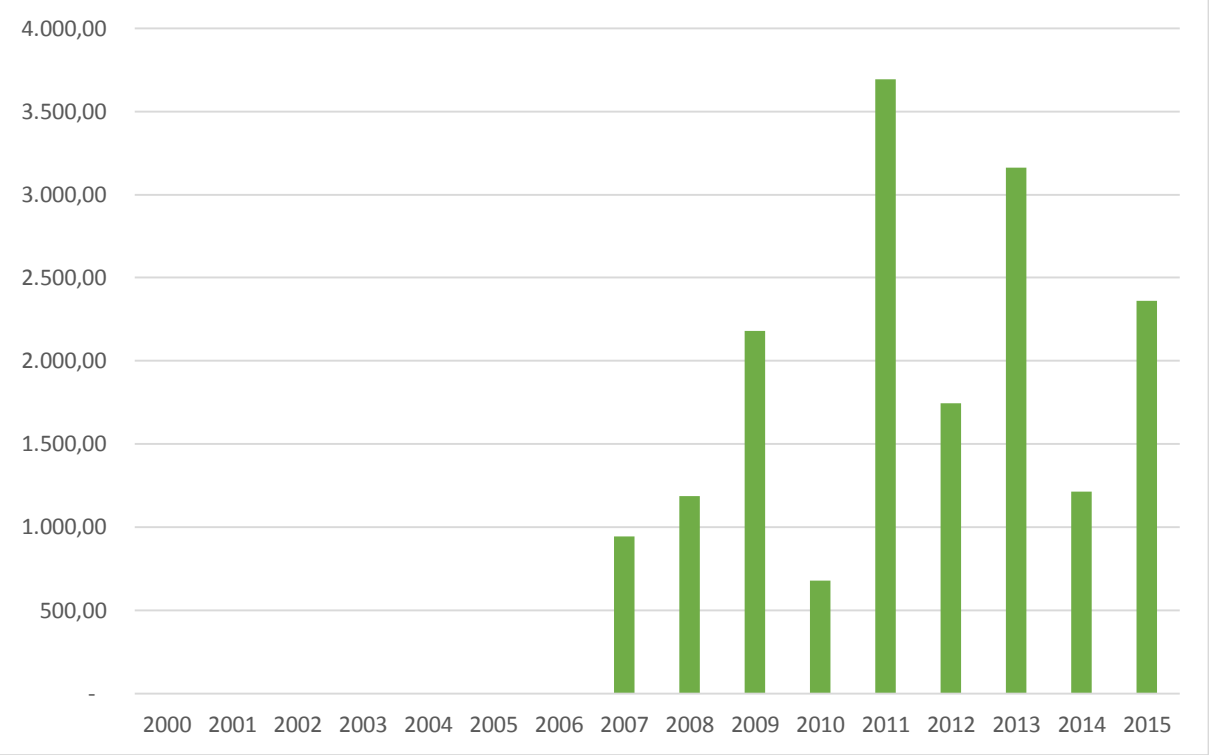
Gráfico 25 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

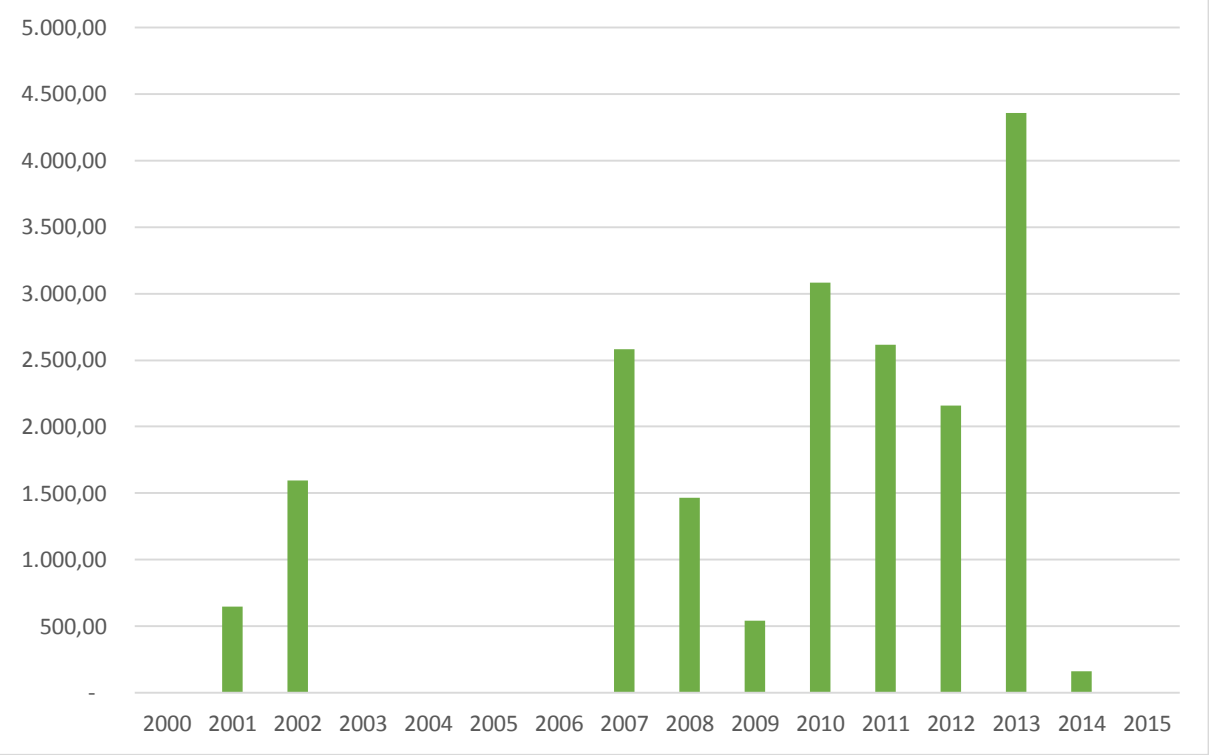
Variação anual do Valor da Transação (R$/m²) no Caminho das Árvores

Gráfico 26 – Valor médio anual de AT/m2 de Terrenos – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



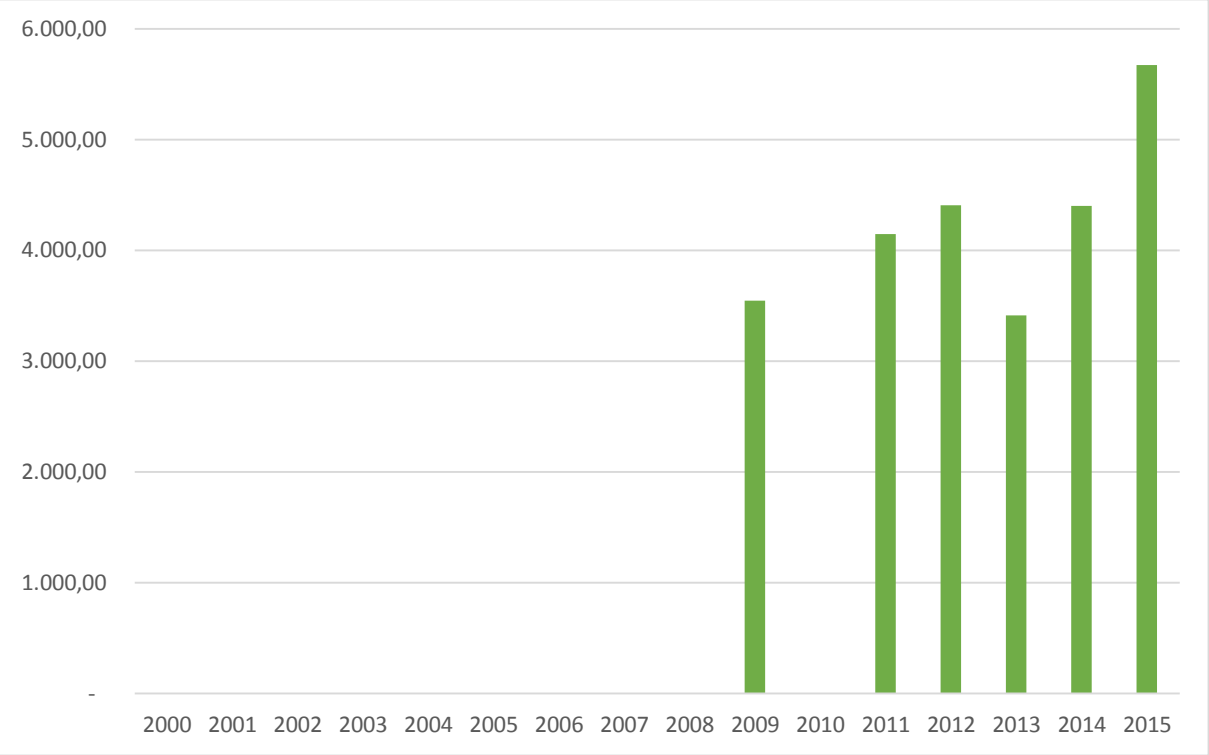
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 27 – Valor médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

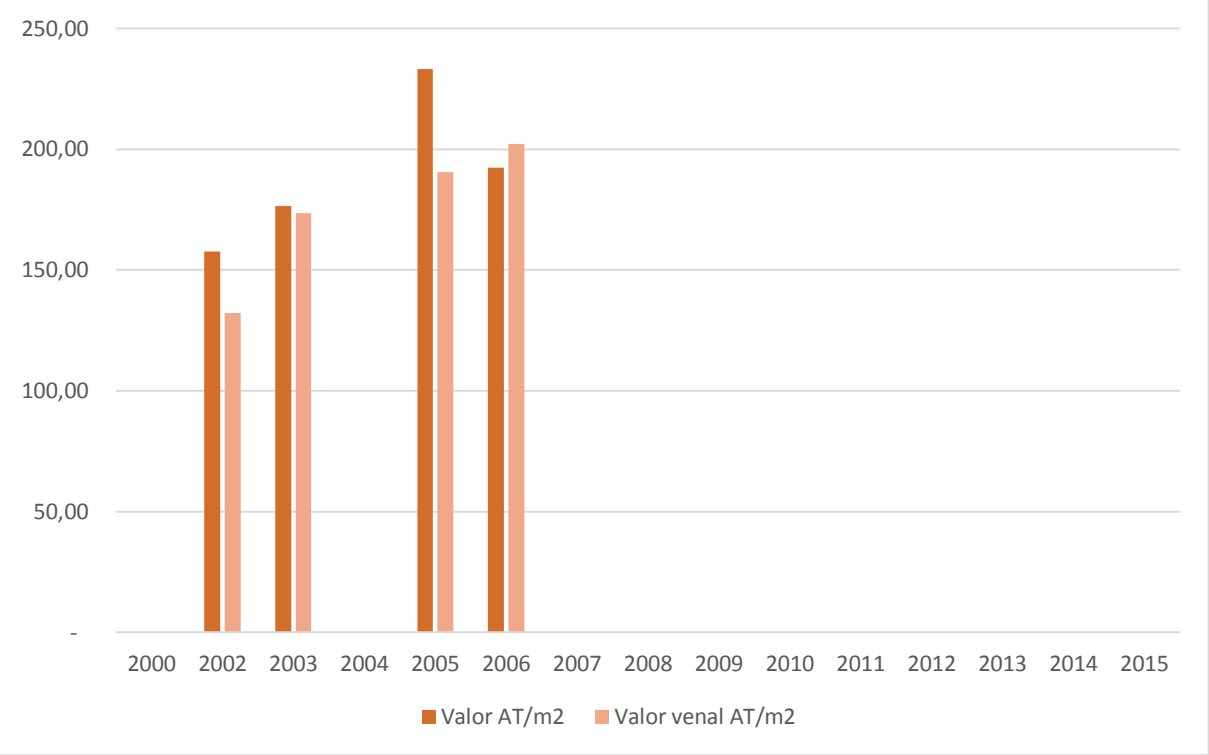
Gráfico 28 – Valor médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

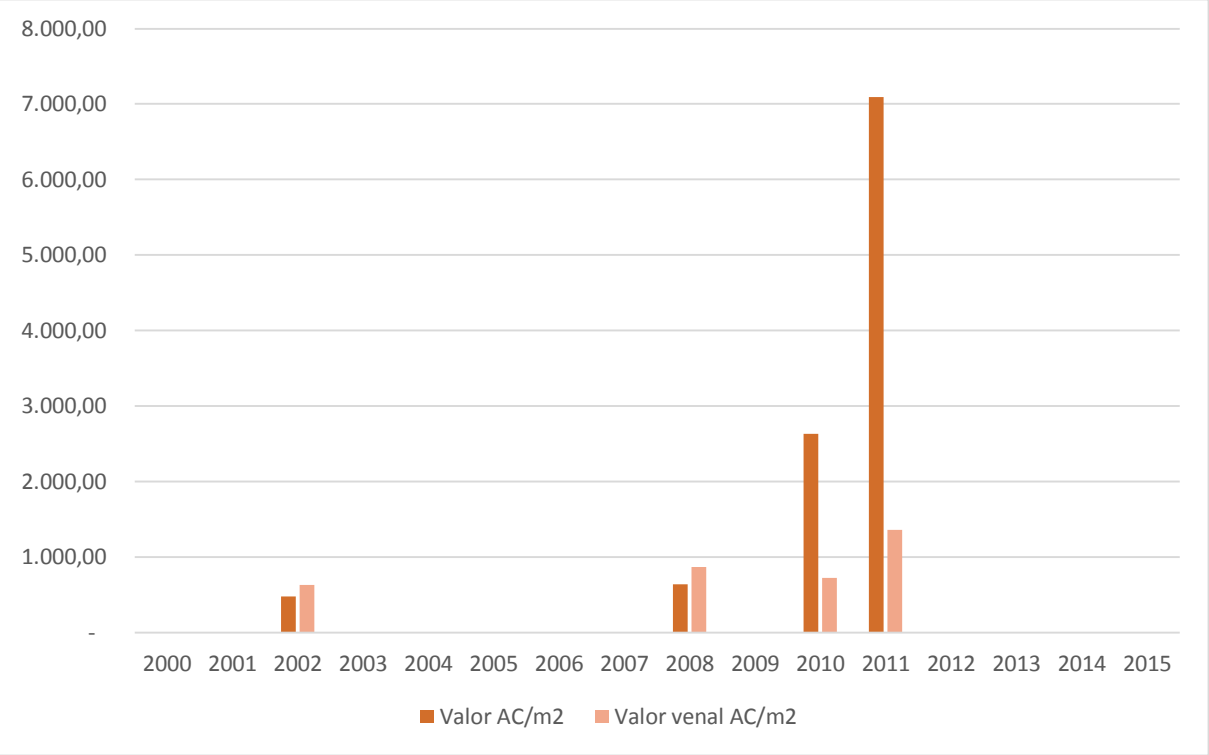
Comparação entre Valor da Transação (R$/m²) e Valor Venal (R$/m²) no Itaigara

Gráfico 29 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal médio anual de AT/m2 de Terrenos – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



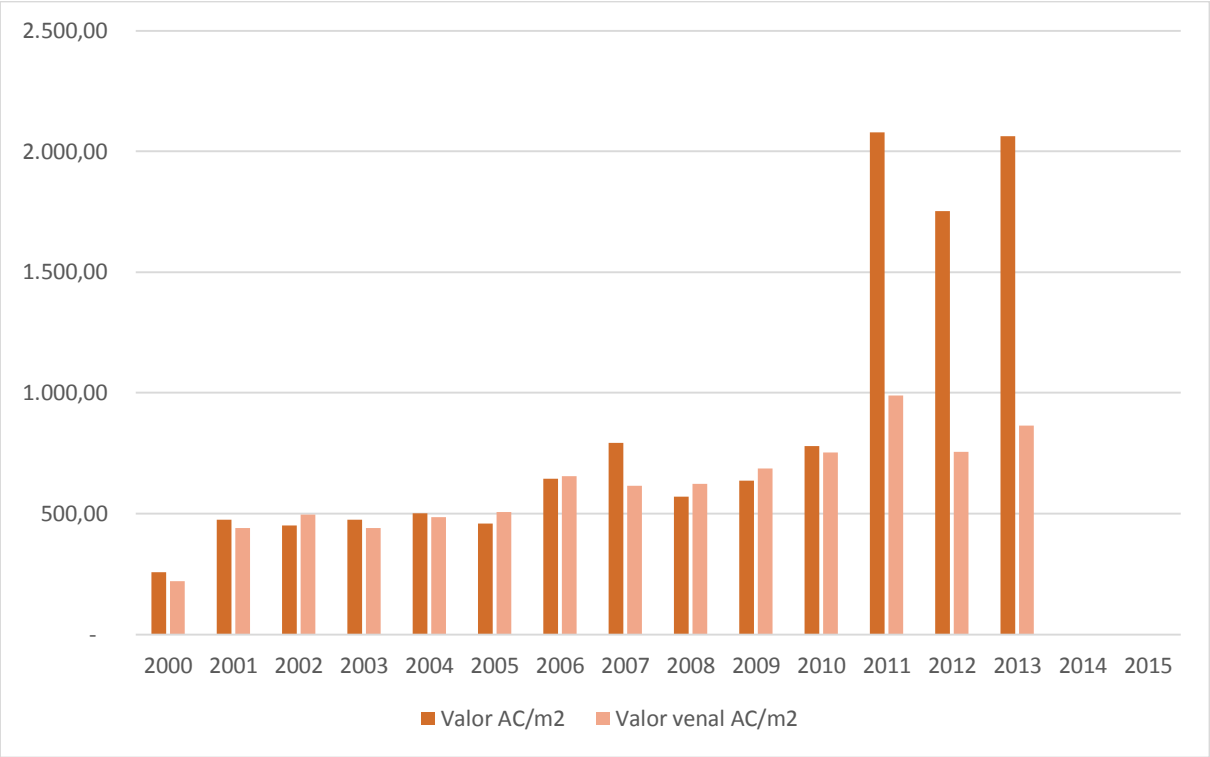
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 30 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

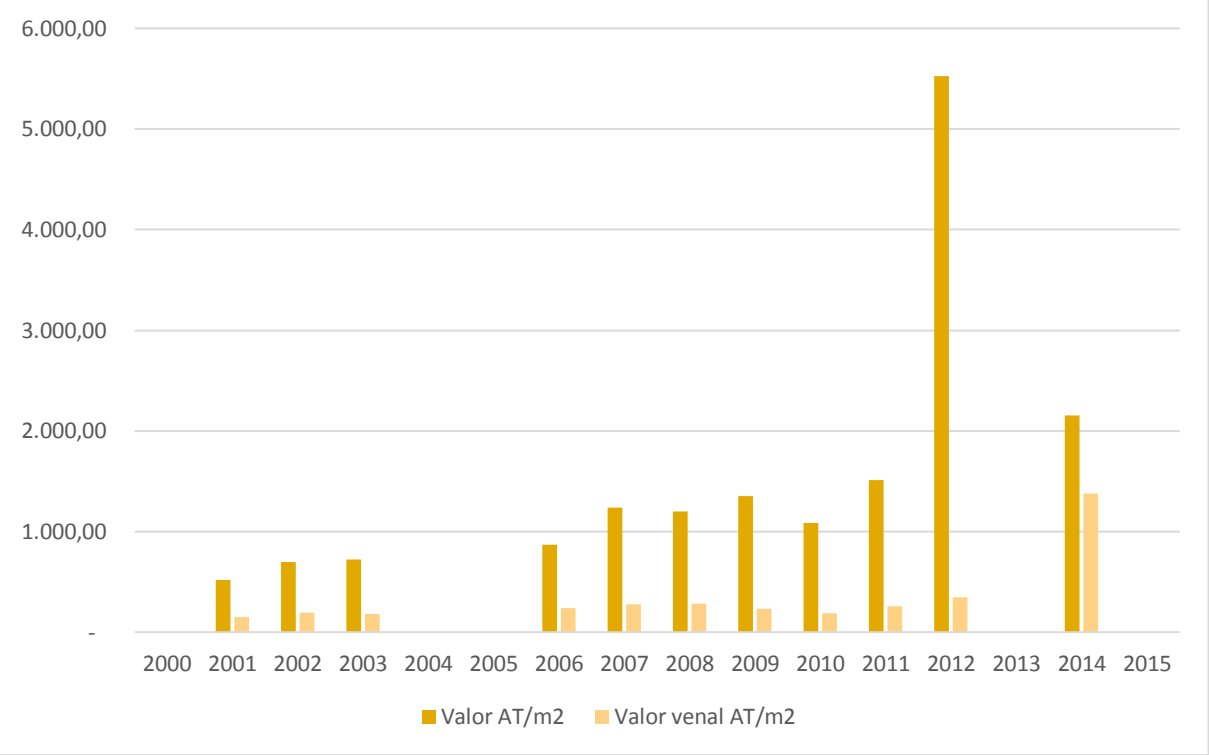
Gráfico 31 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

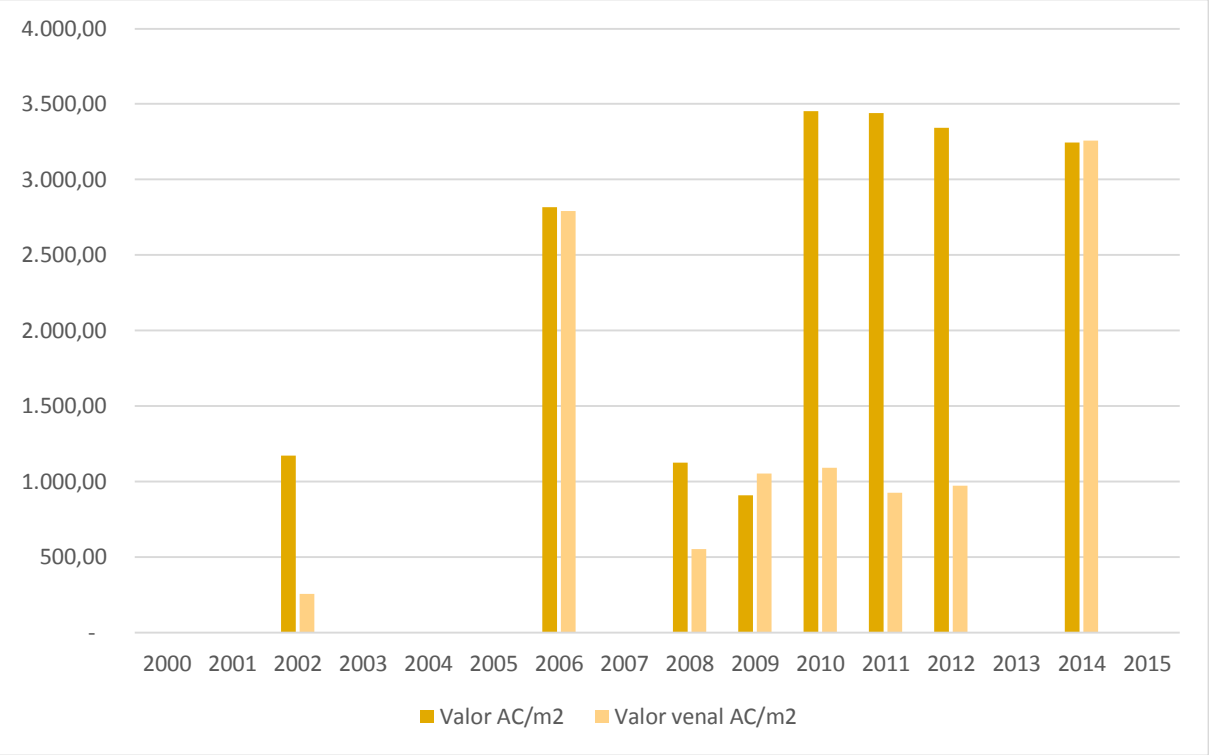
Comparação entre Valor da Transação (R$/m²) e Valor Venal (R$/m²) na Pituba

Gráfico 32 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal médio anual de AT/m2 de Terrenos – Pituba, Salvador – 2000 a 2015



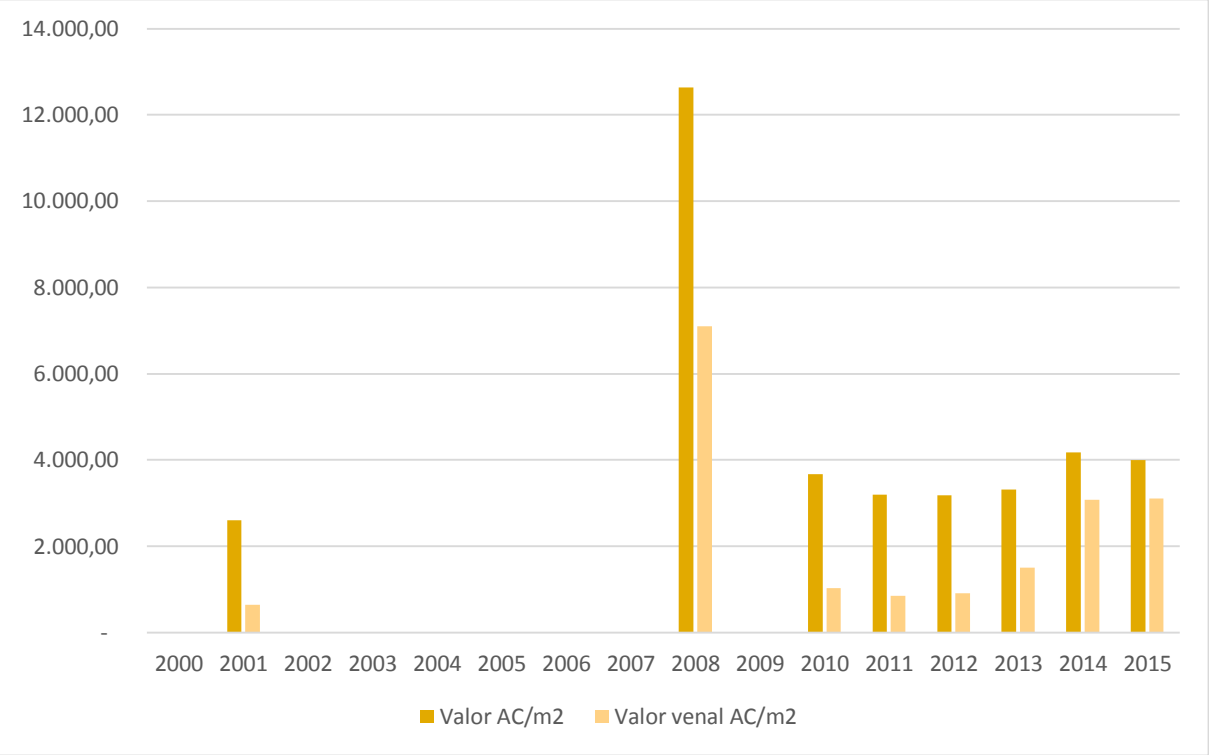
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 33 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Pituba, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

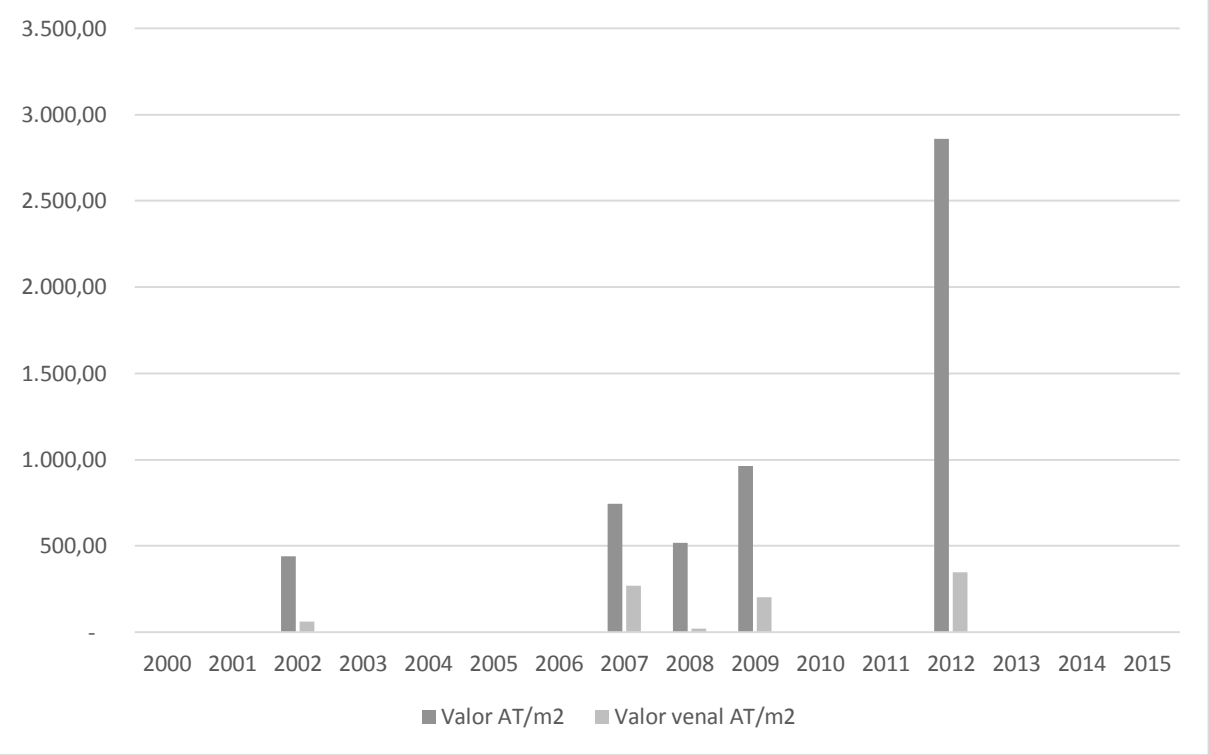
Gráfico 34 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Pituba, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

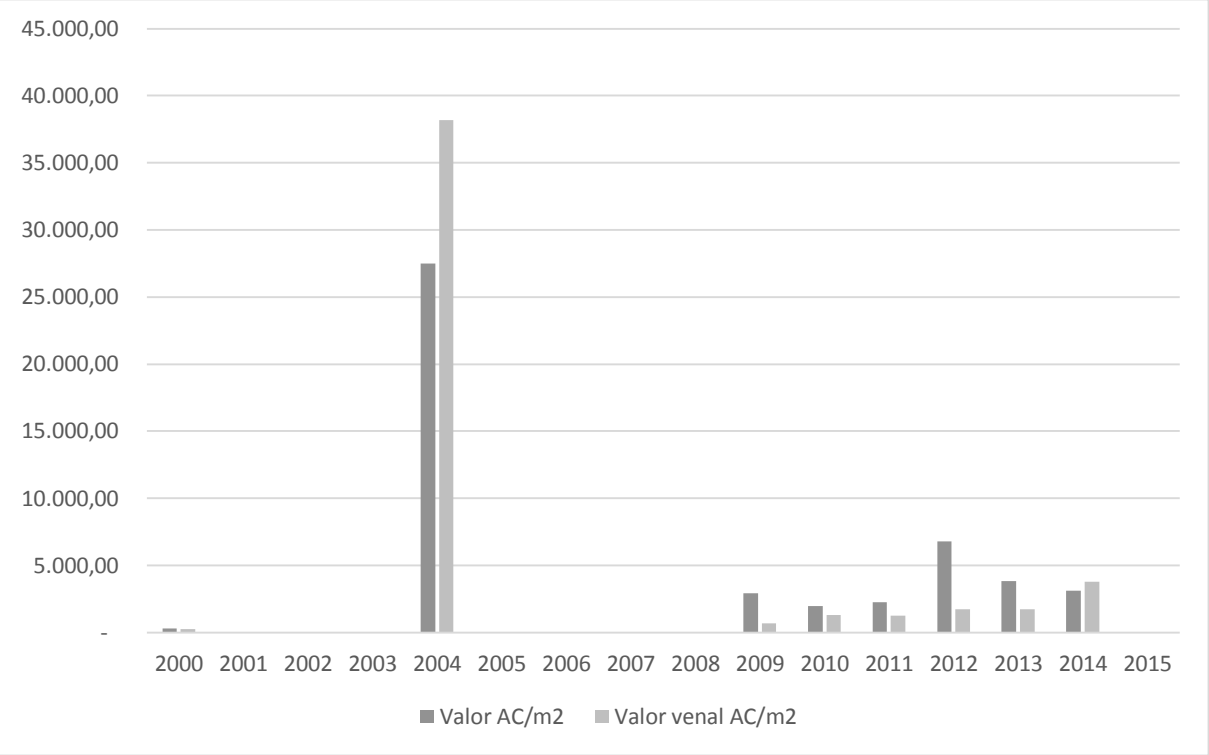
Comparação entre Valor da Transação (R$/m2) e Valor Venal (R$/m2) no Rio Vermelho

Gráfico 35 – Valor médio anual de AT/m2 e Valor venal médio anual de AT/m2 de Terrenos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



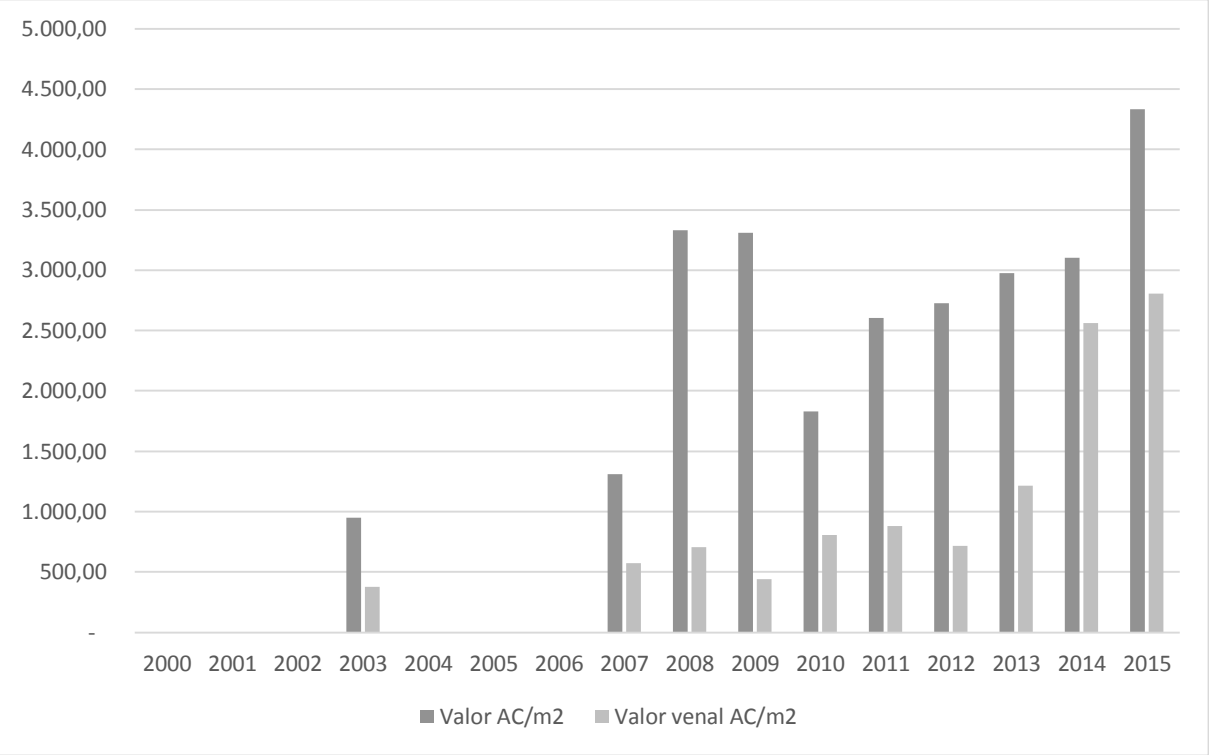
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 36 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Comerciais – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



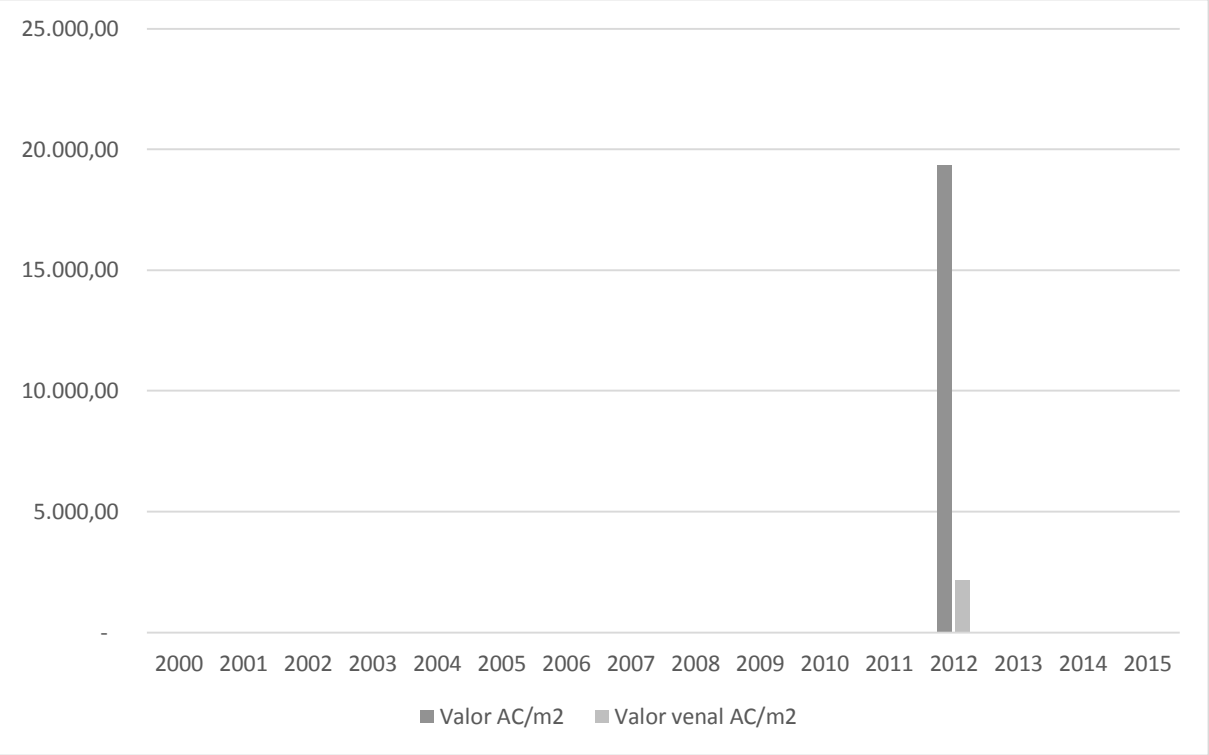
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 37 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóveis Residenciais – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 38 – Valor médio anual de AC/m2 e Valor venal médio anual de AC/m2 de Imóvel Industrial – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



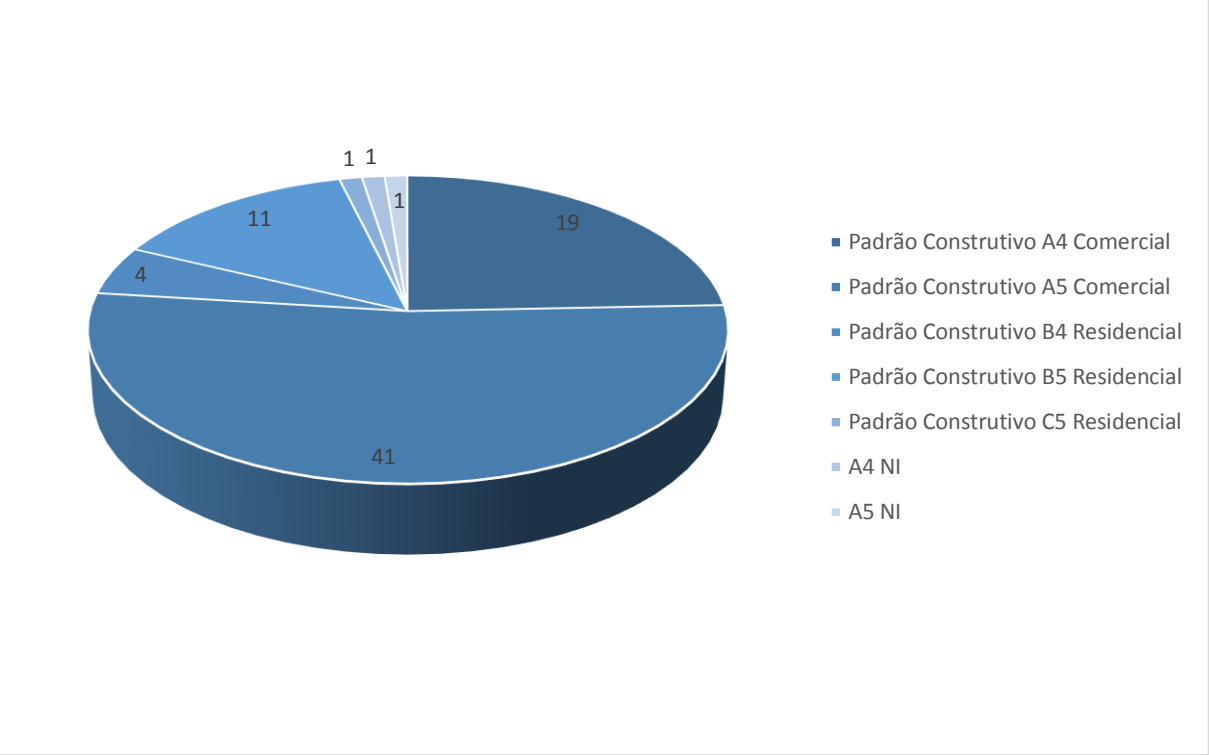
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

O fato do valor de transação do imóvel estar frequentemente situado acima do valor venal, definido pela Prefeitura de Salvador é sintomático. O valor venal corresponde ao valor pelo qual cada imóvel seria negociado à vista, em condições “normais” de mercado (SALVADOR, 2006). Ou seja, nesse valor já se presumem lucros da produção do imóvel e auferimento de renda na sua comercialização via mercado imobiliário. Então, na medida em que o valor de transação de compra e venda do imóvel se situa acima do seu valor venal, as margens de captura de renda imobiliária são ampliadas arbitrariamente pelo proprietário.

Um segundo aspecto de caracterização das transferências a ser ressaltado refere-se aos tipos de imóveis padrões construtivos mais representativos. Na avenida Antônio Carlos Magalhães e no Caminho das Árvores os imóveis comerciais são os tipos mais importantes, tanto em termos de número de imóveis transacionados, como em termos de área construída e também na magnitude dos valores das transações.

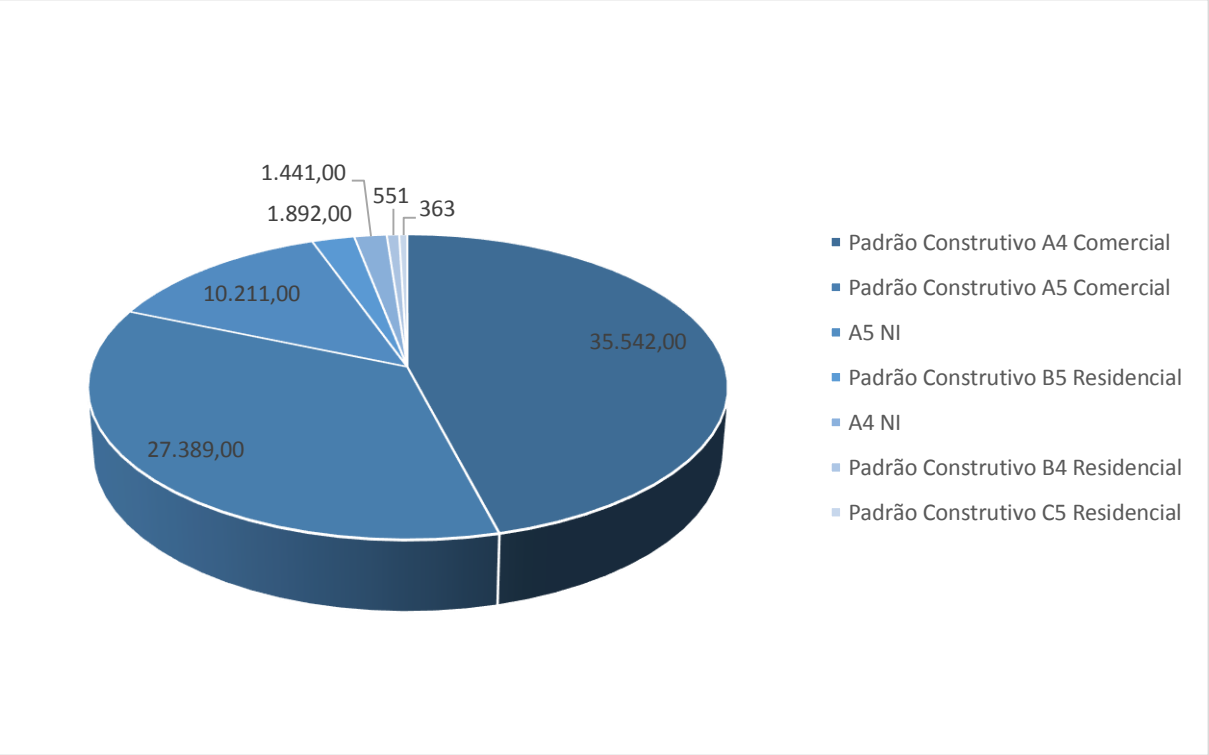
Padrões Construtivos nas Transferências de Imóveis da Av. Antônio Carlos Magalhães

Gráfico 39 – Imóveis por Padrão Contrutivo – Avenida Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



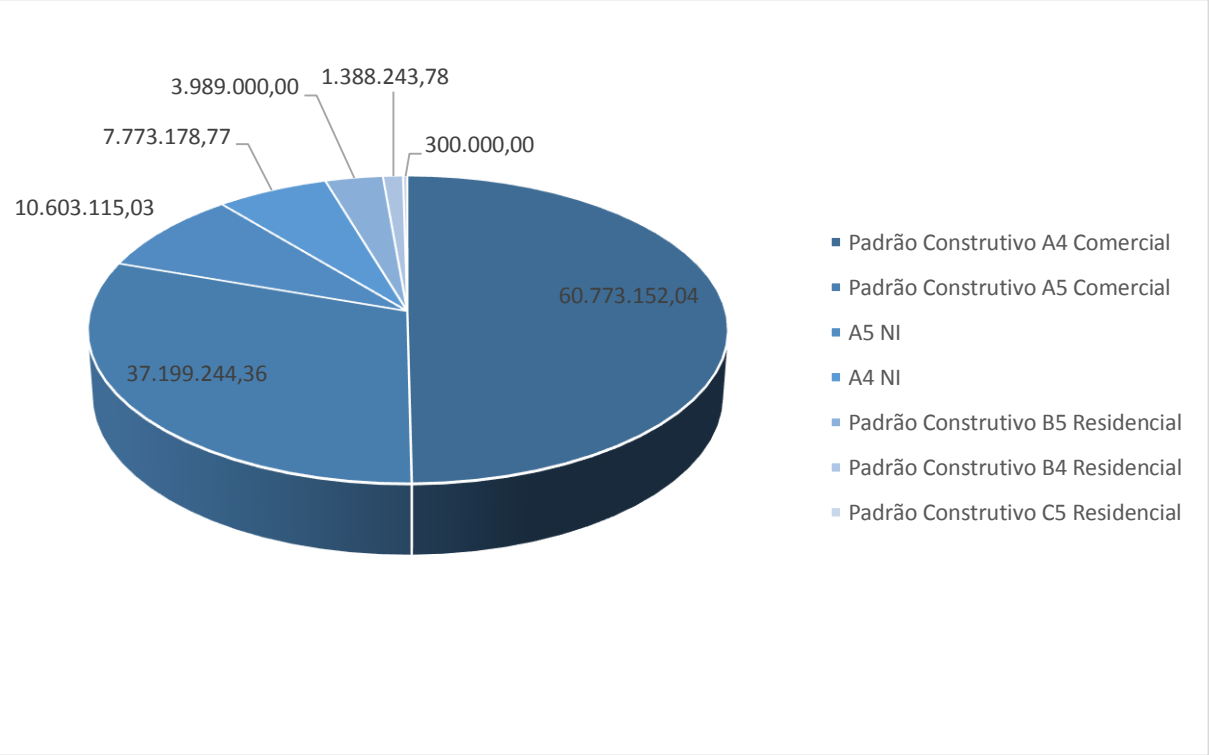
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 40 – Área Construída por Padrão Construtivo – Avenida Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

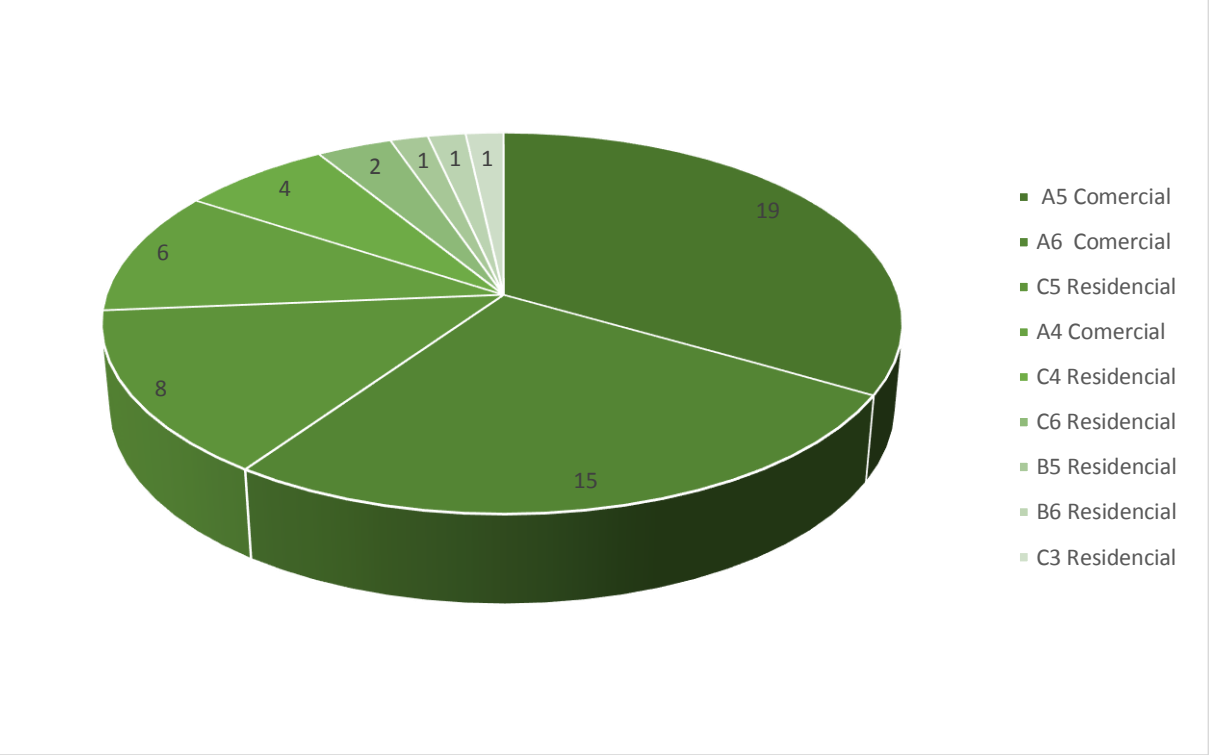
Gráfico 41 – Valores das Transações por Padrão Construtivo – Avenida Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

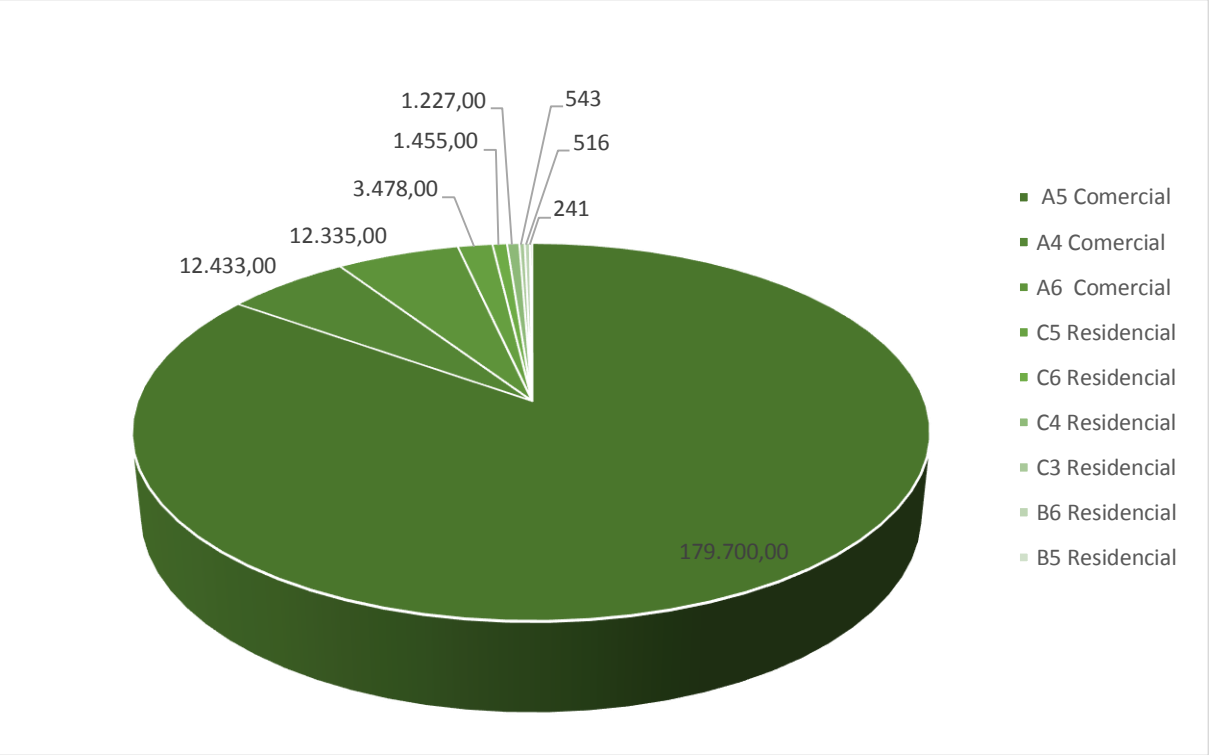
Padrões Construtivos nas Transferências de Imóveis do Caminho das Árvores

Gráfico 42 – Valores das Transações por Padrão Construtivo – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



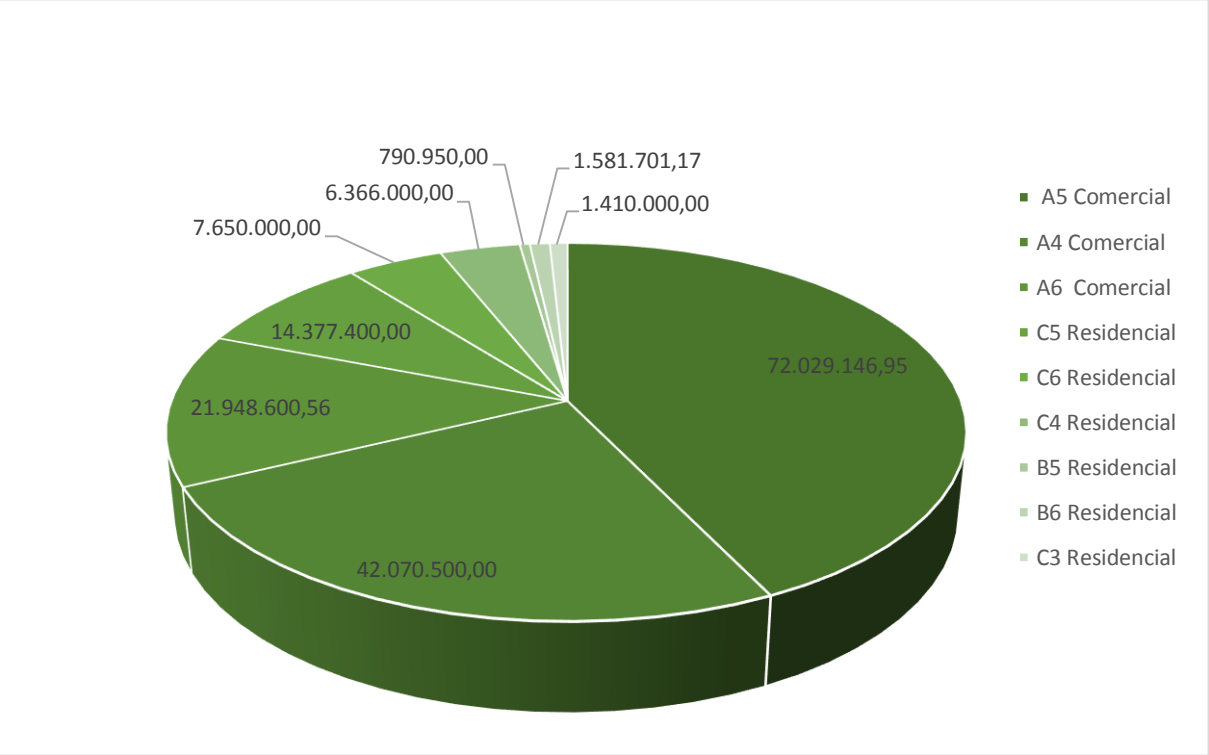
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 43 – Área Construída por Padrão Construtivo – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 44 – Valor de Transações por Padrão Construtivo – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

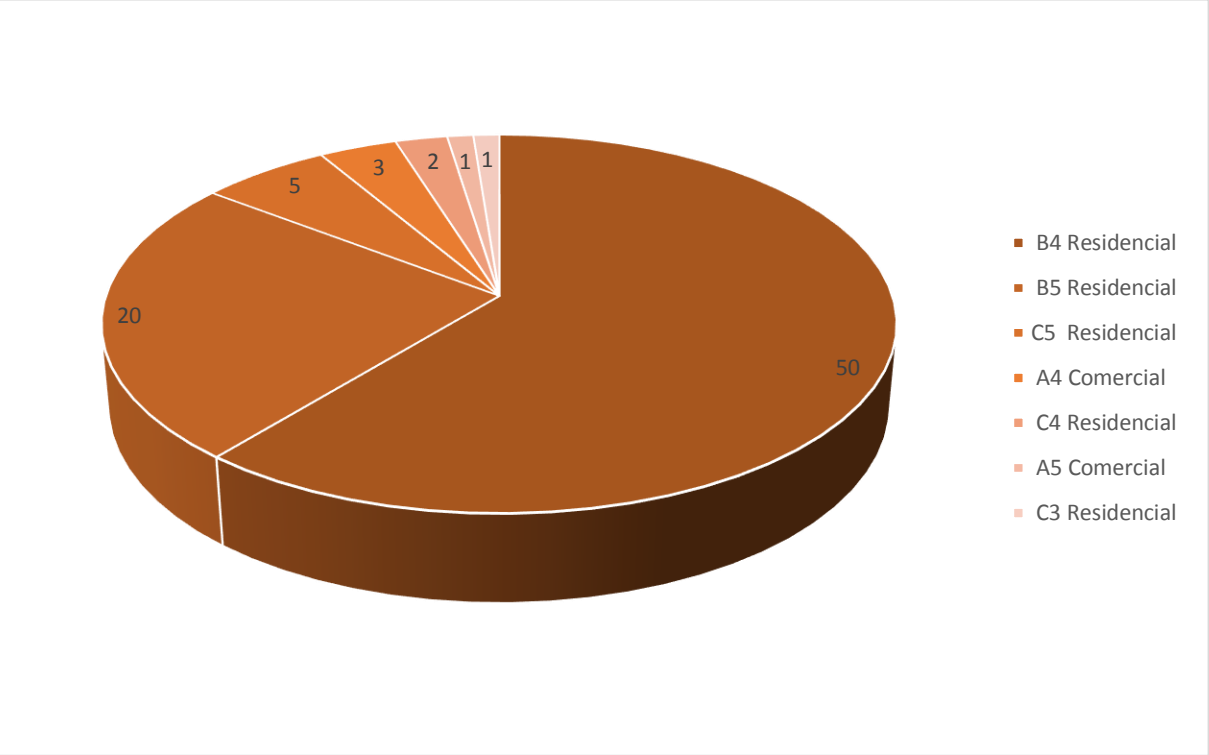
No Itaigara os imóveis residenciais são os mais importantes simultaneamente em termos de quantidade de imóveis e de área construída, bem como de valores das transações.

No Rio Vermelho os imóveis residenciais são mais representativos no que concerne a quantidade de imóveis e a magnitude dos valores das transações. Os imóveis comerciais por seu turno são os mais significativos nesse espaço em termos de área construída.

Na Pituba os imóveis residenciais se destacam pela quantidade de imóveis transacionados. Os imóveis comerciais, no entanto, são mais expressivos nos aspectos de montante de área construída e de valores das transações.

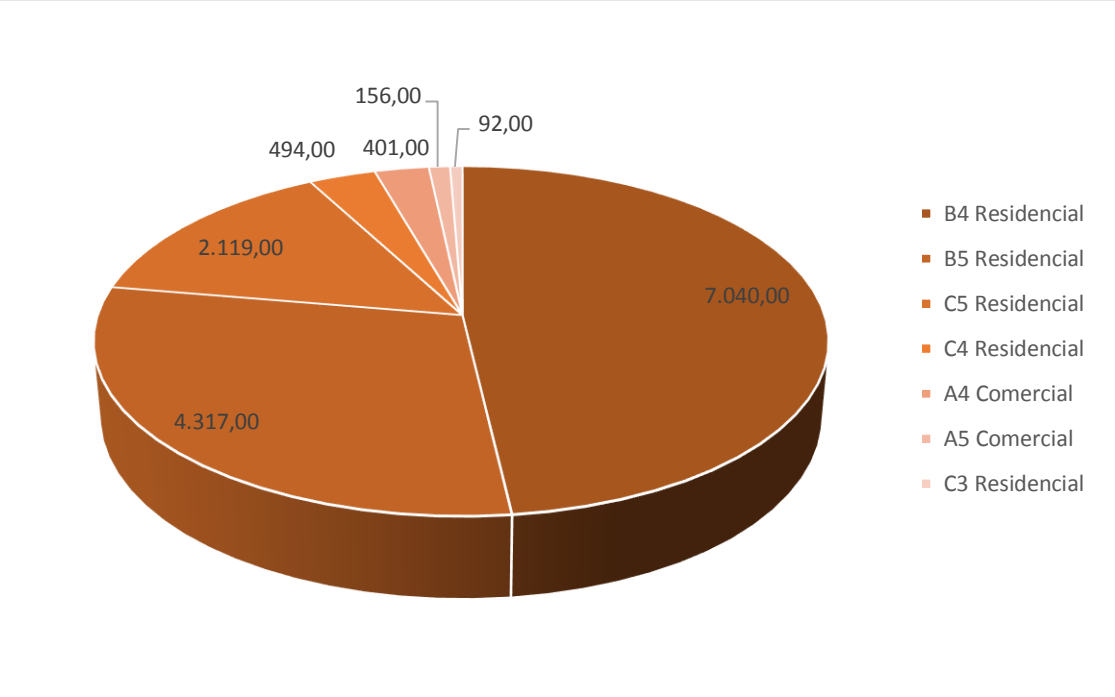
Padrões Construtivos nas Transferências de Imóveis do Itaigara

Gráfico 45 – Imóveis por Padrão Construtivo - Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



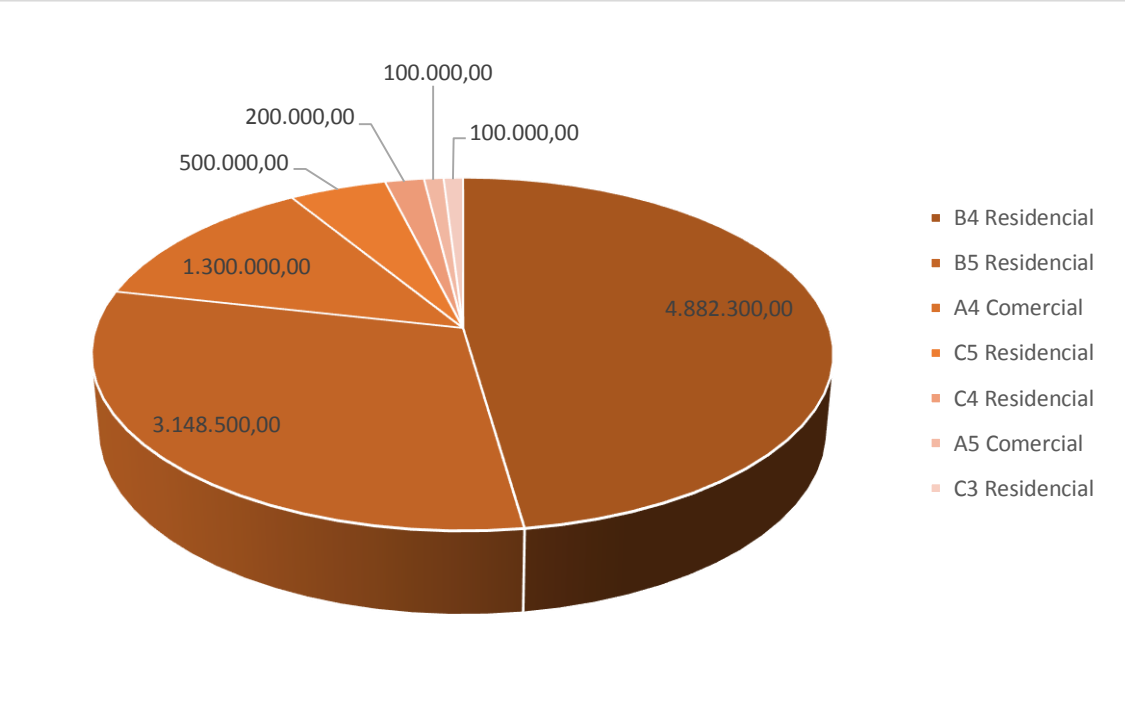
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 46 – Área Construída por Padrão Construtivo - Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

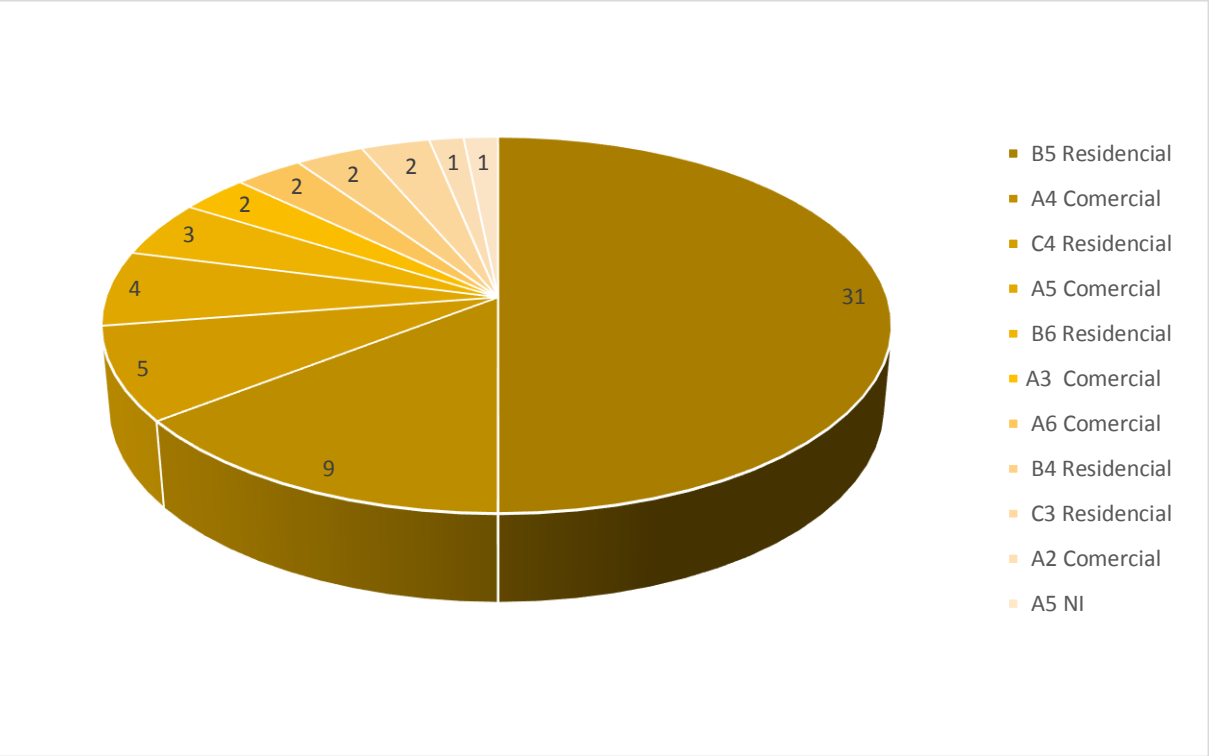
Gráfico 47 – Valores das Transações por Padrão Construtivo - Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

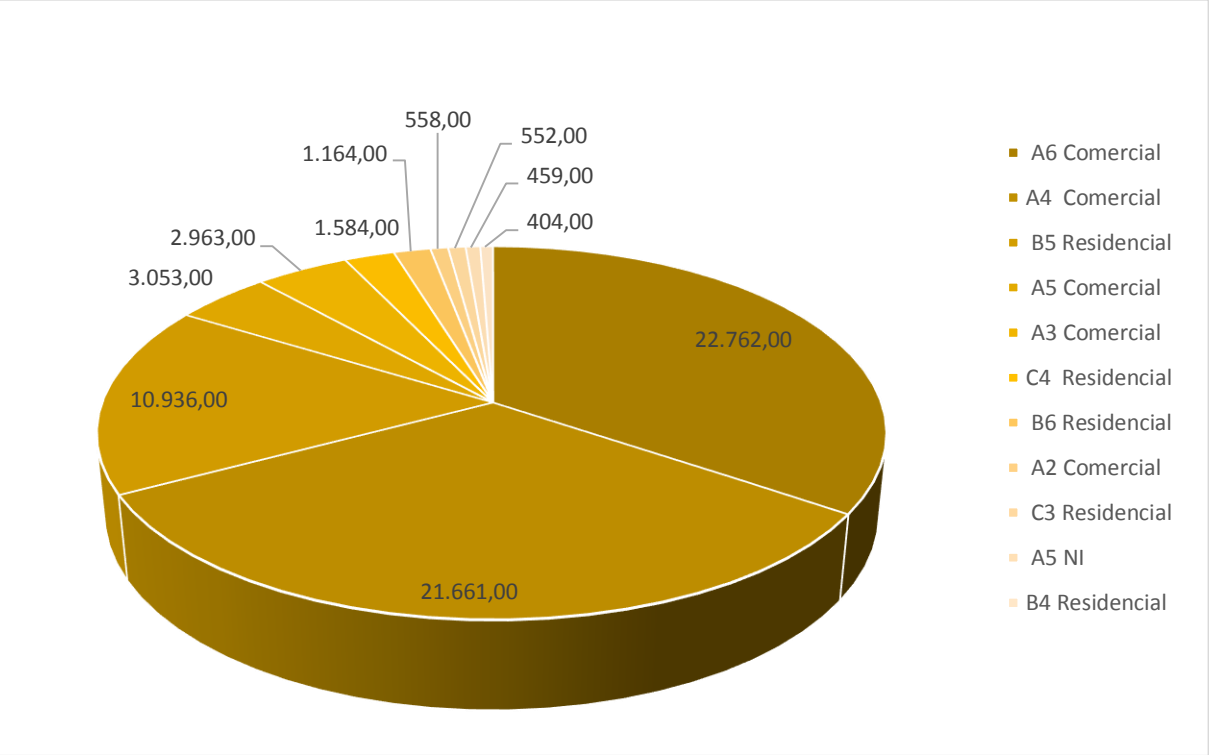
Padrões Construtivos nas Transferências de Imóveis da Pituba

Gráfico 48 – Imóveis por Padrão Construtivo - Pituba, Salvador – 2000 a 2015



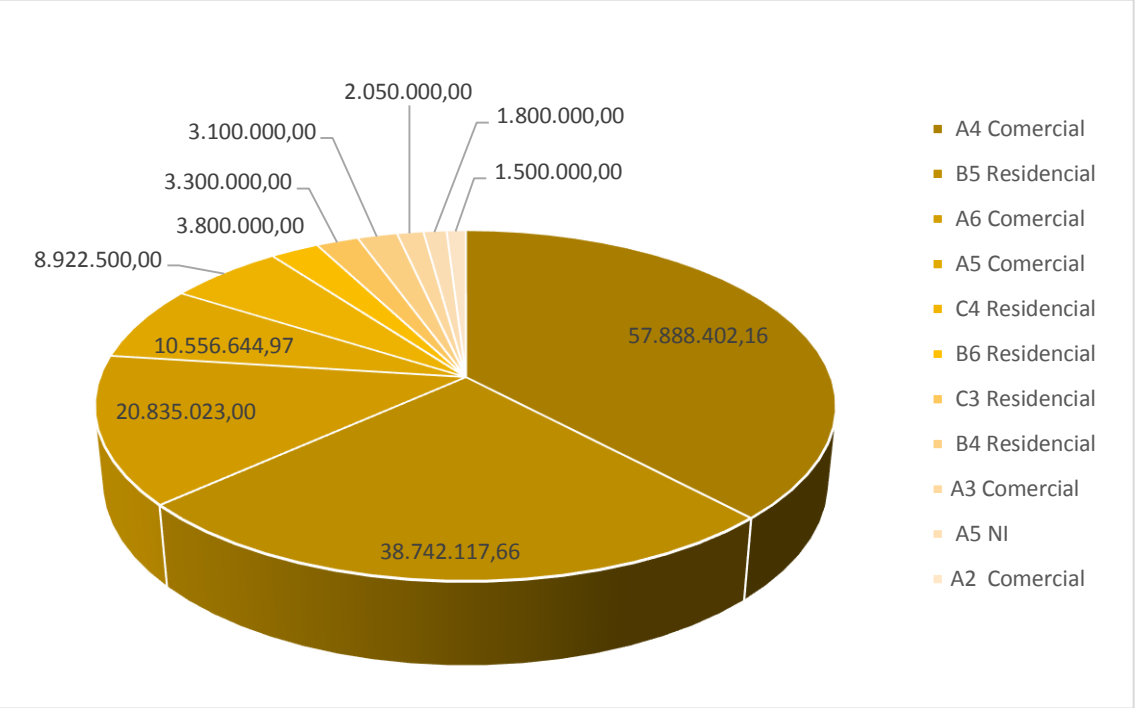
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 49 – Área Construída por Padrão Construtivo - Pituba, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

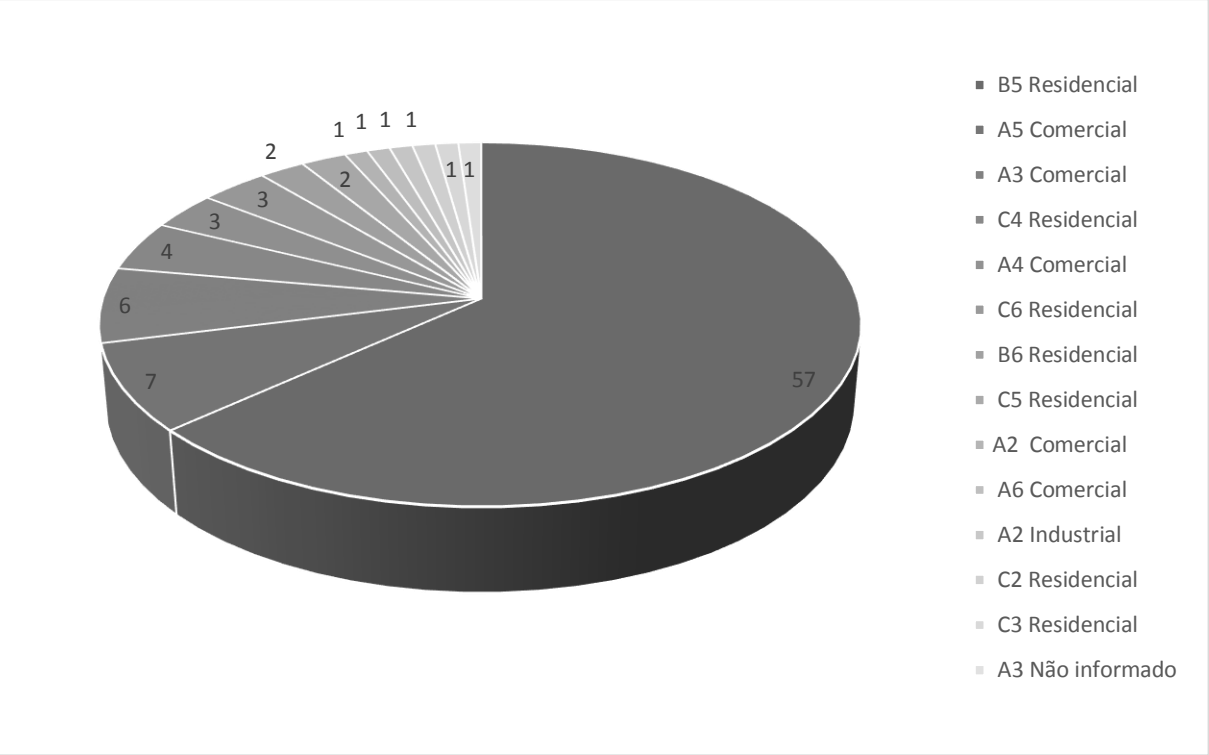
Gráfico 50 – Valores das Transações por Padrão Construtivo - Pituba, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

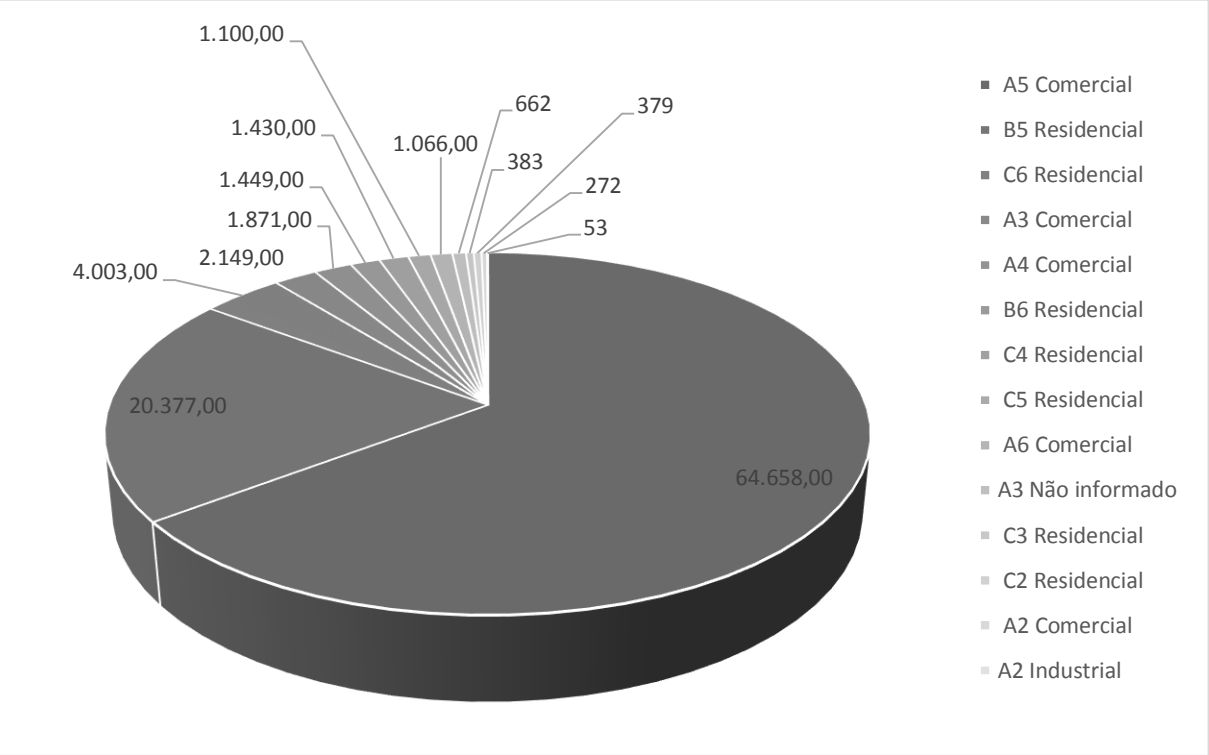
Padrões Construtivos nas Transferências de Imóveis do Rio Vermelho

Gráfico 51 – Imóveis por Padrões Construtivos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



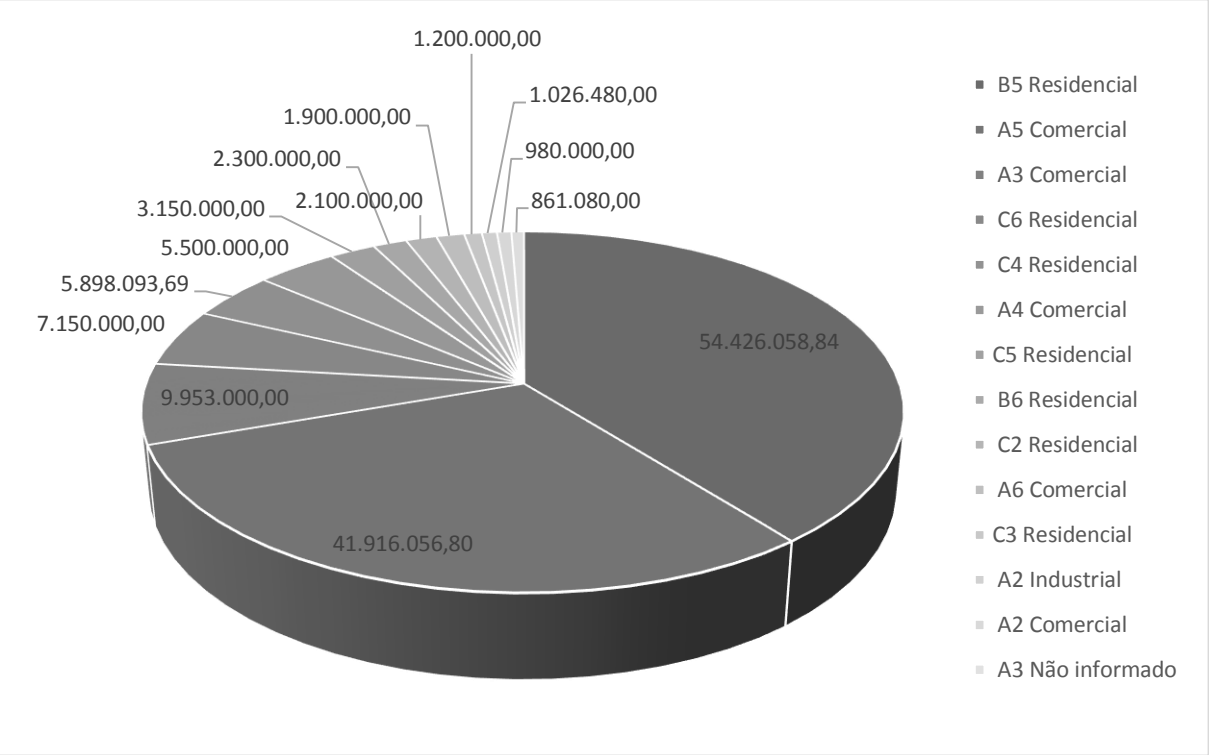
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 52 – Área Construída por Padrões Construtivos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 53 – Valores das Transações por Padrões Construtivos – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

A distribuição do número de imóveis, da quantidade de área construída e dos valores das transações por tipos de imóvel e padrões construtivos indicam a representatividade de submercados e de "produtos imobiliários especializados" nas transferências de imóveis estudadas. Essa configuração interfere na formação e níveis dos preços de imóveis e da renda imobiliária.

Um último aspecto a ser sublinhado nessa caracterização das transferências imobiliárias diz respeito a identificação de grupos de agentes, associados aos adquirentes de imóveis. A consideração dos agentes que participam diretamente das transferências de imóveis, diz respeito ao reconhecimento dos diferentes grupos e indivíduos atuando na produção do espaço. No caso dessas transferências trata-se de um restrito contingente que detém em algum momento o domínio de imóveis.

Para situar os agentes que participam das transferências de imóveis analisadas na presente tese, entendemos como importante retomar sinteticamente a identificação que fizemos na pesquisa do mestrado, de diferentes grupos que participam da produção imobiliária da cidade de Salvador, quais sejam, empresas imobiliárias,

outras empresas, pessoas físicas, órgãos estatais (dos entes federativos da União, do Estado, e do Município), coletividades associadas, e igrejas e entidades religiosas.

Buscávamos compreender as estratégias individuais, coletivas e / ou institucionais dos agentes atuantes nessa produção. Para isso era importante reconhecer os interesses desses grupos sociais na produção do lugar e de suas particularidades, sem descuidar da consideração das forças globais que também condicionam tal lugar. (FAINSTEIN, 1997) Do mesmo modo tínhamos atenção as palavras e atos que revelavam o agente que fala e age no mundo. (ARENDT, 2007)

Desse modo, a compreensão da natureza e dos modos de atuação das empresas imobiliárias referiram-se às discussões de Henri Lefebvre sobre o segundo circuito do capital (LEFEBVRE, 2008); às formulações de David Harvey sobre os três circuitos distintos de acumulação do capital e a geopolítica da acumulação capitalista (GOTTDIENER, 1997, HARVEY, 2005); ao debate de Luiz César de Queiroz Ribeiro sobre os tipos de demandas pelo solo urbano e a valorização de capitais e da propriedade (RIBEIRO, 1997); à conceituação de Pedro Abramo sobre a atuação dos "capitalistas-empresários" e a produção de uma "ordem espacial caleidoscópica" (ABRAMO, 2007).

A compreensão da atuação das empresas imobiliárias também foi contextualizada pelo cenário nacional, delineado pela Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC) e da Pesquisa Anual de Serviços (PAS) - essa última, no que a mesma se reportava à caracterização das empresas imobiliárias de comercialização. (IBGE, 2008a, 2008c)

Para compreensão dos modos de atuação das outras empresas, levamos em conta os circuitos primário e do terciário de David Harvey (GOTTDIENER, 1997, HARVEY, 2005) e à abordagem de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro sobre os agentes econômicos que investem seus capitais na produção e na circulação de mercadorias. (RIBEIRO, 1997)

Para maior entendimento das atividades econômicas desenvolvidas pelas outras empresas, consultamos a época a Pesquisa Anual de Comércio (PAC), a Pesquisa Anual de Serviços (PAS) e a Pesquisa Industrial Anual (PIA), elaboradas pelo IBGE e que caracterizam a estrutura empresarial desses segmentos no Brasil. (IBGE, 2008b, 2008c, 2008d)

Os modos de atuação dos órgãos estatais foram abordados à luz da discussão do federalismo do Estado brasileiro propostas por Iná Elias de Castro (CASTRO, 1997), Celina Souza (SOUZA, 2005) e Marta Arretche. (ARRETCHE, 2005)

A grande diversidade e a individualidade das pessoas físicas, não permitiam uma identificação desses agentes enquanto um grupo social marcado por vinculações relacionais mais específicas, como no caso dos outros grupos. Nesse caso, arriscamos uma identificação geral de modos de atuação, baseada apenas pela variedade dos grupos de usos, nos quais eram classificados os empreendimentos licenciados para tais agentes.

A presença das coletividades associadas se ateve a dois modos principais de atuação. O primeiro, relativo à ação de coletividades associadas, sobretudo, voluntariamente[14], no "terreno" abrangente e impreciso da noção de sociedade civil. O segundo reportava-se à existência dos condomínios, espécies de associações não voluntárias, que compartilham a gestão das áreas comuns de imóveis privados. A organização dos condomínios está condicionada a algumas exigências e restrições legais[15].

No caso das coletividades associadas no âmbito da sociedade civil, a compreensão dos seus modos de atuação foi balizada pela discussão do papel do associativismo no Brasil, proposta por Alexandre Ciconello Ganança (2006). Além dessa referência, também foi considerado um estudo sobre as Fundações Privadas e Associações Sem Fins Lucrativos no Brasil. (IBGE / IPEA, 2008)

Em se tratando das especificidades dos modos de atuação dos condomínios, teve-se como referência a análise de Glauco Bienenstein sobre a forma de ocupação do espaço pelo *shopping center*. (BIENENSTEIN, 2001) Também foi considerada a teorização de Marcelo Lopes de Souza, sobre os processos de "fragmentação do tecido sociopolítico-espacial" dos quais os *shopping centers* fariam parte de um "escapismo das elites. (SOUZA, 2000)

A existência e atuação de igrejas e entidades religiosas em Salvador e de suas distintas espacialidades foram compreendidas, a partir da discussão proposta por

[14] A exceção, aqui, são os sindicatos, subordinados a restrições dispostas pela Consolidação das Leis de Trabalho (CLT).
[15] Dispostas, principalmente, pela Lei Federal Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações posteriores.

Carlos Rodrigues Brandão. Esse autor situa o mundo das religiões no Brasil atual, dentro da configuração dos sistemas culturais de sentido. (BRANDÃO, 2004)

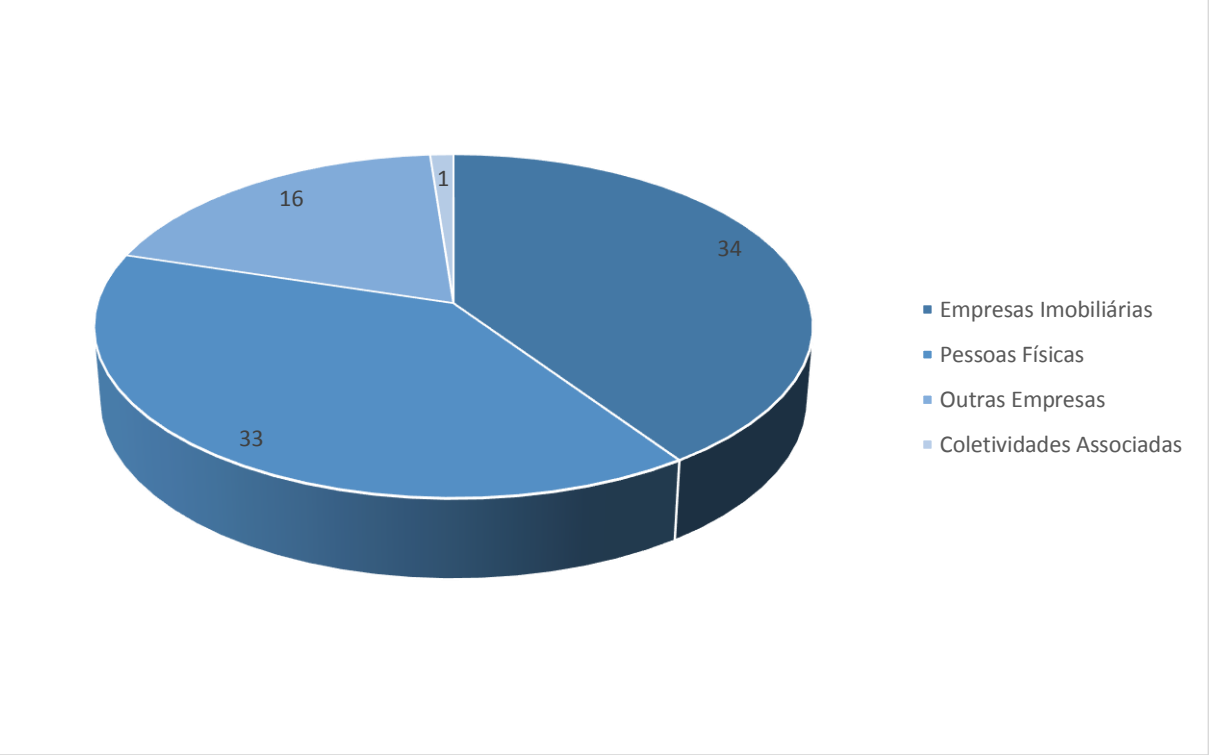
Considerando a natureza dos grupos de agentes expostos anteriormente, passamos à análise da sua presença (ou não) nas transferências de imóveis abordadas nesta tese. Notamos a maior importância das empresas imobiliárias na avenida Antônio Carlos Magalhães e no Caminho das Árvores em termos de quantidades tanto de imóveis transacionados, quanto de valores das transações.

As pessoas físicas se notabilizam nas transferências de imóveis do Itaigara e do Rio Vermelho. No Itaigara esse grupo é o mais representativo no que diz respeito ao número de imóveis transacionados, a área construída e aos valores das transações. No Rio Vermelho as pessoas físicas se destacam no que concerne aos imóveis e aos valores das transações.

As outras empresas chamam atenção na Pituba, onde são os agentes mais expressivos em termos de número de área construída e valores das transações. Na Av. Antônio Carlos Magalhães, no Caminho das Árvores e no Rio Vermelho esse grupo é o mais significativo em termos de área construída.

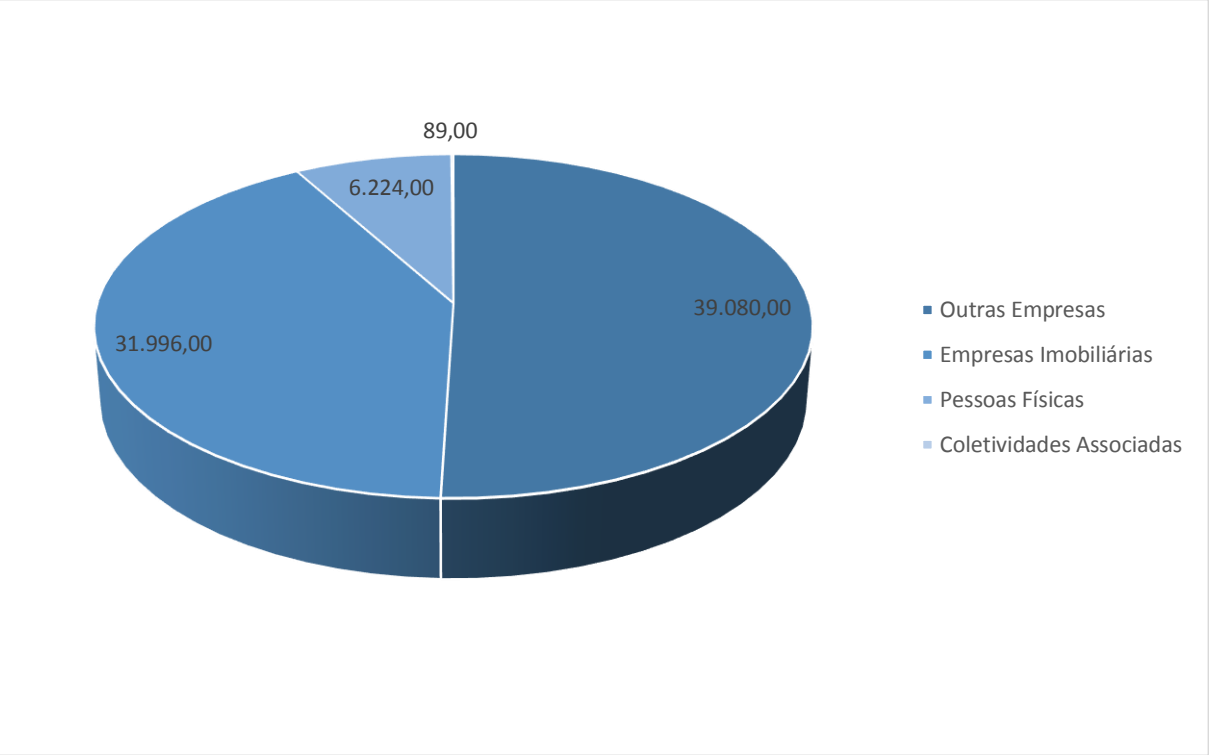
Agentes nas Transferências de Imóveis da avenida Antônio Carlos Magalhães

Gráfico 54 – Distribuição dos Imóveis transacionados por grupo de Agentes – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



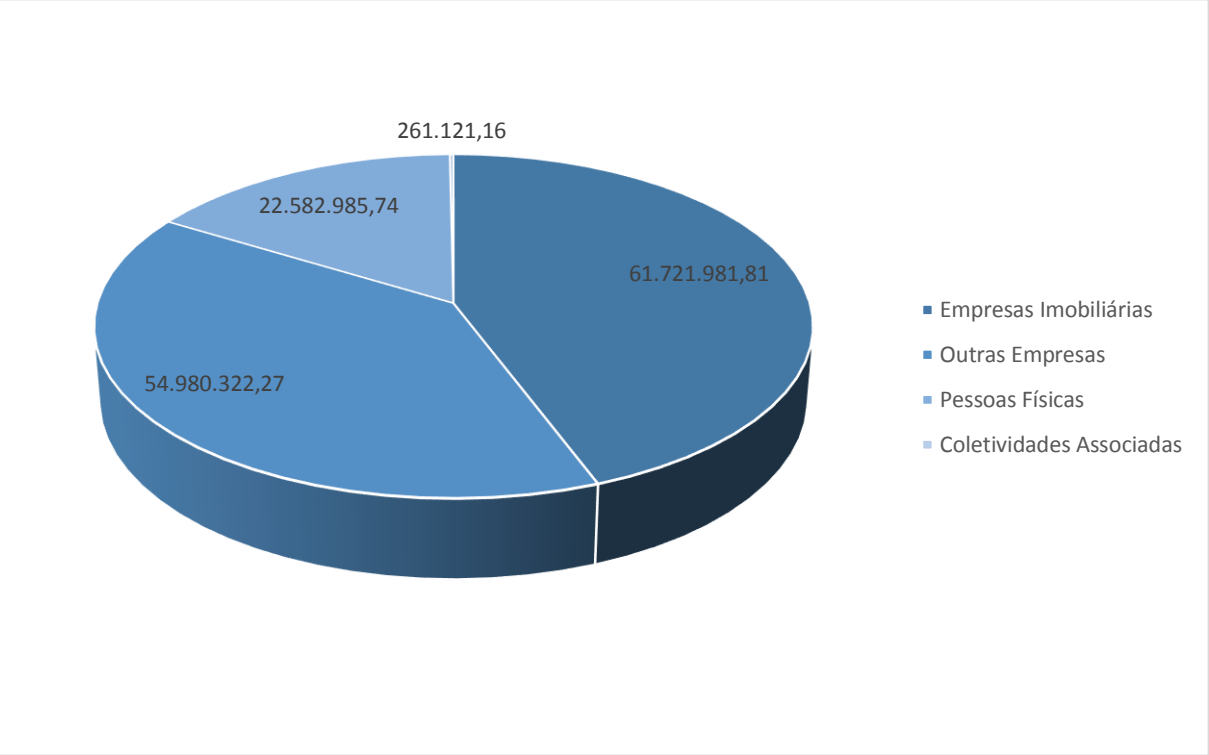
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 55 – Distribuição do total de Área Construída transacionada por grupo de Agentes – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

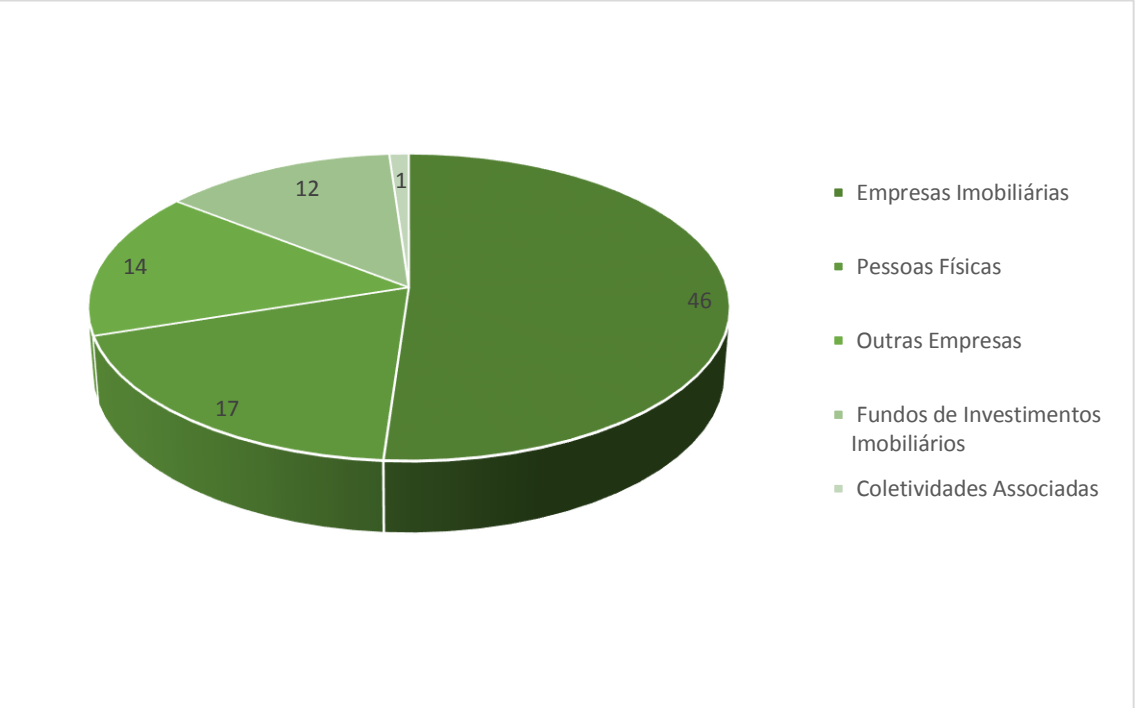
Gráfico 56 – Distribuição do total de Área Construída transacionada por grupo de Agentes – Av. Antônio Carlos Magalhães, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

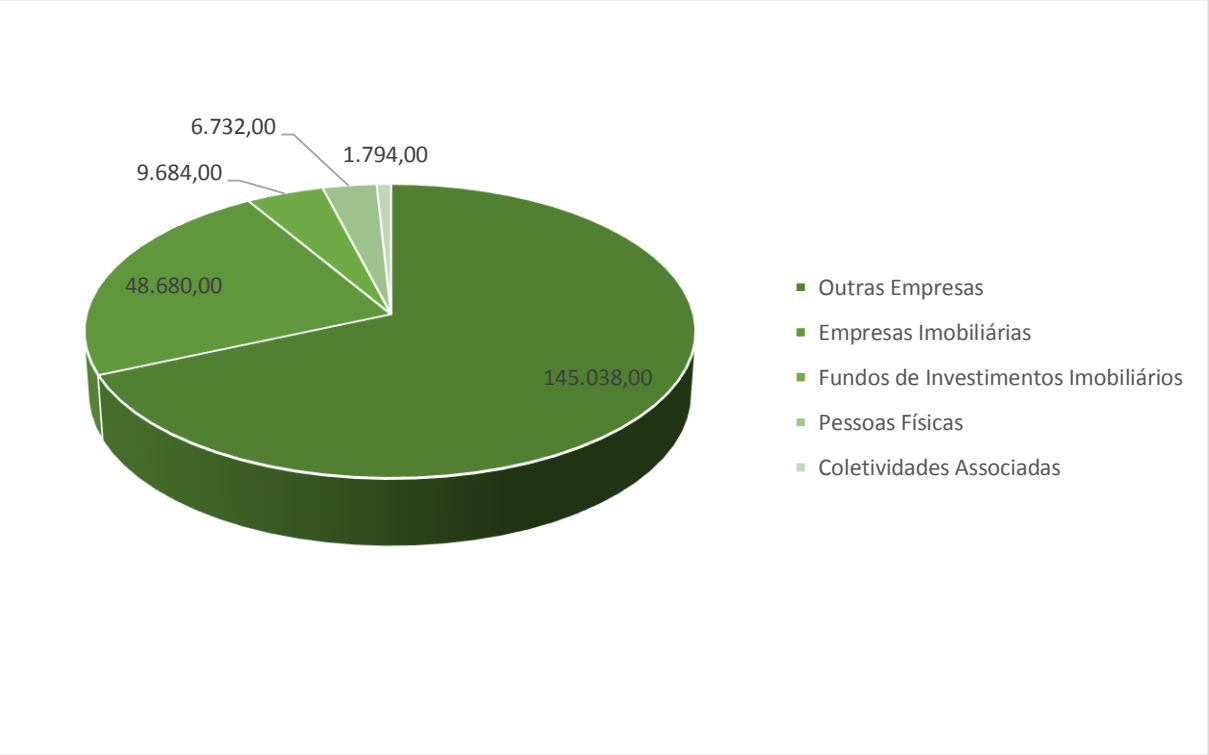
Agentes nas Transferências de Imóveis do Caminho das Árvores

Gráfico 57 – Imóveis por Grupo de Agentes – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



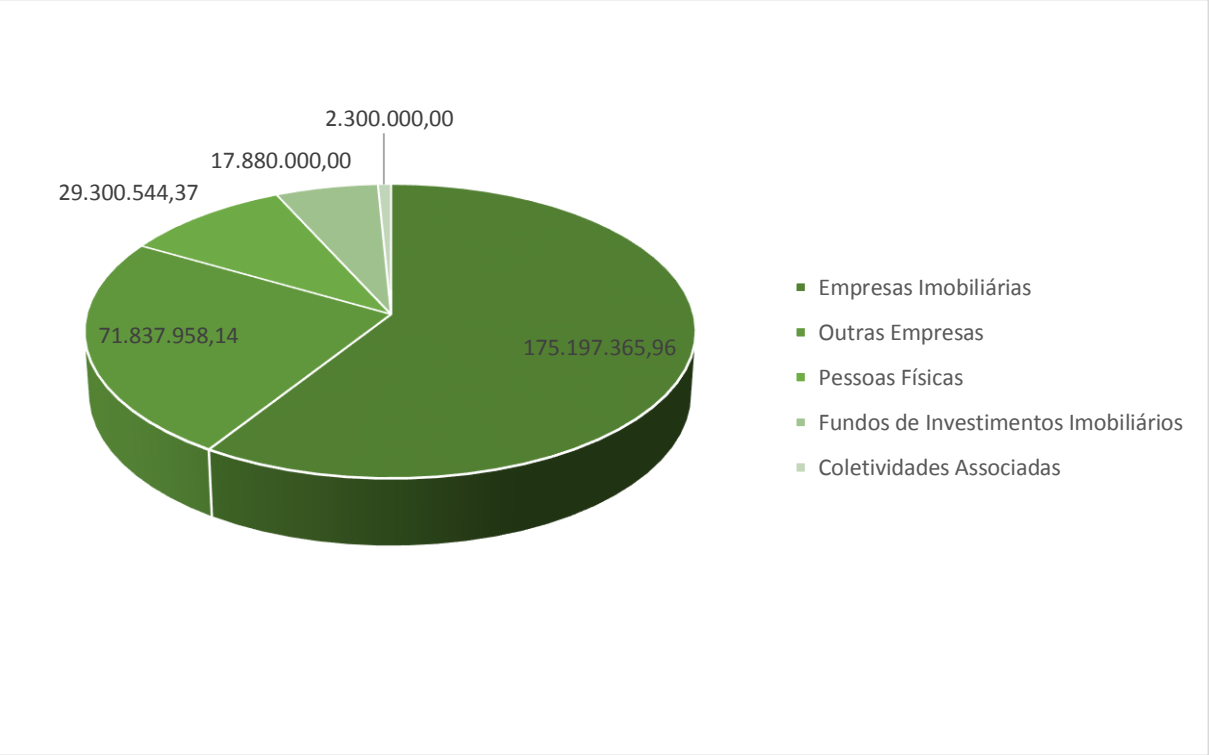
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 58 – Área Construída por Grupo de Agentes – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

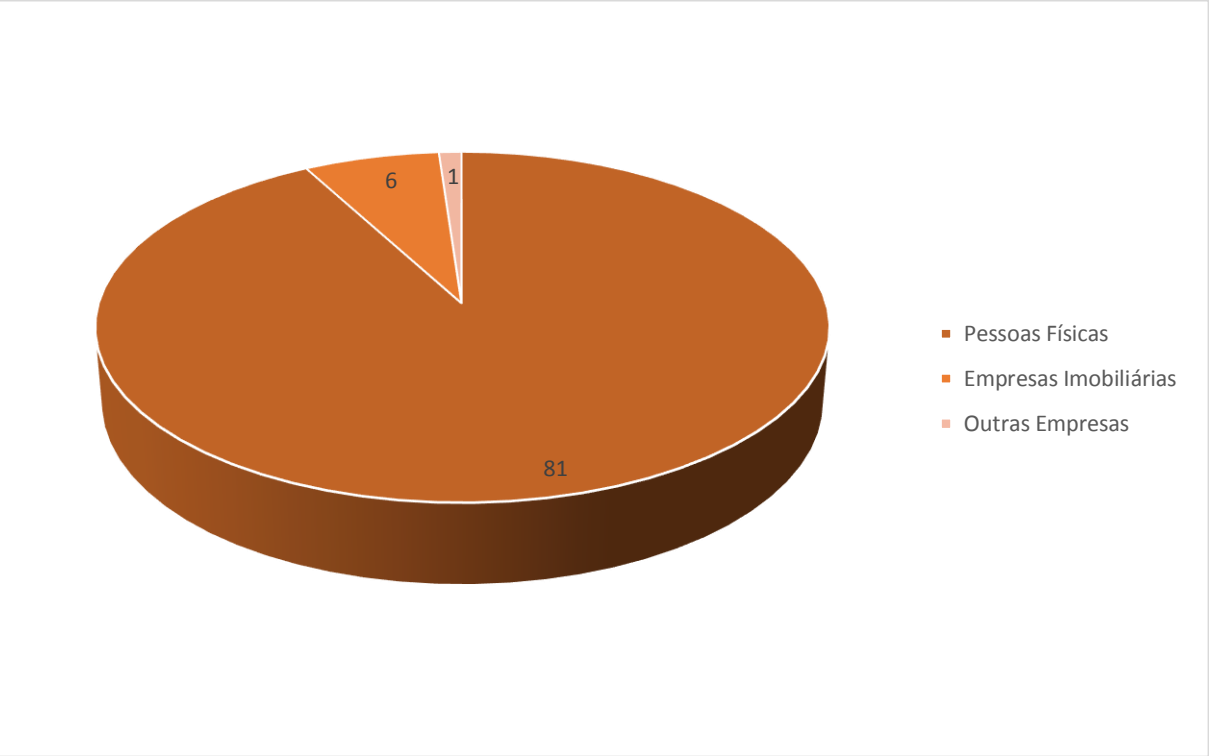
Gráfico 59 – Valor das Transações por Grupo de Agentes – Caminho das Árvores, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

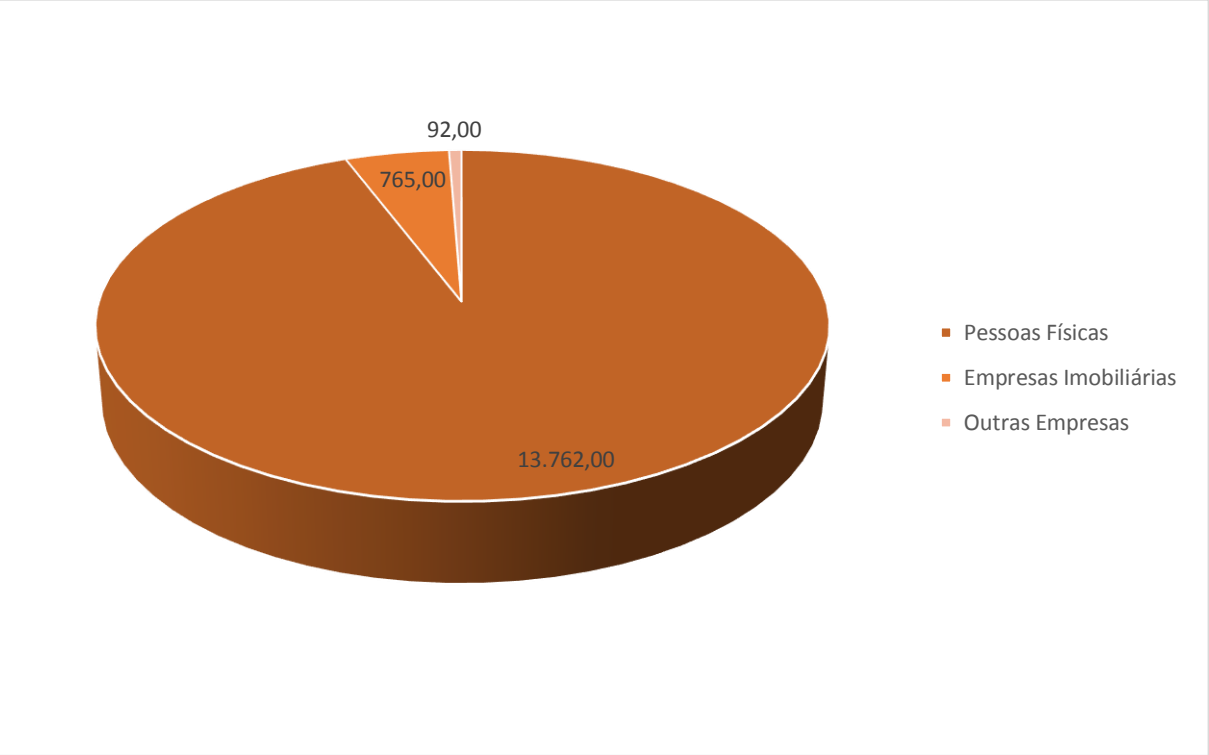
Agentes nas Transferências de Imóveis do Itaigara

Gráfico 60 – Imóveis por Grupo de Agentes – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



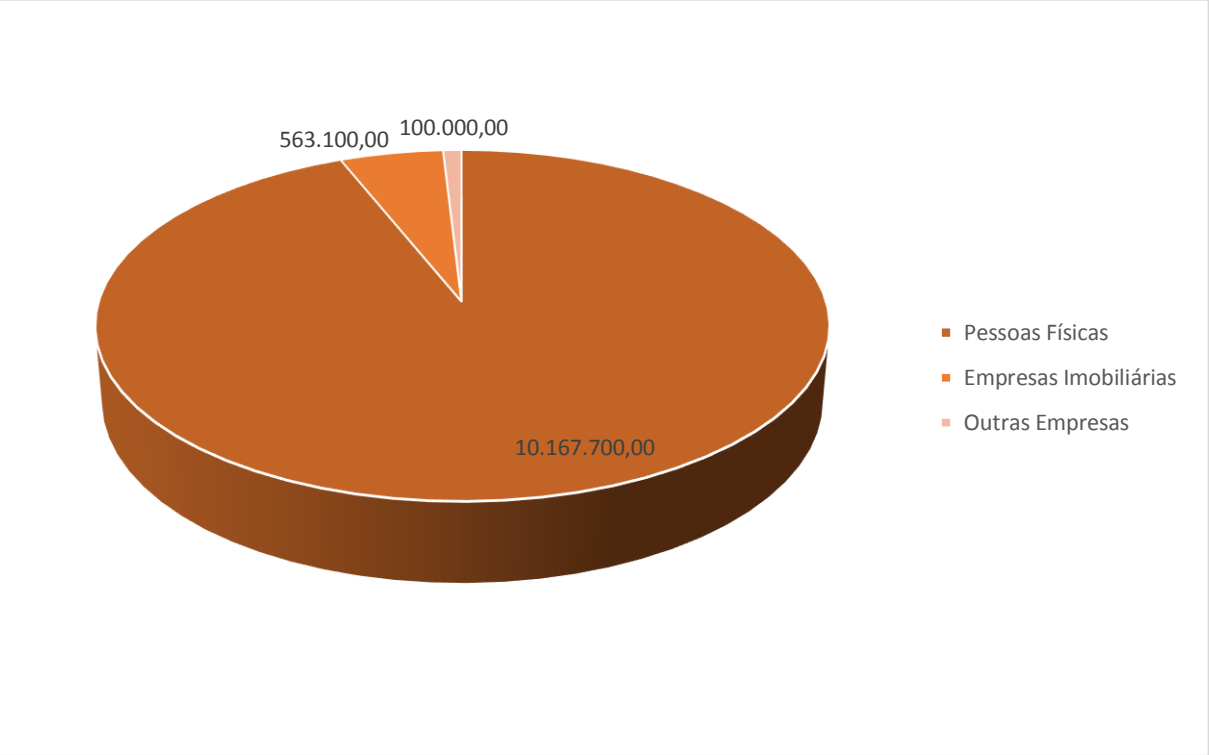
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 61 – Área Construída por Grupo de Agentes – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



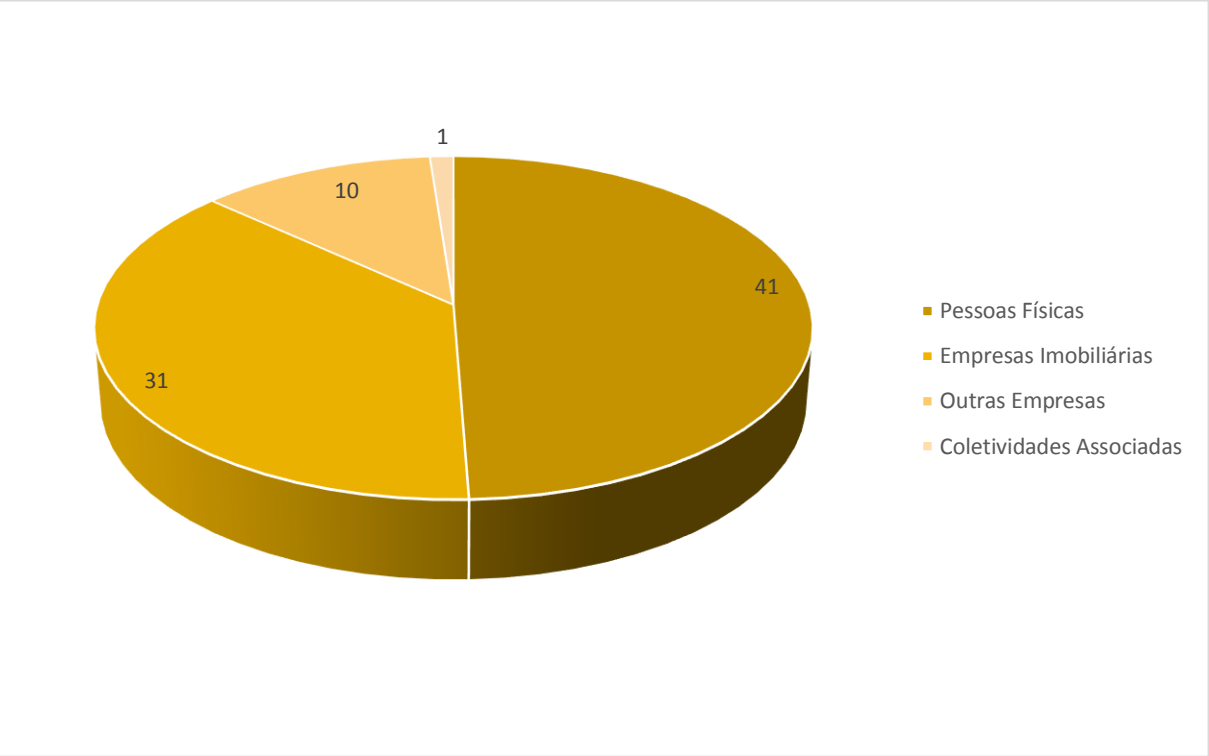
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 62 – Valor das Transações por Grupo de Agentes – Itaigara, Salvador – 2000 a 2015



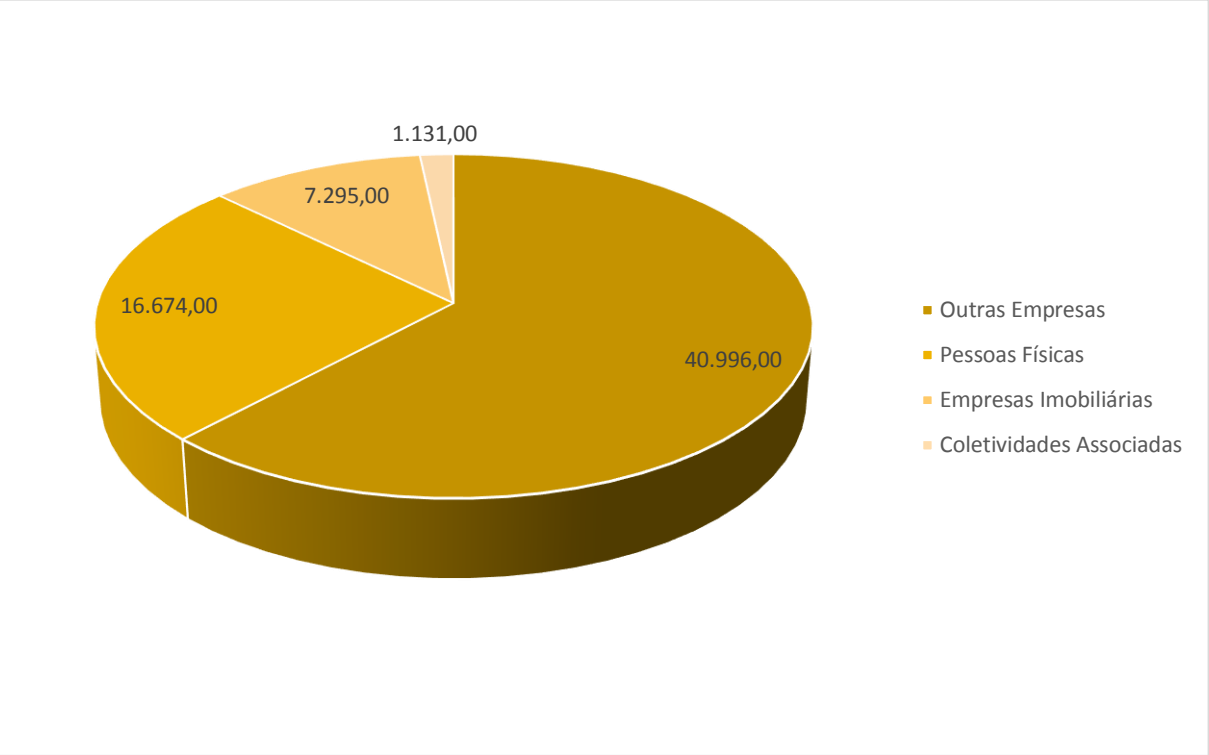
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 63 – Imóveis por Grupo de Agentes – Pituba, Salvador – 2000 a 2015



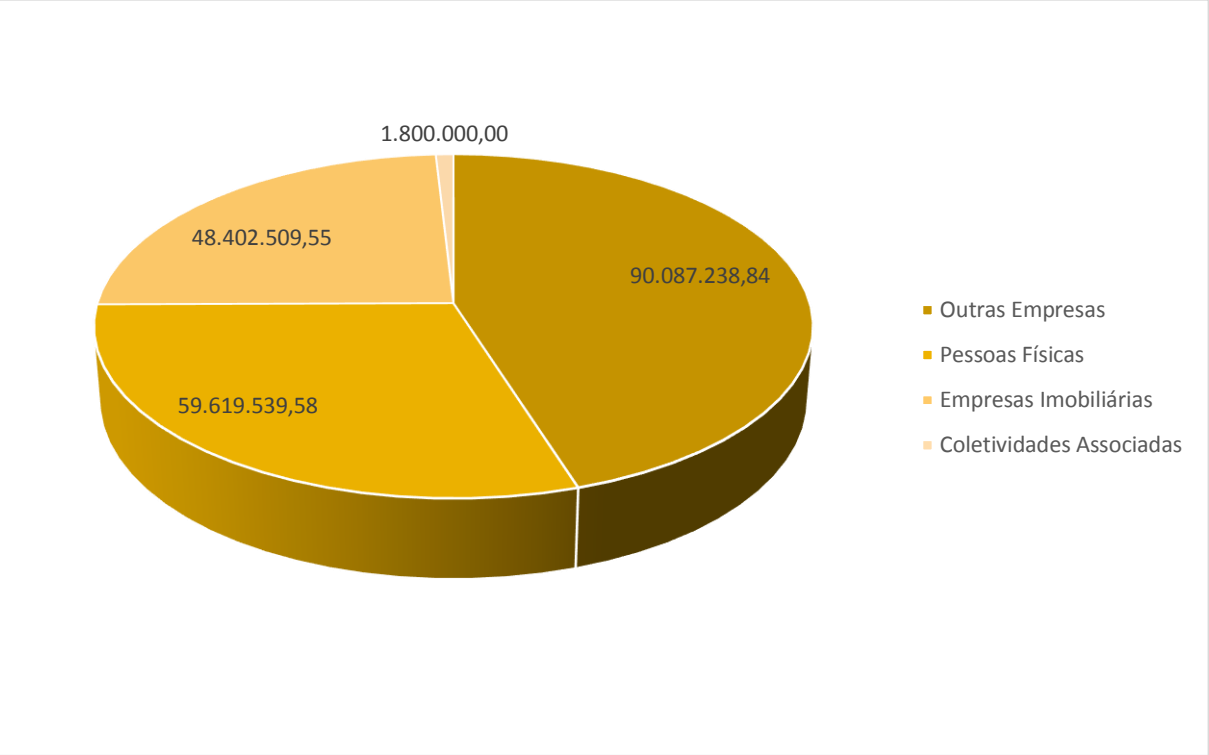
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 64 – Área Construída por Grupo de Agentes – Pituba, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

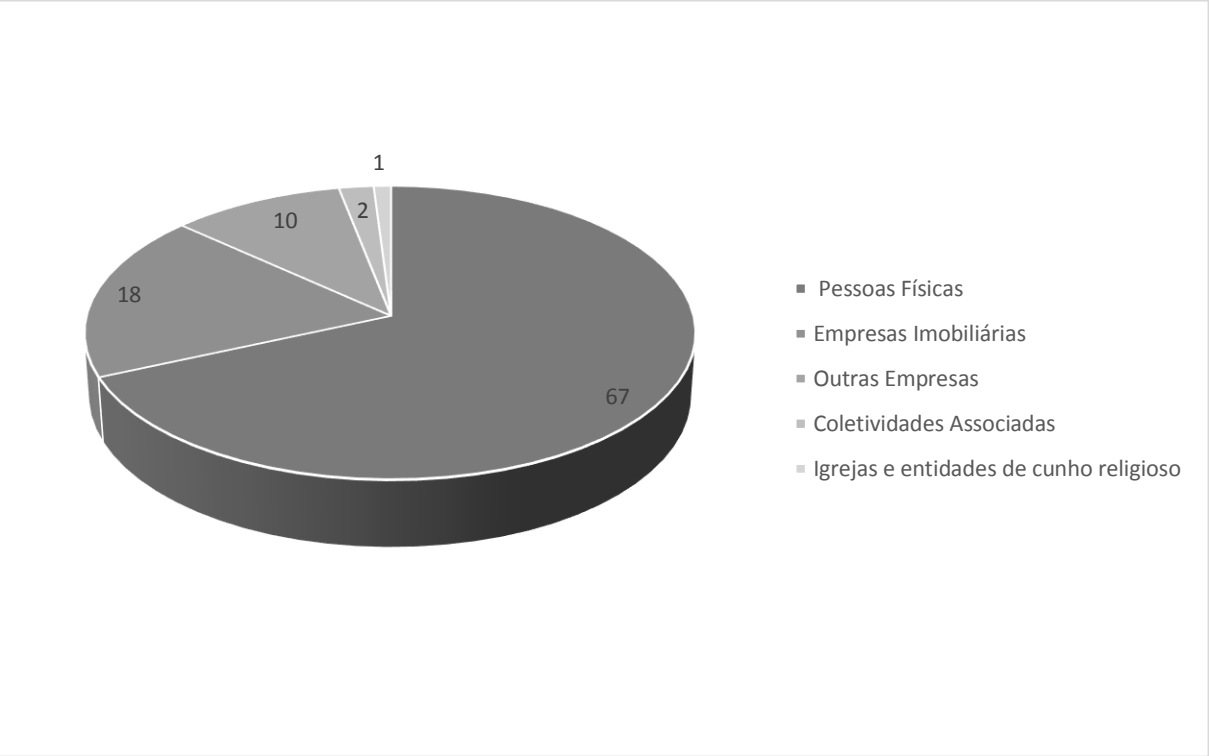
Gráfico 65 – Valores de Transações por Grupo de Agentes – Pituba, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

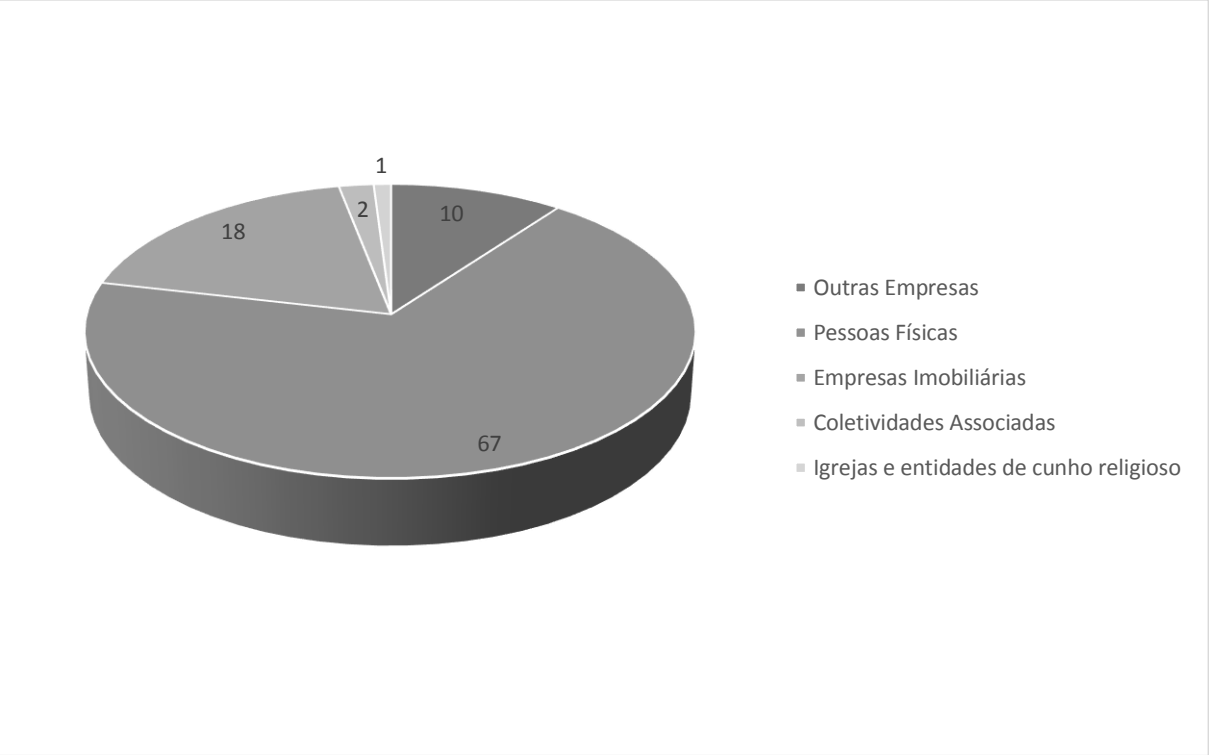
Agentes nas Transferências de Imóveis do Rio Vermelho

Gráfico 66 – Imóveis por Grupo de Agentes – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



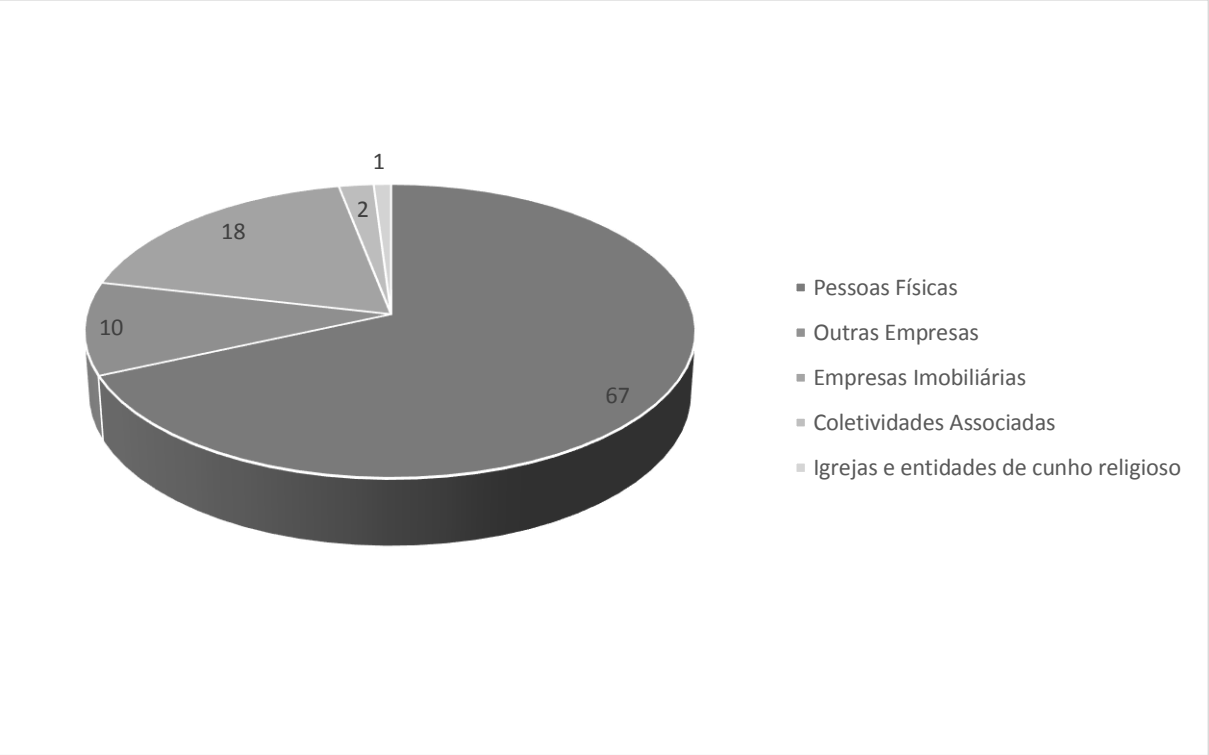
Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 67 – Área Construída por Grupo de Agentes – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

Gráfico 68 – Área Construída por Grupo de Agentes – Rio Vermelho, Salvador – 2000 a 2015



Fonte: Elaborado pela autora (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015).

5.3. Tramas de Transferências de Imóveis: uma aproximação

Nesse subcapítulo buscamos uma maior compreensão dos processos e ações urbanas expressos pelas transferências de imóveis, analisadas nesta pesquisa. Nesse sentido fizemos uma aproximação pelo exame de uma amostra de tramas de transferências de imóveis. Essas tramas referem-se a sucessão de transferências da titularidade, registradas para cada imóvel no período de 2000 a 2015.

Para essa análise selecionamos as tramas que envolvem as vinte transações de compra e venda com maiores valores para os cinco espaços estudados. A esse critério correspondem 14 (quatorze) tramas de transferências de imóveis da avenida Antônio Carlos Magalhães, 16 (dezesseis) do bairro Caminho das Árvores, 13 (treze) do Itaigara, 15 (quinze) da Pituba e 19 (dezenove) do Rio Vermelho.

As tramas de transferências analisadas têm sua cronologia de cadeias sucessórias das transações para cada imóvel expressa nos Infográficos 1, 2, 3, 4 e 5. Nessa síntese gráfica aparecem os vendedores e compradores de imóveis com participação direta das transações de compra e venda, bem como os respectivos valores das transações. Esses agentes são identificados e classificados em grupos, conforme

definição expressa na metodologia. Abaixo sintetizamos nossas análises e reflexões sobre essas tramas.

5.3.1. Tramas de Transferências de Imóveis da Avenida Antônio Carlos Magalhães

O imóvel com número de inscrição 00000846-0 de tipo comercial teve duas transferências. A primeira correspondeu a aquisição pelo Bompreço em 2002. O Bompreço Bahia Supermercados LTDA é uma empresa com matriz sediada em Salvador e criada em 1994. Sua principal atividade econômica é o comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios (supermercados). Mas, atua também na fabricação de produtos de padaria e confeitaria, com laboratórios fotográficos, comércio varejista de produtos farmacêuticos, além de ser correspondente de instituições financeiras.

O Bompreço integra o grupo Walmart Brasil, que conta com mais de 550 lojas de nove bandeiras, presentes em quase 200 cidades, de 18 Estados e Distrito Federal. A rede Bompreço que atua na região Nordeste brasileira foi adquirida pelo Walmart em 2004, visando acelerar a expansão desse grupo empresarial. A rede de supermercados Bompreço tem com 61 lojas nos Estados de Sergipe, Bahia, Pernambuco, Maranhão, Paraíba, Alagoas, Piauí, Ceará e Rio Grande do Norte. (Walmart Brasil, 2015)

Em 2006 o Bompreço vendeu o imóvel comercial em questão para a empresa imobiliária Construtora Segura. Ou seja, o intervalo entre as duas transferências foi de quatro anos. A Construtora Segura LTDA, é uma empresa com matriz sediada em Salvador, criada em 1982. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios. Suas atividades secundárias incluem a incorporação de empreendimentos imobiliários, além de construção de instalações esportivas e recreativas.

Apesar da sede da Construtora Segura também se localizar na avenida Antônio Carlos Magalhães, o seu endereço é diferente daquele do imóvel adquirido. Dada a natureza dessa empresa, essa aquisição pode dizer respeito a expectativa de renda imobiliária através de sua venda posterior ou a ampliação da área construída, com nova incorporação dado o potencial construtivo remanescente.

O imóvel com número de inscrição 00191879-6 é de tipo comercial, tendo registrado apenas uma transferência no período da análise. Tratou-se de uma aquisição em 2011 pelo Banco Bradesco. O Banco Bradesco S.A., cuja matriz está na cidade de Osasco

(SP), foi criado em 1966. Sua principal atividade econômica corresponde a de bancos múltiplos, com carteira comercial.

O Banco Bradesco S. A. é uma das empresas que integra o Grupo Bradesco, sendo a maior rede de agências e serviços bancários do setor privado no Brasil. O banco oferece serviços e produtos que incluem operações de crédito e captação de depósitos, emissão de cartões de crédito, consórcio, seguros, arrendamento mercantil, cobrança e processamento de pagamentos, planos de previdência complementar, gestão de ativos e serviços de intermediação e corretagem de valores mobiliários. (BRADESCO, 2015)

A aquisição pelo Bradesco desse imóvel parece corresponder à implantação de uma unidade do banco, já que o site dessa instituição indica a existência de uma agência no endereço correlato (BRADESCO, 2015). Trata-se então de uma transferência que viabilizou um uso do imóvel voltado para a prestação de serviços bancários e financeiros.

O imóvel com inscrição número 00322690-5 é de tipo comercial. Registram-se duas transferências do mesmo. A primeira aquisição aconteceu em 2008 pela empresa imobiliária Salvador Downtown Empreendimento Imobiliário.

A Salvador Downtown Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, é uma sociedade de propósito específico aberta em 2008. No âmbito das empresas imobiliárias a abertura de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) está em geral vinculada à realização de um empreendimento específico, subjacente a uma atuação coletiva de várias empresas. A SPE corresponde a uma sociedade com personalidade patrimonial com as mesmas características de um consórcio, porém com personalidade jurídica, formada para a execução de determinado empreendimento. Desse modo uma SPE pode deter bens e os registrar em suas contas de ativo, autonomizando as demandas para a viabilização do empreendimento. (SEBRAE, 2015, BRASIL, 2004) Não é por acaso que a Salvador Downtown tem como principal atividade econômica a incorporação de empreendimentos imobiliários.

O imóvel adquirido por essa empresa conta com uma vasta área de terreno de 5.589,00 m^2, com potencial construtivo subutilizado, já que tem apenas 299,00 m^2 de área construída. Isso reforçaria a possibilidade da incorporação. No entanto, a incorporação não se efetivou sob o domínio dessa empresa.

Em 2010 a Salvador Downtown vendeu o referido imóvel para uma pessoa física. Ou seja, dois anos depois que essa empresa adquiriu o referido imóvel ela o vendeu por um valor 21,56% maior do que quando comprou. Atualmente a situação cadastral dessa empresa imobiliária SPE é baixada.

O imóvel construído com número de inscrição 00228679-3 é de tipo não informado. São registradas cinco transferências do mesmo de 2001 a 2008, porém em duas não estavam disponíveis informações sobre os valores das transações. As quatro primeiras aquisições referem-se a duas empresas com atuação no setor de saúde, a Hapvida Assistência Médica e o Hospital Antônio Prudente da Bahia.

No caso do Hospital citado há três registros seguidos de aquisição, indicando possíveis falhas ou irregularidades nos mesmos. O Hospital Antônio Prudente da Bahia é sediado em Salvador, tendo sido criado no ano 2000. Suas principais atividades econômicas são de atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgências.

A última transferência do imóvel em foco refere-se a sua venda pelo Hospital Antônio Prudente da Bahia em 2008. O valor dessa transação foi 2,92% menor que a anterior. A aquisição do imóvel se deu pela empresa imobiliária Gama Investimentos Imobiliários LTDA., no entanto o CNPJ informado para esse adquirente corresponde a Lisieux Investimentos Imobiliários LTDA, empresa cuja matriz encontra-se em Salvador, tendo abertura datada de 2007. Sua principal atividade econômica é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Na trama de transferências do imóvel analisado chama atenção o fato do seu domínio imobiliário transitar de empresas prestadoras de serviços de saúde para uma empresa imobiliária. Ao olharmos as características do imóvel notamos que apesar da área construída ser significativa, ainda há uma grande margem de potencial construtivo sem utilizar. Certamente esse aspecto é um aspecto atrativo para os interesses de uma empresa imobiliária, como o caso da Gama Investimentos Imobiliários LTDA ou Lisieux Investimentos Imobiliarios LTDA.

O imóvel com número de inscrição 00560871-6 é um terreno, verificando-se três transferências do mesmo de 2008 a 2009. Nessas três transferências as aquisições se deram por empresas imobiliárias.

A primeira aquisição foi feita em 2008 pela CST - Expansão Urbana S.A. Essa empresa tem matriz sediada em Salvador, existindo desde 1972, sendo sua principal atividade econômica a incorporação de empreendimentos imobiliários.

No mesmo dia dessa aquisição pela CST essa empresa transfere o terreno em análise para a empresa Itaigara Residence Club - SPE-LTDA, sociedade de propósito específico aberta nesse mesmo ano de 2008. Vimos que a criação de uma SPE no meio empresarial imobiliário é frequentemente vinculada à viabilização de empreendimentos específicos, subjacente a uma atuação coletiva de várias empresas. A criação da Itaigara Residence Club - SPE-LTDA vinculou-se à realização de uma incorporação no terreno em questão. Inclusive a sua principal atividade econômica era a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Nesse sentido, a transferência do terreno para essa SPE, imediatamente após a sua aquisição pela CST sinaliza uma atuação conjunta dessas e de outras empresas numa incorporação imobiliária. Parece que essa segunda transferência é feita para viabilizar tal empreendimento, o que pode explicar um valor de transação com decréscimo de valor de 0,02% em relação a transação anterior com mesma data.

A última transferência refere-se à aquisição do terreno em 2009 pela Santa Emília Empreendimentos Imobiliários LTDA. O intervalo de tempo entre essa transferência e as anteriores foi de cerca de um ano. A Santa Emília é uma empresa com matriz em Salvador, com atuação desde 1999. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, além de atuar secundariamente na construção de instalações esportivas e recreativas e na incorporação de empreendimentos imobiliários. A empresa está localizada em Salvador, Bahia e sua situação cadastral está ativa. Nessa transferência houve a maior valorização nominal registrada na trama desse imóvel, da ordem de 148,22% em relação ao valor da transação anterior.

Inferimos que todas essas empresas tiveram uma atuação coletiva na produção de um empreendimento no terreno em questão. A última transferência indica que o domínio imobiliário antes dessa provável incorporação era da Santa Emília, no entanto, conforme publicidade veiculada pela ADEMI (2011), foi o grupo da CST - Expansão Urbana que lançou um empreendimento nessa localização.

Na publicidade do empreendimento lançado, foi destacado o fato do mesmo ser vizinho de uma área verde permanente. Nesse caso vemos um espaço público e

coletivo do bairro apropriado para a valorização desse imóvel. Esse empreendimento conta com 160 apartamentos de 93m^2, com cinco opções de plantas, de 2 a 4 quartos, distribuídos em 2 torres, com 4 unidades por andar e 3 elevadores por torre, além de varanda e hall. No projeto também consta vagas de estacionamento para moradores mais 19 vagas para visitantes. (ADEMI, 2011)

A publicidade também ressaltou características da qualidade construtiva e de infraestrutura, tais como fachadas 100% pastilhadas e com porcelanato nas salas, medidores individuais de água e gás, central de gás e central de telefone. O condomínio oferecia quadra de esportes, quadra oficial de *squash* com arquibancada, campo de futebol *society* gramado, piscina com 2 raias, academia *tony granjo* montada em 210 m^2, além de sauna com 2 hidromassagens, brinquedoteca e piscina com *sundeck*. (op. cit.) A publicidade do empreendimento desenvolve a ideia de um clube, onde seria mais divertido "ficar em casa"[16]. A segregação e a esfera privada são desse modo supervalorizadas simbolicamente, através desse tipo de imaginário.

O imóvel construído no Loteamento Parque Residencial Iguatemi com número de inscrição 00284661-6 é de tipo não informado. São registradas cinco transferências desse imóvel realizadas de 2001 a 2014, sendo o intervalo médio de tempo entre as mesmas de 4,3 anos. A primeira aquisição foi feita por uma pessoa física em 2001, mas não estavam disponíveis informações sobre o valor dessa transação.

As demais transferências dizem respeito a aquisições de três empresas imobiliárias e de uma empresa de sociedades de participação. Em 2001 o referido imóvel foi adquirido pela empresa imobiliária HSTM Empreendimentos e Participações LTDA. Trata-se de uma empresa com matriz sediada em Salvador, criada nesse mesmo ano, cuja principal atividade econômica é a compra e venda de imóveis próprios. Além disso a HSTM atua secundariamente no aluguel de imóveis próprios e na incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como em outras atividades de outras naturezas, tais como a criação de bovinos para corte, a gestão de ativos intangíveis não-financeiros e em sociedades de participação.

Em 2007 a HSTM transferiu o imóvel para a empresa imobiliária Nacional Iguatemi Bahia Participação. O CNPJ informado para essa empresa, constante dos dados de

ITIV consultados, corresponde a empresa Nibal Participações S.A. Nesse caso trata-se de uma empresa com matriz no Rio de Janeiro, existente desde 1992. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios, mas atua secundariamente em atividades de estacionamento de veículos e holdings de instituições não-financeiras.

Em dezembro de 2014 a Nacional Iguatemi Bahia Participação ou a Nibal Participações vendeu o imóvel para a empresa Velazquez Empreendimentos e Participações LTDA. Essa empresa tem sua matriz no Rio de Janeiro, tendo sido aberta em 2011. Sua principal atividade econômica é como sociedade de participação.

Também em 2014, alguns dias depois de ter adquirido o imóvel, a Velazquez Empreendimentos e Participações o vendeu para a empresa imobiliária Bicar Consultores e Administradores LTDA. Essa empresa tem sua matriz na cidade do Rio de Janeiro, existindo desde 1983. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios, além de atuar secundariamente em sociedades de participação. Essa aquisição pela Bicar foi a última transferência registrada do imóvel em questão.

A transferência do imóvel em 2007 pela empresa HSTM para a Nacional Iguatemi Bahia Participação ou Nibal Participações S.A. foi a que apresentou maior crescimento do valor de transação em relação ao anterior (795,73%). Essa transação parece sinalizar uma captura pela HSTM de um alto patamar de renda imobiliária do grupo empresarial ligado a Aliansce, que se auto intitula como a maior desenvolvedora de shopping centers do país. A Nibal Participações, a Velazquez Empreendimentos e Participações e a Bicar, que são os adquirentes subsequentes da trama de transferências do imóvel em análise, tem participação societária ou integram o patrimônio da Aliansce Shopping Centers S.A. (ALIANSCE, 2014, 2015)

A Aliansce tem como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares. Sua atuação envolve a administração; a comercialização de espaços e o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers. A receita com aluguéis é significativa para o desempenho do grupo. (op. cit.)

A Aliansce surgiu em 2004 através de uma joint venture entre a Nacional Iguatemi e a norte-americana General Growth Properties (GGP). Em 2005 o grupo adquiriu participações e iniciou a administração de shoppings no Rio de Janeiro, em São Paulo e em Salvador. (op. cit.)

Atualmente o grupo tem participação em 19 shopping centers e administra 30 empreendimentos em diferentes cidades e regiões do país. Dos shoppings centers em operação na Bahia, a Aliansce administra e tem participação no Shopping da Bahia, além de administrar o Boulevard Shopping Feira de Santana. Em 2010 a Aliansce iniciou o lançamento de suas ações no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código de ALSC3. (ALIANSCE, 2014, 2015)

As duas últimas transações envolvendo a Nacional Iguatemi Bahia Participação ou a Nibal Participações, a Velazquez Empreendimentos e Participações e a Bicar apresentaram decréscimos em relação aos valores de transações anteriores. Inferimos que pelo fato de atuarem em um mesmo grupo empresarial essa variação negativa de valores de transações subsequentes pode indicar articulações atinentes as estratégias da Aliansce. A atuação dessas empresas evidencia também um nicho específico das empresas imobiliárias, relacionado a gestão de imóveis de shoppings centers.

O imóvel comercial com número de inscrição imobiliária 00284660-8 teve apenas uma transferência no período analisado. A aquisição se deu em 2003 pela empresa imobiliária Arrara Empreendimentos Imobiliários LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Amparo (SP), existindo desde 1999. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios, sendo que compra e venda de imóveis próprios está entre as suas atividades secundárias.

Note-se que o potencial construtivo incidente ainda tem margem de aproveitamento para ampliação da área construída atual. Pela natureza das atividades dessa empresa é provável que haja interesse em venda posterior do imóvel com expectativa de captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00270812-4 é um terreno. Temos os registro de três transferências desse imóvel de 2006 a 2011, sendo o intervalo médio de tempo entre elas de 2,5 anos. A primeira e a segunda transferências, que teriam sido realizadas nos anos 2006 e 2007, respectivamente, apresentam o mesmo nome de adquirente, uma pessoa física. Essa repetição pode indicar falhas, inconsistências ou irregularidades do registro de origem da SEFAZ.

Na última transferência notamos a mudança do domínio do imóvel de uma pessoa física para a empresa imobiliária Patrimonial Pinheiro LTDA, verificando-se a maior

valorização nominal positiva de (115,75%) ao longo da trama. Isso indica a captura de renda imobiliária por pessoa física, associada, dentre outras coisas a um maior poder de despesa por uma empresa imobiliária.

A Patrimonial Pinheiro tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2010 e sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios e secundariamente a compra e venda de imóveis próprios, e a construção de edifícios.

Dada a natureza de atividades da Patrimonial Pinheiro, podemos aventar seu interesse em incorporar no terreno em questão para posterior aluguel e venda das unidades imobiliárias futuras. Ou seja há expectativa de captura de rendas imobiliárias futuras por novas comercialização desses prováveis imóveis a serem produzidos.

O imóvel com número de inscrição 00597749-5 é de tipo comercial (loja), tendo sido registrada uma única transferência do mesmo no ano de 2007. A adquirente foi a empresa imobiliária Garimpeiros II Empreendimentos Imobiliários LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Fortaleza (CE), tendo sido aberta em 2007. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, tendo como atividades econômicas secundárias a administração de obras, a incorporação de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios, e o aluguel de imóveis próprios.

A julgar pelo fato da empresa Garimpeiros ser sediada em Fortaleza, aventa-se a possibilidade de se tratar de aquisição de imóvel comercial para exploração econômica através de aluguel da loja ou de venda posterior.

O imóvel com número de inscrição 00645200-0 é de tipo comercial. Verificou-se apenas uma transferência no ano de 2009 para a empresa de reflorestamento Diman Florestal LTDA, criada em 1994, com sede no município de Alagoinhas (BA). No entanto, atualmente a empresa está baixada. O curioso nessa trama é que o imóvel em questão, uma loja no Edifício empresarial Thomé de Souza, foi adquirida no mesmo ano em que a empresa encerrou suas atividades.

O imóvel com número de inscrição 00522159-5 é uma loja comercial. Observamos a realização de apenas uma transferência no ano de 2002 para a empresa imobiliária PHD Patrimonial LTDA com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 2002, tendo como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios.

Diante da natureza de atividades da PHD Patrimonial podemos inferir que a aquisição do imóvel comercial em questão diz respeito a um interesse de exploração econômica do mesmo, através de aluguel.

O imóvel com número de inscrição 00395309-2 é uma loja comercial. Ele apresentou uma única transferência realizada no ano de 2014. A aquisição foi efetuada pela empresa imobiliária Faming Empreendimentos Imobiliários LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 2008 e sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios.

Diante da natureza de atividades da Faming Empreendimentos Imobiliários podemos inferir que a aquisição do imóvel comercial em questão diz respeito a um interesse de exploração econômica do mesmo, através de aluguel.

O imóvel com inscrição número 00474712-7 é um terreno. Há uma trama de quatro transferências desse imóvel, realizadas de 2001 a 2005, envolvendo uma empresa de participações, uma prestadora de serviços e duas empresas imobiliárias. Na última transferência, ocorrida em 2005, relativa à aquisição desse terreno pela empresa imobiliária Catabas Empreendimentos Imobiliários LTDA, não foi possível acessar informações sobre os valores das transações.

As três primeiras transferências foram realizadas no mesmo ano. As duas primeiras com registro na mesma data (19/07) e a terceira menos de um mês depois. A primeira aquisição em 2001 foi feita pela O CNPJ em questão corresponde a empresa União de Comércio e Participações LTDA, com matriz na cidade de Osasco (SP). Essa empresa foi criada em 1969 tendo como principal atividade econômica holdings de instituições não-financeiras. Atualmente a empresa foi baixada. A União teria adquirido o terreno em questão e transferido o mesmo no mesmo dia para a empresa LM Transportes Serviços e Comércio LTDA, pelo valor de transação irrisório de R$ 1,00.

A LM Transportes Serviços e Comércio, responsável pela segunda aquisição tem matriz na cidade Salvador. Essa empresa criada em 1979 tem como principal atividade econômica o transporte rodoviário de carga, intermunicipal, interestadual e internacional. Secundariamente atua na locação de automóveis sem condutor, no serviço de transporte de passageiros - locação de automóveis com motorista, no transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, intermunicipal,

exceto em região metropolitana, em serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, serviços de reboque de veículos, terminais rodoviários e ferroviários, atividades do operador portuário.

A empresa LM Transportes Serviços e Comércio pouco tempo depois de adquirir o referido terreno o vende para a empresa Santo Antônio Imóveis e Empreendimentos LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa, criada no ano 2000 tem como principal atividade econômica a compra e venda de imóveis próprios, além de atuar secundariamente nas atividades de aluguel de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

Quatro anos depois de adquirir o terreno a Santo Antônio Imóveis e Empreendimentos o vende para a empresa imobiliária Catabas Empreendimentos Imobiliários LTDA. A Catabas atua há 27 anos na incorporação de empreendimentos imobiliários do Estado da Bahia, tendo produzido villages, salas comerciais, flats, shopping center e prédios residenciais. (CATABAS, 2015) Pela natureza dessa empresa é provável o seu interesse em realizar a incorporação do terreno adquirido, para posterior comercialização de unidades imobiliárias futuras com auferimento de renda.

O imóvel comercial com número de inscrição 00183530-0 é uma loja, que teve apenas uma transferência no ano de 2008. Tratou-se de sua aquisição pela empresa imobiliária Triplo "A" Patrimonial LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 2005 e tem como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios. Diante da natureza dessa empresa aventamos seu provável interesse na exploração econômica da loja em questão através de aluguel.

A Triplo “A” participa do Grupo MVT, que iniciou suas atividades em 1985, sendo composto, além dessa empresa, pela MVT Patrimonial, a Panorama Construções e Incorporações e a Metropolitan Patrimonial. Esse grupo empresarial se dedica às atividades de locação, incorporação e venda de imóveis comerciais, tais como ocupações de prédios, lojas, salas e galpões. (MVT, 2015)

O Grupo MVT oferece uma variedade de imóveis em pontos comerciais valorizados da cidade de Salvador. No portfólio de clientes do grupo se encontram empresas como: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco do Nordeste, HSBC, Santander, Itaú, BV Financeira, Fleury, Labchecap, Laboratório Leme, Pague Menos, Farmácia Santana, A Fórmula, Drogaria São Paulo, Siemens, Lopes Imobiliária, GVT,

Doces Sonhos, Sauípe S.A., SETPS, Subway e UNIFACS / Laureate International Universities.

5.3.2. Tramas de Transferências de Imóveis do Caminho das Árvores

O imóvel com número de inscrição 00384812-4 é de tipo comercial, estando localizado na avenida Tancredo Neves. O mesmo teve apenas uma transferência no ano de 2011, relativa a aquisição pela Geração Energia do Facão LTDA.

Porém o CNPJ informado nos dados da SEFAZ sobre essa transação corresponde a empresa imobiliária Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários LTDA que tem matriz em Recife (PE). Essa empresa foi criada em 2010, tendo como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios, além de atuar secundariamente em atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios, e em sociedades de participação.

Pela natureza de atividades da Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários presume-se o interesse de exploração econômica do imóvel, através de aluguel. Chamamos atenção também para a margem de potencial construtivo remanescente, que permite a ampliação da área construída.

O imóvel com inscrição número 00234190-5 é de tipo comercial, fazendo parte do antigo Shopping Iguatemi (atual Shopping da Bahia). Esse imóvel teve nove transferências de 2003 a 2014, sendo o intervalo médio de tempo entre elas de 1,4 anos.

As três primeiras transferências desta trama aconteceram na mesma data (07/08/2013). Trataram-se de uma sequência de três transações de compra e venda, cujos adquirentes do imóvel foram, respectivamente, as empresas Reishopping Empreendimentos e Participações, Hannover Consultoria e Negócios e Rique Empreendimentos e Participações.

A primeira aquisição foi feita pela empresa imobiliária Reishopping Empreendimentos e Participações LTDA com matriz no Rio de Janeiro. Essa empresa foi criada em 1990, tendo como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios, além de atuar secundariamente nas atividades de gestão e administração da propriedade imobiliária e holdings de instituições não-financeiras. Atualmente sua situação cadastral está suspensa, pois sua solicitação de baixa foi indeferida.

A segunda aquisição foi de responsabilidade da empresa Hannover Consultoria e Negócios LTDA, com matriz em São Paulo. Essa empresa foi aberta em 2001, tendo como principal atividade econômica atividades de publicidade, além de atuar secundariamente na criação de estandes para feiras e exposições, na promoção de vendas, no marketing direto e na consultoria em publicidade.

A terceira aquisição foi efetuada pela empresa Rique Empreendimentos e Participações LTDA, com matriz na cidade do Rio de Janeiro. Essa empresa foi criada em 1990, tendo como principal atividade econômica holdings de instituições não-financeiras.

A quarta transferência aconteceu em 2005 com a aquisição do imóvel pela empresa imobiliária Ricshopping Empreendimentos e Participações LTDA, que tinha matriz no Rio de Janeira. Essa empresa foi aberta em 1990 e tinha como principal atividade econômica a corretagem no aluguel de imóveis, atuando secundariamente em serviços combinados para apoio a edifícios e na gestão e administração da propriedade imobiliária. Atualmente a situação cadastral da Ricshopping é baixada, por motivo de incorporação.

Em 2008 a Ricshopping Empreendimentos e Participações teria vendido o imóvel comercial em questão para a Nacional Iguatemi Bahia Participação. No entanto nos dados da SEFAZ sobre essa transferência o CNPJ informado corresponde a empresa NIBAL Participações S.A., com matriz no Rio de Janeiro. Como já vimos essa empresa imobiliária, criada em 1992 tem como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios.

Em 20 de setembro de 2013 foram registradas duas transferências seguidas do imóvel em questão. Assim, o sexto adquirente dessa trama de transferências foi a empresa Velazquez Empreendimentos e Participações LTDA., com matriz no Rio de Janeiro. Como já informamos, essa empresa aberta em 2011 tem como principal atividade econômica em sociedades de participação.

A sétima transferência, realizada na data supramencionada, foi efetuada para a empresa CPPIB Salvador Participações LTDA., com matriz em São Paulo (SP). A CPPIB foi criada em 2011 e tem como principal atividade econômica sociedades de participação.

As duas últimas transferências da trama do imóvel comercial analisado, ocorreram no ano de 2014, num intervalo de tempo de alguns dias. A oitava aquisição desse imóvel se deu novamente pela Nacional Iguatemi Bahia Participação ou NIBAL Participações S.A.

A última aquisição registrada teria sido efetuada pela empresa Bicar Consultores e Administradores LTDA. Como já explanado em outro momento essa empresa com matriz na cidade do Rio de Janeiro, foi aberta em 1983, tendo como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios, além de atuar secundariamente em sociedades de participação.

Todas as empresas que aparecem na trama de transferências desse imóvel do Shopping Iguatemi fazem parte ou tem relação com o Grupo Aliansce. Como já tratado em outro momento, a Aliansce tem como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares.

As empresas aludidas têm participação societária ou integram o patrimônio da Aliansce Shopping Centers S.A. Destacamos que os principais acionistas da Aliansce estão representados pela empresa Rique Empreendimentos e Participações. No caso da Reishopping, essa empresa foi adquirida pelo grupo no período 2012-2013. Já a companhia.Ricshopping é controlada pela CPPIB de um lado, e a Rique Empreendimentos e Participações, o Fundo de Investimento em Participações Bali e a Altar Empreendimentos e Participações S.A. (entidades controladas, direta ou indiretamente, por Renato Feitosa Rique), Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Delcio Lages Mendes, em conjunto. (ALIANSCE, 2014, 2015)

Nesse sentido essa trama indica articulações e ações conjuntas dessas empresas no âmbito das suas participações na Aliansce, considerando os seus interesses e as estratégias corporativas do grupo. Talvez isso ajude a explicar os casos das 3 primeiras transferências ocorridos no mesmo ano e data, com o mesmo valor de transação, ou seja, com valorização nominal zero em relação aos valores de transação anterior. Ou o caso da transferência da Velazquez para a CPPIB no ano de 2013 também com valorização nominal zero em relação ao valor da transação anterior. Nessa mesma linha argumentação podemos mencionar a transferência no

ano de 2014 da CPPIB para a Nacional Iguatemi Bahia Participação ou Nibal Participações S.A.com decréscimo de valor (-99,12%).

De modo análogo podemos ler as transferências subsequentes registradas nos anos 2005, 2008 e 2013, cujos adquirentes foram respectivamente, as empresas Ricshopping, Nacional Iguatemi Bahia Participação ou a Nibal, e a Velazquez Empreendimentos e Participações, bem como a última aquisição efetuada pela Bicar em 2014. Essas transferências podem dizer respeito a estratégias deliberadas de valorização do imóvel em questão, ao se verificar um grande crescimento positivo em relação ao valor de transação anterior, sendo a maior variação registrada na aquisição pela Velazquez (6.151,82%).

Imagem 10 - Fachada do Shopping da Bahia (antigo Shopping Iguatemi)

Fonte: SHOPPING DA BAHIA, 2015

O imóvel com número de inscrição 00646741-5 corresponde a um terreno na avenida Tancredo Neves. Nele se registra uma única transferência realizada em 2015, relativa à sua aquisição pela empresa imobiliária CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários LTDA, com matriz no Rio de Janeiro. Essa empresa foi criada em 2014 e tem como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios, atuando secundariamente na compra e venda de imóveis próprios e em holdings de instituições não-financeiras.

Sublinhamos que esse terreno, que anteriormente integrava o patrimônio do Município de Salvador, foi arrematado por R$ 18.650.000,00 pela CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários LTDA em leilão realizado pela prefeitura em fevereiro do ano corrente. Essa aquisição correspondeu a formalização da Promessa Irretratável de Compra e Venda Nº 004/2015 (SALVADOR, 2015).

Frequentemente, em relação ao capital da construção, o Estado atua diminuindo obstáculos para acumulação deste setor. Os mecanismos de ampliação da oferta de terras se inserem nesse aspecto, desonerando a produção capitalista. (LIPIETZ, 1971, JARAMILLO, 2010)

Na cidade de Salvador tem sido marcante uma atuação estatal pró acumulação das empresas imobiliárias no nível municipal. A Prefeitura tem operado, pelo menos nas quatro últimas gestões, respondendo enormemente a interesses dessas empresas, sobretudo através de alterações permissivas nos parâmetros urbanísticos.

A atual gestão, liderada pelo Prefeito ACM Neto, “inova”, tendo aprovado uma lei que desafeta 59 (cinquenta e nove) imóveis municipais para alienação (Lei Nº 8655/2014). Nos primeiros leilões os compradores foram empresas imobiliárias, a exemplo do arremate do terreno da avenida Tancredo Neves comprado pela CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários LTDA.

Esse caso alude a ação municipal de transferência de parte significativa do patrimônio público imobiliário para a iniciativa privada. Por essa ação as demandas de produção do ambiente construído para o atendimento de demandas populares são negligenciadas, mesmo diante do imenso passivo da cidade. Nessa situação também se particularizam os termos nos quais se dá a hegemonia do Planejamento estratégico na cidade de Salvador, conforme abordado no Capítulo 1.

Imagem 11 - Terreno na avenida Tancredo Neves leiloado pela Prefeitura e adquirido pela CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários LTDA.

Fonte: SEFAZ, 2015

Imagem 12 – Áreas denominadas como “Especiais” na Av. Tancredo Neces e R. Alceu Amoroso Lima

ID:038 / 039.1

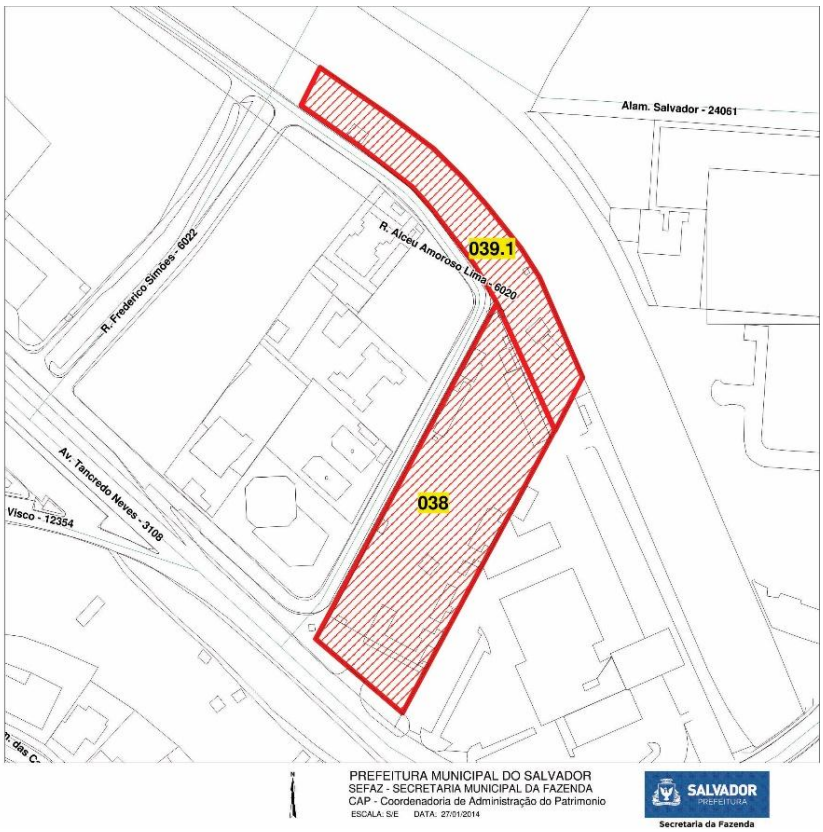
Áreas denominadas como "Especiais" na Av. Tancredo Neves e R. Alceu Amoroso Lima e descritas e caracterizadas pelas coordenadas SICAR/PMS, referenciadas no Datum SAD69, na ordem apresentada a seguir.

ID: 038
Área: 8.529 m² Perímetro: 445 m

PTS	EIXO_X	EIXO_Y
1	559406.03	8564847.55
2	559321.73	8564691.13
3	559362.10	8564656.62
4	559433.01	8564788.24

ID: 039.1
Área: 4.149 m² Perímetro: 437 m

PTS	EIXO_X	EIXO_Y
1	559314.87	8564939.54
2	559323.79	8564957.14
3	559356.82	8564934.29
4	559376.81	8564919.23
5	559389.90	8564906.22
6	559401.60	8564892.85
7	559417.34	8564873.04
8	559426.01	8564859.36
9	559445.94	8564812.96
10	559433.16	8564788.19
11	559405.30	8564848.97
12	559395.36	8564865.77
13	559381.74	8564883.56
14	559376.19	8564890.79
15	559370.06	8564897.73
16	559366.61	8564901.64
17	559342.92	8564919.87



Fonte: SEFAZ, 2014

O imóvel com número de inscrição 00734534-8 é um terreno na avenida Tancredo Neves, que teve uma única transferência. Trata-se de aquisição do mesmo pela pelo Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado da Bahia, com matriz em Salvador. Essa organização prestadora de serviços sociais foi criada em 1981, sendo a sua principal atividade econômica a consultoria em gestão empresarial, além de atuar secundariamente no comércio varejista de livros, em atividades de ensino e associativas. (TJBA, 2014)

Verificamos que essa aquisição diz respeito a um conflito judicial que questiona os termos da transação de compra e venda, além de evidenciar um caso de apropriação privada de domínio imobiliário público[17]. Em 2011 o SEBRAE publicizou o seu interesse em adquirir um terreno com área mínima de 2.500m² visando sediar futuras instalações de sua sede institucional. Essa organização teria recebido diversas

propostas, sendo uma dessas encaminhada pela Santa Isabel Patrimonial LTDA, em 06 de setembro de 2012, proprietária anterior do terreno em questão. (op. cit.)

De acordo com o SEBRAE a Santa Isabel Patrimonial detinha originalmente o controle de um terreno com 5.540,83 m², com número matrícula de nº79.907, sendo que essa empresa manifestou interesse em alienar parte da área. Assim em 17 de janeiro de 2013 foi celebrado Protocolo de Intenções para a aquisição pelo SEBRAE de 2.621,00m² do terreno referido. Essa parcela do terreno foi desmembrada e no dia 16 de agosto de 2013 foi assinado um Contrato particular de compromisso de compra e venda de terreno para fins comerciais entre esses dois agentes. (op. cit.)

No entanto, conforme informou o SEBRAE, por ocasião da avaliação topográfica do imóvel constatou-se que parte do mesmo avança em direção a área já construída pelo município (rua), correspondente à 533,745m², o que inviabiliza a utilização da área em sua plenitude. Diante dessa situação, o SEBRAE requereu judicialmente o complemento da área ou o seu abatimento proporcional ao preço pela Santa Isabel Patrimonial. A SEBRAE afirma ainda que essa empresa teria a propriedade de área remanescente suficiente para a complementação de espaço requerida. (TJBA, 2014)

O imóvel com número de inscrição 00466810-3 é um terreno de 8.106,42 m^2 na avenida Tancredo Neves, que registrou apenas uma transferência no ano de 2008 pela empresa imobiliária Syene Empreendimentos e Participações LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2007. A principal atividade econômica da Syene é em holdings de instituições não-financeiras, atuando secundariamente na compra e venda de imóveis próprios.

A partir dessa aquisição o grupo Syene realizou a incorporação do empreendimento Syene Corporate com área construída de 77.968,60 m^2. Ou seja, além da renda gerada na aquisição do terreno, há uma expectativa de gerar renda imobiliária com a comercialização das futuras unidades imobiliárias.

A publicidade desse empreendimento afirma um valor de distinção por sua localização na centralidade Iguatemi, encarada como novo centro financeiro e comercial. A proximidade da avenida Paralela, do aeroporto e o acesso aos chamados principais pontos da cidade também são apresentados como atributos de valoração do empreendimento.

Aspectos projetuais, tecnológicos do empreendimento são enfatizados como atributos de sua diferenciação, a exemplo: do fato de ser o primeiro Green Building corporativo do Norte e Nordeste; da previsão de heliponto; da fachada em pele de vidro e alumínio composto; do conforto visual dado por ambientes de utilização prolongada com acesso à luz do dia, áreas de circulação dotadas de iluminação natural e soluções adequadas para evitar o ofuscamento; da premiação do projeto pela International Property Awards; e do projeto assinado pela Caramelo Arquitetos Associados. (SYENE, 2015)

A ficha técnica do Syene Corporate informa que nos seus 40 pavimentos o empreendimento contaria com edifício de salas comerciais de 95m² a 180m², salas de reunião, mall service, health fitness, heliponto, fachada em pele de vidro e granito. 207 salas comerciais, 20 lojas, 4 boxes, 4 quiosques, 3 auditórios e 3 salas de reuniões, 1.300 vagas de carro, além de vagas para motocicletas e bicicletário. (op. cit)

Imagem 13 - Simulação de Imagem das fachadas frontal e lateral do Syene Corporate

Fonte: Syene Corporate, 2015.

Imagem 14 - Planta Baixa de Pavimento do Syene Corporate

Fonte: Syene Corporate, 2015.

O imóvel comercial com número de inscrição 00370737-7 está situado no antigo Shopping Iguatemi (atual Shopping da Bahia). Esse imóvel registra 9 transferências do ano de 2001 ao de 2013, com um intervalo médio de 2 anos entre as mesmas. No entanto as três primeiras transferências apresentam o mesmo nome do adquirente, a empresa RRSPE Empreendimentos e Participações, indicando prováveis erros ou irregularidades do registro.

Na trama de transferências do imóvel em questão todos os adquirentes compõem ou tem relação com o Grupo Aliansce, tais como as empresas RRSPE Empreendimentos e Participações LTDA, da Bicar Consultores e Administradores LTDA e da CPPIB Salvador Participações LTDA, que já tinham efetuado aquisições dos imóveis com números de inscrições 00284661-6 00234190-5, tratados anteriormente.

Na trama examinada nesse momento aparece a empresa Yangon Participações LTDA, que também tem participações na Aliansce. Essa empresa tem matriz na cidade do Rio de Janeiro, tendo sido criada em 2004. Sua principal atividade econômica refere-se a holdings de instituições não-financeiras.

A aquisição do imóvel pela RRSPE em 2001, seguem-se as transferências para a Bicar em 2003, dessa para a Yangon em 2007, novamente para a Bicar em 2008, retorna para a RRSPE em 2013, essa transfere para a CPPIB em 2013 e a última transferência é feita mais uma vez RRSPE também em 2013.

Também nesse caso, a trama de transferências do imóvel indica articulações e ações conjuntas dessas empresas no âmbito das suas participações na Aliansce, considerando os seus interesses e as estratégias corporativas do grupo. Isso pode ter relação com os casos as aquisições que representaram decréscimos em relação ao valor da transação anterior, tais como pela Bicar em 2003 (-96,87%) e em 2008 (-93,44%) e pela CPPIB em 2013 (-100,00%). A ação “consorciada” dessas empresas também pode refletir estratégias de valorização do imóvel, indicadas nos altos crescimentos nominais positivos, em relação ao valor da transação anterior, das aquisições pela Yangon em 2007 (2.724,64%) e pela RRSPE em 2013 (2.137,52%).

O imóvel com número de inscrição 00239619-0 é um terreno na Alameda dos Sombreiros. Foram observadas três transferências desse imóvel de 2009 a 2011, com intervalo médio de tempo entre elas de um ano.

A primeira aquisição aconteceu em 2009 pela empresa imobiliária LBL Patrimonial LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa, criada em 2008 tem como principal atividade econômica a gestão e administração da propriedade imobiliária, atuando secundariamente em holdings de instituições não-financeiras, atividades de administração de fundos por contrato ou comissão, e compra e venda de imóveis próprios. Em 2011 a LBL Patrimonial teria transferido o domínio desse imóvel para uma pessoa física.

No mesmo ano essa pessoa transfere o terreno para a empresa imobiliária MD BA GB Empreendimentos SPE LTDA, com matriz na cidade de Salvador.

Certamente a criação dessa sociedade de propósito específico em 2011 está ligada à promoção da incorporação de um empreendimento no terreno em questão. Nesse sentido, destacamos que a principal atividade econômica da MD BA GB Empreendimentos é a incorporação de empreendimentos imobiliários, além da mesma atuar secundariamente na construção de edifícios e na compra e venda de imóveis próprios.

Essa última transferência também corresponde ao maior crescimento do valor da transação em relação a anterior, da ordem de 1.380,11%. Essa alta valorização em termos nominais, indica uma captura de renda imobiliária a partir da expectativa da comercialização de futuras unidades imobiliárias, produzidas no imóvel a partir da incorporação.

O imóvel com número de inscrição 00619188-6 é um terreno na rua Alfazema, que registrou apenas uma transferência em 2008. Trata-se de uma aquisição pela empresa imobiliária Construtora Segura LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 1982 e tem como principal atividade econômica a construção de edifícios, atuando secundariamente na incorporação de empreendimentos imobiliários e na construção de instalações esportivas e recreativas.

A julgar pela natureza das suas atividades, o domínio imobiliário desse terreno pela Construtora Segura sinaliza para seu interesse na incorporação e produção de empreendimento, com comercialização de futuras unidades imobiliárias e auferimento de renda correlato.

O imóvel com número de inscrição 00630410-9 é de tipo comercial, fazendo parte do antigo Shopping Iguatemi. São observadas quatro transferências desse imóvel, no entanto nas três primeiras o nome do adquirente Reishopping Empreendimentos e Participações LTDA, se repete, além de terem a mesma data (08 de julho de 2008). Isso indica prováveis erros ou irregularidade desses registros.

De todo modo em 2008 o imóvel foi adquirido pela empresa imobiliária Reishopping Empreendimentos e Participações LTDA, com matriz na cidade do Rio de Janeiro. Essa empresa foi criada em 1990, tendo como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios, e como atividades secundárias a gestão e administração da propriedade imobiliária e holdings de instituições não-financeiras. Em 2012-2013 a Reishopping passou a integrar o grupo Aliansce e atualmente a sua situação cadastral está suspensa, por motivo de solicitação com baixa indeferida.

Em 2014 a Reishopping transfere o imóvel para a empresa imobiliária Atalaya Imóveis e Participações LTDA, com matriz na cidade do Rio de Janeiro. Essa empresa foi aberta em 2011 e tem como principal atividade econômica a compra e venda de imóveis próprios, além de atuar secundariamente no aluguel de imóveis próprios e em holdings de instituições não-financeiras. O crescimento do valor nominal da transação nessa transferência foi de 19,85% em relação ao anterior.

O atual domínio do imóvel comercial em questão pela Atalaya Imoveis e Participações LTDA pode indicar sua exploração econômica via aluguel, considerando a natureza das atividades dessa empresa.

O imóvel com número de inscrição 00434969-5 é um terreno situado na rua Soldado Luiz Gonzaga das Virgens. Ele teve uma só transferência no ano de 2013 de um terreno, relativa à sua aquisição pela empresa imobiliária Liz Construções Empreendimentos e Participações LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 1998 e tem como principal atividade econômica a construção de edifícios, além de atuar na construção de instalações esportivas e recreativas, no aluguel de máquinas e equipamentos para construção e no aluguel de andaimes.

A Liz Construções faz parte do Grupo Lena, um grupo empresarial de Portugal, criado desde 1974, que conta com mais de 80 (oitenta) empresas distribuídas em países da Europa, África e América do Sul. (LIZ CONSTRUÇÕES, 2015)

A aquisição do terreno em exame por essa empresa sinaliza a promoção por ela de incorporação com produção de empreendimento comercial. O site da Liz Construções informa a existência do empreendimento Liz Corporate no mesmo endereço do terreno em questão. (op. cit.) Desse modo, além da renda imobiliária capturada pelo proprietário anterior quando da aquisição do terreno por essa empresa, há a expectativa de auferimento de renda imobiliária relacionada com a comercialização das unidades produzidas.

De acordo com comunicação de publicidade desse empreendimento, o Liz Corporate foi projetado para atender a grandes empresas e profissionais liberais de negócios, se situando no segmento high-tech de edifícios inteligentes. A qualidade, a exclusividade e a excelente localização, são afirmados como diferenciais capazes de promover uma contínua valorização patrimonial. Esse padrão busca se afastar do tradicional modelo de edifício comercial, desqualificado por ser repleto de pequenas salas, com intenso tráfego de pessoas e utilização muito diversificada. (REVISTA METRO QUADRADRO NORDESTE, 2014, LIZ CONSTRUÇÕES, 2015, KLEBER CAVALCANTE IMÓVEIS, 2015)

Desse modo, o empreendimento conta com 02 salões por andar, cada um com 212m², num total de 40 unidades. Cada salão possui três sanitários, copa e espaço técnico destinado aos aparelhos de ar condicionado. Há também Shafts para tubulação hidráulica, elétrica e cabeamentos. São destinadas 10 (dez) vagas de garagem rotativa por sala, com piso de alta resistência. Haveriam cinco elevadores de última geração com capacidade para transportar 100 (cem) pessoas simultaneamente. (op. cit.)

O empreendimento teria também auditório com tratamento acústico e capacidade para 60 (sessenta) pessoas, equipado com projetor, sistema de sonorização e iluminação, além de apoio de recepção e coffee break, um lounge com copa, sanitários feminino, masculino e para portadores de necessidades especiais. (op. cit.)

Imagem 15 - Fachada frontal do Liz Corporate

Fonte: LIZ CONSTRUÇÕES, 2015

O imóvel com número de inscrição 00290868-9 é um terreno localizado na avenida Tancredo Neves. Nesse caso temos uma trama de 129 (cento e vinte e nove) transferências desse imóvel de 2005 a 2011, com intervalo médio de tempo entre as mesmas de menos de um mês (18 dias). Desse conjunto existem 11 transferências sem informações sobre valores de transações correlatos nos registros da SEFAZ. A grande frequência de nomes de adquirentes repetidos em aquisições seguidas, chama atenção para a possibilidade de erro sistemático ou irregularidades no registro da SEFAZ.

As primeiras 77 (setenta e sete) transferências foram realizadas de 2005 a 2007 todas relativas a adquirentes pessoas físicas. Dessas aquisições a maior parte apresentam valorizações nominais nulas ou decréscimos do valor de transação em relação ao anterior.

A partir de então tem-se 51 (cinquenta e uma) transferências realizadas de 2007 à 2011 cujos adquirentes foram a Associação dos Condomínios do Edifício Antares II, a Associação dos Condomínios do Edifício Antares III e a Associação dos Condomínios dos Edifício Antares IV. Dessas, as 49 (quarenta e nove) primeiras estão registradas em nome da primeira associação.

A última transferência dessa trama inusitada diz respeito à venda do terreno pela Associação dos Condomínios dos Edifício Antares IV para a empresa imobiliária Hesa 62 - Investimentos Imobiliários LTDA em 2011. A variação nominal do valor da transação dessa última transferência foi de 506.874%, em relação ao valor anterior de R$ 1.000. A Hesa 62 tem matriz na cidade de Mogi das Cruzes (SP), tendo sido criada em 2008. Sua principal atividade econômica é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por essa natureza de atividades fica sinalizada a possibilidade de incorporação de empreendimento no terreno em exame por essa empresa. Além da renda imobiliária gerada em transações de compra e venda do terreno, fica indicada uma expectativa de captura de renda pela comercialização de futuras unidades imobiliárias produzidas a partir da incorporação pela Hesa 62.

O imóvel com número de inscrição 00290867 é um terreno no Loteamento Centro Empresarial Metropolitano na avenida Tancredo Neves. Temos uma trama de 80 transferências desse imóvel do ano de 2005 ao de 2011. Isso implica um intervalo médio entre transferências de pouco menos que um mês (0,96). Desse conjunto existem quatro transferências sem informações sobre valores de transações correlatos nos registros da SEFAZ. A grande frequência de nomes de adquirentes repetidos em aquisições seguidas, chama atenção para a possibilidade de erro sistemático ou irregularidades nos registros referidos.

Ao longo dessa trama, nota-se um primeiro momento, de 2005 a 2007, com 38 transferências envolvendo principalmente pessoas físicas. A única exceção foi uma aquisição do terreno feita em 2007 pela empresa Atrium Emprend. Imobiliários LTDA. No entanto o CNPJ informado para esse corresponde ao da empresa Imóvel Legal Assessoria Imobiliária LTDA, com matriz na cidade de São Paulo (SP). Essa empresa foi criada em 2004, sendo a sua principal atividade econômica a gestão e administração da propriedade imobiliária, além de atuar secundariamente na

corretagem no aluguel de imóveis, corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis e serviços combinados para apoio a edifícios.

Nesse primeiro momento quase as variações dos valores das transações são nulas ou negativas em relação ao valor anterior.

Em um segundo momento da trama do terreno em questão verificamos a ocorrência de 41 transferências, cujos adquirentes foram a Associação dos Condomínios do Edifício Antares II, a Associação dos Condomínios do Edifício Antares III e a Associação dos Condomínios do Edifício Antares IV. 39 dessas transferências tiveram como adquirente informado a Associação dos Condomínios do Edifício Antares III.

O terceiro momento diz respeito a última transferência, realizada em 2011, com a venda do terreno pela Associação dos Condomínios do Edifício Antares III para a empresa Hesa 62 - Investimentos Imobiliários LTDA, já mencionada anteriormente. Nesse caso teve-se um crescimento de 3.175,54% em relação ao valor da transação anterior.

Aqui também fica sinalizada a possibilidade de incorporação de empreendimento no terreno em exame pela Hesa 62. Notamos mais uma vez que, além da renda imobiliária gerada em transações de compra e venda do terreno, fica indicada uma expectativa de captura de renda pela comercialização de futuras unidades imobiliárias produzidas a partir dessa incorporação.

O imóvel com número de inscrição 00290866-2 é um terreno localizado na avenida Tancredo Neves. Verificamos o registro de 94 transferências desse imóvel do ano de 2005 a 2011. Isso implica um intervalo médio entre transferências de pouco menos que um mês (0,8). Desse conjunto existem sete transferências sem informações sobre valores de transações correlatos nos registros da SEFAZ. A grande frequência de nomes de adquirentes repetidos em aquisições seguidas, chama atenção para a possibilidade de erro sistemático ou irregularidades nos registros referidos.

Na trama desse terreno há um primeiro momento com 49 transferências de 2005 a 2007, envolvendo sobretudo pessoas físicas. Mas notamos seis exceções, cujos adquirentes foram empresas imobiliárias e uma associação. Em 2006 teve-se dois registros de transferências na mesma data (21-08-2006) cujo adquirente foi a empresa imobiliária JF Empreendimentos e Participações LTDA. No mesmo ano teve-se uma aquisição do terreno pela empresa Poligonal Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Ainda no ano de 2006 verifica-se uma aquisição pela Associação dos Profissionais dos Correios (ADCAP). Em 2007 destacam-se uma aquisição pela empresa Atrium Emprend. Imobiliários LTDA e outra pela empresa imobiliária MRM Construtora LTDA

A JF Empreendimentos e Participações LTDA, tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido aberta em 1986. Sua principal atividade econômica é a compra e venda de imóveis próprios, além de atuar secundariamente no aluguel de imóveis próprios.

A empresa Poligonal Empreendimentos Imobiliários tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1973. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios.

A Associação dos Profissionais dos Correios - ADCAP - Núcleo Regional Bahia, é sediada na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2002. Desenvolve atividades associativas profissionais.

O CNPJ informado no registro de transferência da Atrium Emprend. Imobiliários LTDA corresponde de fato a empresa Imóvel Legal Assessoria Imobiliária LTDA. Como já explanado anteriormente, a principal atividade econômica dessa empresa é a gestão e administração da propriedade imobiliária, atuando secundariamente na corretagem no aluguel de imóveis, na corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis e em serviços combinados para apoio a edifícios.

A empresa MRM Construtora LTDA, com matriz na cidade de Salvador foi criada em 1974. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, mas atua secundariamente na construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas; incorporação de empreendimentos imobiliários; obras de engenharia civil; obras de instalações em construções; transporte rodoviário de carga; compra e venda de imóveis próprios; gestão e administração da propriedade imobiliária; serviços de engenharia; e atividades técnicas relacionadas à engenharia e arquitetura.

Nesse primeiro momento da trama de transferências do imóvel em questão a maior parte da variação dos valores de transações, em relação ao valor anterior foi nula ou negativa.

No segundo momento teve-se 44 transferências de 2007 a 2011, cujos adquirentes foram a Associação dos Condomínios do Edifício Antares II, a Associação dos

Condomínios do Edifício Antares III e a Associação dos Condomínios do Edifício Antares IV. Cada uma dessas associações foi responsável por, respectivamente, duas, três e trinta e nove aquisições do terreno em análise.

O terceiro momento da trama corresponde a última transferência, relativa a venda do terreno em 2011 pela Associação dos Condomínios do Edifício Antares II para a empresa imobiliária Hesa 62. Nessa transferência verificamos um altíssimo crescimento nominal de 481.595,60% do valor da transação, como relação ao valor anterior de R$ 1.000,00.

Aqui também fica sinalizada a possibilidade de incorporação de empreendimento no terreno em exame pela Hesa 62. Notamos mais uma vez que, além da renda imobiliária gerada em transações de compra e venda do terreno, fica sinalizada uma expectativa de captura de renda pela comercialização de futuras unidades imobiliárias produzidas a partir dessa incorporação.

Dois aspectos importantes parecem relacionar diretamente os imóveis identificados pelos números de inscrição 00290866-2, 00290867 e 00290868-9. Ambos tiveram aquisição final pela empresa Hesa 62 no ano de 2011. Além disso parecem se tratar de imóveis contíguos na avenida Tancredo Neves, sendo o endereço do primeiro: Nº Métrico 202, Quadra A, Lote 004, CEP 41.820-020. O endereço do segundo: Nº Métrico 232, Quadra A, Lote 05, Conjunto Loteamento Centro Empresarial Metropolitano, CEP 41.820-020. E o endereço do terceiro: Nº Métrico 266, Quadra A, Lote 006, CEP 41.820-020. Essa contiguidade pode apontar para um possível remembramento dos lotes, com produção de empreendimento nesse espaço ampliado.

As tramas de transferências desses três imóveis se entrelaçam, através das ações de dezenas de agentes, cujo resultado parece ser a concentração dos terrenos pela empresa imobiliária Hesa 62, totalizando o domínio imobiliário de 4.608,00 m^2 de área de terreno na valorizada avenida Tancredo Neves.

Como sublinha Sanane Sampaio, essa avenida faz parte do sistema viário do vale do Rio Camurujipe, tendo sido concluída em 1968. Ela contorna os limites, do antigo Jockey Clube de Salvador, situando-se na convergência da área mais tradicional, consolidada e antiga da cidade e as valorizadas áreas de expansão da cidade. A avenida Tancredo Neves materializa uma ligação entre a região do Iguatemi, a

Avenida Paralela e a orla atlântica de Salvador. Ela “faz parte do cerne do que hoje é o principal centro de negócios do município, dando acesso, também, a um dos bairros mais nobres da cidade, o Caminho das Árvores”. (SAMPAIO, 2013)

Para Sampaio, a essa avenida simboliza, para empresários do Estado, modernidade e pujança econômica de Salvador. Nesse sentido um negócio localizado nessa via “tornou-se, assim, estratégico não só pela localização ou pelos serviços de suporte que oferece, mas, essencialmente, pelo status que proporciona”. (op. cit.)

O imóvel com número de inscrição 00641142-8 é uma loja comercial do Condomínio Salvador Prime. São registradas duas transferências desse imóvel, ambas em 2012 e numa mesma data (18 de junho).

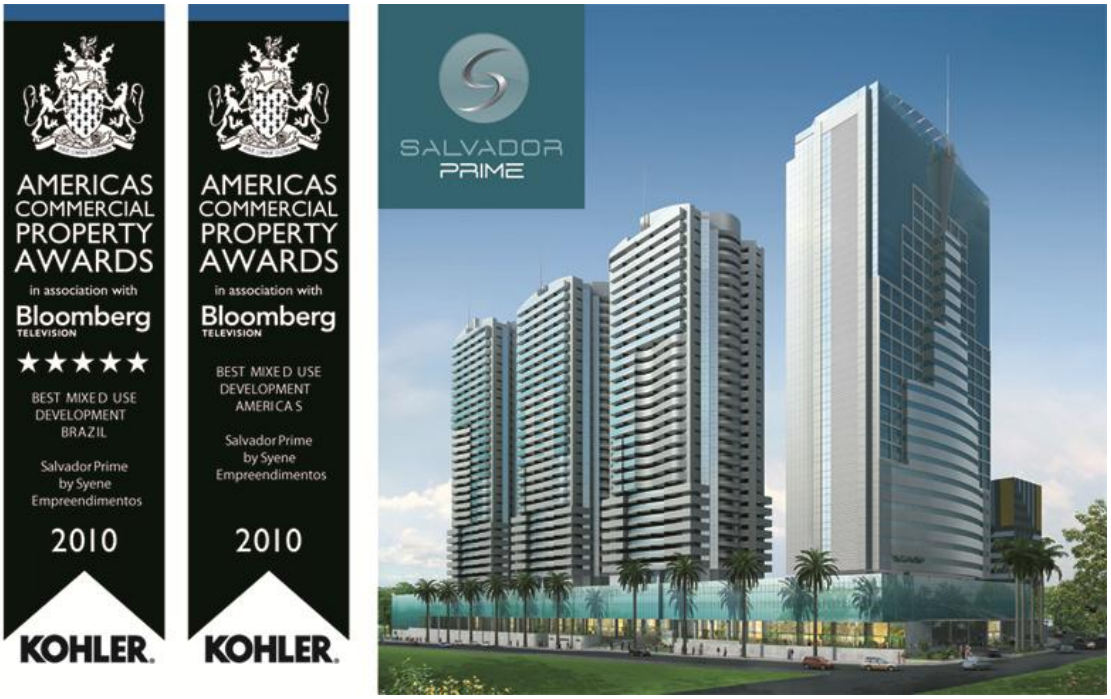
A primeira aquisição foi feita pela Syene Empreendimentos e Participações LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi aberta em 2007, sendo que sua principal atividade econômica diz respeito a holdings de instituições não-financeiras. Além disso atua secundariamente na compra e venda de imóveis próprios.

A segunda aquisição foi feita pela empresa MVT - Patrimonial LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa existe desde 1985, sendo sua principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios. Além disso, atua secundariamente na compra e venda de imóveis próprios.

Como vimos essas duas transferências foram realizadas no mesmo dia. Um aspecto a se observar é fato da variação do valor da segunda transação em relação a primeira ter sido nula. Isso pode sinalizar para algum tipo de acordo ou atuação conjunta entre essas duas empresas imobiliárias.

Destacamos que o Grupo Syene foi responsável pela construção e incorporação do empreendimento onde situa-se o imóvel em exame. O Salvador Prime é um empreendimento multiuso. Uma valoração diferencial é afirmada na comunicação de sua publicidade, pelo fato desse empreendimento contar com usos residencial, comercial e *mall* no mesmo lugar e por ter sido vencedor do prêmio Americas Property Awards (Bloomberg Television, Inglaterra). O Salvador Prime oferece apartamentos de 51m² a 83m² com 1 ou 2 suítes e mais de 50 itens de lazer. Há também um *mall* com mais de 30 lojas. (SYENE, 2015)

Imagem 16 - Fachada do Salvador Prime, na avenida Tancredo Neves



Fonte: SYENE, 2015

A venda pela Syene de uma unidade derivada dessa promoção imobiliária para a MVT condiz com a atividade de compra e venda de imóveis próprios, desenvolvida pela primeira empresa.

O fato da MVT ter como atividade principal o aluguel de imóveis próprios, aponta para a exploração econômica do imóvel comercial adquirido, através de aluguel. Corrobora para essa sinalização o fato do Grupo MVT, composto pela MVT Patrimonial, Panorama Construções e Incorporações, Triplo "A" e Metropolitan Patrimonial, atuarem na oferta de imóveis em pontos comerciais valorados da cidade de Salvador. (GRUPO MVT, 2015)

No portfólio de clientes do grupo se encontram empresas que atuam na prestação de serviços e atividades comerciais, tais como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco do Nordeste, HSBC, Santander, Itaú, BV Financeira, Fleury, Labchecap, Laboratório Leme, Pague Menos, Farmácia Santana, A Fórmula, Drogaria São Paulo, Siemens, Lopes Imobiliária, GVT, Doces Sonhos, Sauípe S.A., SETPS, Subway e UNIFACS/Laureate International Universities. (op. cit.)

O imóvel com número de inscrição 00695097-3 é uma loja comercial no Edifício Boulevard Side Empresarial. Observamos apenas uma transferência desse imóvel,

relativa à sua aquisição pela CIA de Ferro Ligas da Bahia – FERBASA em 2012. Essa empresa, com matriz na cidade de Pojuca (BA), existe desde 1966, desenvolvendo como principal atividade econômica a produção de ferroligas.

A FERBASA se intitula como uma das 10 (dez) maiores empresas do Estado da Bahia e uma das 500 maiores empresas do Brasil, com faturamento anual superior a US$ 500 milhões. Ela iniciou suas atividades no ramo de mineração, em Campo Formoso (BA), com produção destinada, principalmente, ao Japão e às indústrias do Sul do Brasil. Em 1963, uma unidade metalúrgica foi implantada no município de Pojuca (BA) para produzir ferrocromo, permitindo a comercialização do produto final com maior valor agregado. (FERBASA, 2015)

Atualmente a FERBASA exerce atividades nas áreas de mineração, metalurgia e de recursos florestais, sendo líder na produção de ferroligas e a única produtora integrada de ferrocromo das Américas. (op. cit.)

Conforme informações no site dessa empresa, no endereço do imóvel adquirido funciona o escritório de Divisão[18] Mercado externo. (FERBASA, 2015) Nesse sentido a transferência do imóvel em questão se destina ao desenvolvimento de atividades administrativas da FERBASA.

O imóvel com número de inscrição 00695099-0 é uma loja comercial no Edifício Boulevard Side Empresarial. Verificamos apenas uma transferência desse imóvel relativa também à FERBASA em 2012.

O escritório da Divisão Mercado externo dessa empresa tem o mesmo endereço do imóvel em exame. Assim, ao relacionarmos os imóveis identificados pelos números de inscrição 00695097-3, anteriormente abordado, e 00695099-0, inferimos que se trata de duas lojas que foram conjugadas para o desenvolvimento das atividades do referido escritório da FERBASA.

5.3.3. Tramas de Transferências de Imóveis do Itaigara

O imóvel com número de inscrição 00008575-8 é de tipo comercial, fazendo parte do Edifício Eco Diagnóstico na rua Alexandre Herculano. Esse imóvel teve três transferências, todas no ano de 2011, relativas a aquisições por empresas imobiliárias

[18] Inferimos ser a palavra abreviada pela sigla Div. que aparece na nomenclatura desse escritório, no site da FERBASA. (FERBASA, 2015)

e por uma pessoa física. O intervalo de tempo entre transferências foi de dois meses da primeira para a segunda e de três meses da segunda para a terceira.

A primeira aquisição foi feita pela empresa M & S Patrimonial LTDA em janeiro de 2011. Essa empresa tem matriz na cidade de Lauro de Freitas (BA), tendo sido criada em 2008. Sua principal atividade econômica é a gestão e administração da propriedade imobiliária, mas atua secundariamente no aluguel de imóveis próprios.

Em março do mesmo ano a M & S Patrimonial transfere o imóvel para a empresa Leal Participações LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 1997, tendo como principal atividade econômica o aluguel de imóveis próprios, além de atuar secundariamente na compra e venda de imóveis próprios, e no aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador. Em junho de 2011 a Leal Participações LTDA transfere o imóvel para uma pessoa física.

Em todas as aquisições acontece um crescimento do valor de transação do imóvel em relação ao anterior. A maior valorização nominal aconteceu na aquisição pela Leal Participações (331,82%).

A última aquisição pode indicar a possibilidade de utilização do imóvel para prestação de serviços de saúde, já que o mesmo situa-se num edifício clínica. Porém também é possível que a pessoa física adquirente intencione a sua exploração econômica através de aluguel ou venda posterior, com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00679072-0 é um apartamento residencial no Edifício Torre Vita, situado na rua Monsenhor Eugênio Veiga. Esse imóvel teve apenas uma transferência relativa a aquisição por uma pessoa física em 2011. Aqui coloca-se tanto a possibilidade de uso como moradia, como o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00678997-8 é um apartamento residencial no Edifício Reserva Alto do Itaigara, situado na rua Monsenhor Eugênio Veiga. Esse imóvel teve apenas uma transferência relativa a aquisição por uma pessoa física em 2011. Aqui coloca-se tanto a possibilidade de uso como moradia, como o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00652377-3 é um apartamento residencial no Edifício Itaigara Gardem, situado na rua Almeida Garret. Esse imóvel teve apenas uma

transferência relativa a aquisição por uma pessoa física em 2012. Aqui coloca-se tanto a possibilidade de uso como moradia, como o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00652370-6 é um apartamento residencial no Edifício Itaigara Gardem, situado na rua Almeida Garret. Esse imóvel teve duas transferências relativas a aquisições por pessoas físicas nos anos 2013 e 2015. O intervalo de tempo entre essas transferências foi de cerca de dois anos.

Na segunda aquisição o valor da transação cresceu 18,27% em relação a primeira. Também nesse caso, se coloca tanto a possibilidade de uso como moradia, como o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00524940-6 é um apartamento residencial no Edifício Mansão Du Triomphe Ala Nor, situado na rua Doutor Hosannah de Oliveira. Verificamos o registro de quatro transferências desse imóvel de 2004 a 2005. No entanto o nome da adquirente Angélica Soares da Cunha Meirelles se repete em três transferências, indicando possíveis falhas ou irregularidades do registro da SEFAZ.

Atinente a essas aquisições tem-se a possibilidade de uso como moradia ou o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00189733-0 é um terreno localizado na rua Érico Veríssimo. Foram registradas 14 (quatorze) transferências desse terreno entre pessoas físicas de 2002 a 2005. O intervalo entre a primeira e segunda transferência foi de três anos. Todas as demais teriam ocorrido em 2005, variando dias ou meses, tendo sido efetuadas nos meses de janeiro a março.

Notamos duas transferências nas quais não foram disponibilizadas informações sobre os valores das transações correspondentes. Também há alguns casos de nomes de adquirentes subsequentes que se encontram repetidos. Isso indica possibilidade de erros ou irregularidades no registro da SEFAZ.

A maior parte das transferências dessa trama tem valorização nula ou negativa em relação ao valor de transação anterior. Podendo indicar valor de transação informado abaixo do valor real.

O imóvel com número de inscrição 00189736-5 é um terreno localizado na rua Érico Veríssimo. Foram registradas duas transferências desse imóvel nos anos de 2001 e 2002, ou seja, com intervalo de tempo entre elas de cerca de um ano.

A primeira aquisição foi feita por uma pessoa física em 2001. Em 2002 essa pessoa vende o terreno para a empresa imobiliária Cena Engenharia LTDA. A Cena Engenharia tem matriz na cidade de Lauro de Freitas (BA), tendo sido criada em 1994. Sua principal atividade econômica refere-se a obras de engenharia civil, mas atua secundariamente em serviços de engenharia; construção de edifícios; montagem e instalação de sistemas e equipamentos de iluminação e sinalização em vias públicas, portos e aeroportos; administração de obras; instalação e manutenção elétrica; montagem de estruturas metálicas; e serviços especializados para construção.

A aquisição do terreno pela Cena Engenharia sinaliza a posterior incorporação e produção de empreendimento imobiliário no local. O Google Maps indica a existência do Ed. Residencial Érico Veríssimo no mesmo endereço do terreno em análise. Caso a incorporação e ou promoção do empreendimento tenham sido feitas pela Cena Engenharia houve captura de renda imobiliária pela comercialização das unidades produzidas.

O imóvel com número de inscrição 00191120-1 é de tipo comercial. Foram observadas duas transferências desse imóvel, ambas relativas a aquisições por pessoas físicas. A primeira ocorreu em 2002 e a segunda em 2010, ou seja, o intervalo entre as transferências foi de 8 anos. Houve uma variação nominal positiva de 20% do segundo valor de transação em relação ao primeiro.

As aquisições desse imóvel por pessoas físicas apontam, a depender dos interesses de cada um desses agentes, para a possibilidade de uso comercial ou o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00195183-1 é de tipo residencial. Verificamos três transferências desse de 2006 a 2008, ou seja, o intervalo médio entre as transferências foi de cerca de um ano.

A primeira aquisição se deu em 2006 pela empresa imobiliária Rezende Empreendimentos, Participações e Administração LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi aberta em 2002, tendo como principal atividade econômica a corretagem no aluguel de imóveis, além de atuar secundariamente na

gestão e administração da propriedade imobiliária e em serviços combinados para apoio a edifícios.

Em 2007 a Rezende Empreendimentos, Participações e Administração vende o imóvel para uma pessoa física, registrando-se aí um crescimento do valor de transação de 2,04% em relação ao valor anterior.

Em 2008 o imóvel é adquirido pela empresa imobiliária Bitbartrom Investimentos S/A pelo mesmo valor da transação anterior, ou seja, com variação nula. A matriz dessa empresa está situada na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 2008 e tem como principal atividade econômica a incorporação de empreendimentos imobiliários.

A aquisição do imóvel residencial pela Bitbartrom pode significar a ampliação patrimonial dessa empresa ou seu interesse em capturar renda imobiliária pela sua comercialização posterior.

O imóvel 00221072-0 é de tipo residencial, estando situado na rua Sílvio Valente. Esse imóvel registra seis transferências entre pessoas físicas realizadas de 2001 a 2011. O intervalo médio de tempo entre essas transações é de cerca de 2 anos.

Em três transferências observam-se decréscimos do valor da transação em relação ao valor anterior. Em duas, essa variação é positiva, sendo o maior crescimento notado na venda do imóvel em 2011 por Helena Lemos de Aguiar para Paula Martinez da Fonseca (1.030,63%).

Nesses casos de transferências por pessoas físicas coloca-se tanto a possibilidade de uso como moradia, como o interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00250558-4 é um terreno localizado na rua Florentino Silva. Foram registradas duas transferências desse imóvel entre pessoas físicas, realizadas nos anos de 2006 e 2008. O intervalo entre essas transferências foi de dois anos. Observamos um crescimento de 30% do segundo valor da transação em relação a primeira.

Nesses casos de transferências por pessoas físicas coloca-se tanto a possibilidade de produção imobiliária destinada ao uso para moradia ou outra destinação de atividades. Também pode haver interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00250579-7 é de tipo residencial, na forma de casa, estando localizado na rua Florentino Silva. Foi registrada apenas uma transferência desse imóvel em 2005, relativa a aquisição por pessoa física. Esse pode ser o caso tanto de uso destinado a moradia como pode haver interesse do adquirente de aluguel ou venda posterior com auferimento de renda imobiliária.

5.3.4. Tramas de Transferências de Imóveis da Pituba

O imóvel com número de inscrição 00454141-3 é uma loja comercial no Edifício Civil Business. Verificamos quatro transferências desse imóvel, realizadas de 2001 a 2011, cujos adquirentes foram empresas imobiliárias e comerciais ou de prestação de serviços. O intervalo médio de tempo entre as transferências foi de 3,3 anos.

A primeira aquisição aconteceu em 2001 pela PROINVEST Empreendimentos e Participações LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa existe desde 1975, sendo a sua principal atividade econômica atividades de atenção à saúde humana.

Em 2004 a PROINVEST transfere o imóvel para a empresa Santa Emília Empreendimentos Imobiliários LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 1999, sendo sua principal atividade econômica a construção de edifícios, além de atuar secundariamente na construção de instalações esportivas e recreativas e na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 2006 a Santa Emília transfere o imóvel para a Civil Empreendimentos LTDA, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi criada em 1981, sendo a sua principal atividade econômica a corretagem no aluguel de imóveis. Além disso, atua secundariamente na gestão e administração da propriedade imobiliária e em serviços combinados para apoio a edifícios.

Em 2011 a Civil vende o imóvel para a Casa Bahia Comercial LTDA. Essa empresa está sediada na cidade de São Caetano do Sul (SP), tendo siso aberta em 1966. Sua principal atividade econômica refere-se a lojas de departamentos ou magazines, porém também atua secundariamente na gestão e administração da propriedade imobiliária; na compra e venda de imóveis próprios; e no aluguel de imóveis próprios.

Com exceção da aquisição pela Civil em 2006 que tem variação do valor da transação nula, em relação ao valor anterior, as demais transferências apresentam crescimento

positivo nesse aspecto. Pontuamos que na última aquisição do imóvel em questão pela Casa Bahia Comercial, podemos observar uma valorização nominal de 2.492,59% em relação ao valor de transação anterior. Sublinhamos que essa foi a transação que teve o maior valor de compra do bairro da Pituba e dos demais espaços de estudo (R$ 42 milhões).

Sublinhamos ainda que no caso da rede de lojas Casas Bahia, o seu site não indica a existência de loja no endereço do imóvel aqui tratado. (CASAS BAHIA, 2015) Nesse o domínio imobiliário parece funcionar mais sob a lógica de ampliação patrimonial e reserva de valor.

No caso da empresa PROINVEST, o tempo em que a mesma reteve o domínio do imóvel pode ter correspondido ao desenvolvimento de suas atividades de prestação de serviços de saúde, antes da sua comercialização.

No caso das empresas imobiliárias Santa Emília e Civil, o tempo em que contaram com o domínio do imóvel o mesmo pode ter sido explorado com aluguéis ou outros tipos de cessões remuneradas, antes da sua comercialização. Salientamos que os escritórios dessas duas empresas têm endereço diferente. Em todas essas possibilidades indica-se a ocorrência de captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00454146-4 é um terreno localizado na avenida Professor Magalhães Neto. Esse imóvel teve duas transferências, ocorridas nos anos de 2007 a 2008, com intervalo de realização entre elas de cinco anos. Ambas as aquisições foram feitas por empresas imobiliárias.

A primeira aquisição foi feita pela Santo Antônio Imóveis e Empreendimentos LTDA no ano de 2007, com matriz na cidade de Salvador. Essa empresa foi aberta em 2000 e tem como principal atividade econômica a compra e venda de imóveis próprios, além de atuar secundariamente no aluguel de imóveis próprios e na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 2008 a empresa Santo Antônio transfere o imóvel para a C.A.O.A.Patrimonial LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de São Paulo (SP), tendo sido criada em 1997. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios, mas atua secundariamente no aluguel de móveis, utensílios e aparelhos de uso doméstico e pessoal; com instrumentos musicais; bem como em sociedades de participação. A segunda transferência do imóvel, relativa a aquisição pela C.A.O.A. teve um

crescimento positivo do valor nominal da transação de 326,47% em relação ao anterior.

Considerando a natureza de atividades das duas empresas, o tempo do domínio imobiliário de cada uma pode estar relacionado a sua exploração econômica, através de aluguel. No caso da Santo Antônio Imóveis e Empreendimentos também se coloca o interesse dessa empresa em venda do imóvel. Em todas essas possibilidades há expectativa de captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00611068-1 corresponde a uma loja comercial no Edifício Bloco A na avenida professor Magalhães Neto. Observamos a ocorrência de duas transferências seguidas desse imóvel, ambas realizadas no ano de 2009 numa mesma data (03/12). A primeira transferência teve como adquirente uma empresa imobiliária e a segunda uma empresa securitizadora.

A primeira aquisição foi feita pela Nova Ravello Participações LTDA, que tem matriz na cidade do Rio de Janeiro. Essa empresa foi aberta em 2002, tendo como principal atividade econômica a incorporação de empreendimentos imobiliários. Além disso, atua secundariamente na compra e venda de imóveis próprios.

Imediatamente após adquirir o imóvel comercial em foco a Nova Ravello o transfere para a empresa RB (Rio Bravo) Capital Companhia de Securitização, responsável pela segunda aquisição. Essa transferência implicou um crescimento de 107,99% do valor da transação em relação ao anterior. A Rio Bravo tem matriz sediada na cidade de São Paulo, tendo sido aberta em 1998. Sua principal atividade econômica é a securitização de créditos.

A Rio Bravo é uma administradora de investimentos independente, tais como fundos de pensão, "*endowments*", Family Offices e indivíduos. Essa empresa cria fundos e carteiras de investimentos adequados às demandas especializadas dos seus clientes, administrando aproximadamente R$ 10,34 bilhões, através de alocações de capital de longo prazo. (RIO BRAVO, 2015)

A Rio Bravo adota seis estratégias de investimentos, quais sejam, 1) crédito, por meio de dívida de empresas e securitizações de recebíveis de diversas naturezas; 2) renda variável, através de ações de empresas listadas em bolsas de valores; 3) investimentos imobiliários, por meio de fundos de investimento em imóveis que geram rendas de aluguéis; 4) Private Equity, que corresponde a participação acionária em

empresas emergentes de capital fechado; 5) infraestrutura, através de grandes projetos e empresas de geração de energia; e 6) Multi-Assets e Portfólios, que implicam em carteiras diversificadas de investimentos para investidores individuais. (op. cit.)

O imóvel com número de inscrição 00657864-0 corresponde a uma loja comercial no Edifício Bloco A na avenida professor Magalhães Neto. Observamos a ocorrência de duas transferências seguidas desse imóvel, ambas realizadas no ano de 2009 numa mesma data (03/12) e envolvendo novamente as empresas Nova Ravello Participações LTDA e a RB (Rio Bravo) Capital Companhia de Securitização.

De modo análogo a trama do imóvel identificado pelo número de inscrição 00611068-1, a primeira aquisição do imóvel 00657864-0 foi feita pela Nova Ravello Participações LTDA. Imediatamente após adquirir esse imóvel comercial a Nova Ravello o transferiu para a empresa RB (Rio Bravo) Capital Companhia de Securitização, responsável pela segunda aquisição. Essa transferência implicou um crescimento de 107,99% do valor da transação em relação ao anterior.

A transferência tanto do imóvel 00611068-1 quanto do 00657864-0 da Nova Ravello para a Rio Bravo parece corresponder a constituição de garantias na forma de alienação fiduciária por crédito concedido segunda para a primeira. Isso parece evidenciar a estratégia da Rio Bravo de investimento pela concessão de crédito, por meio de dívida de empresas e securitizações de recebíveis de diversas naturezas, citada anteriormente. A adoção da alienação fiduciária busca assegurar liquidez ao investimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos créditos. (CIBRASEC, 2015)

A alienação fiduciária é uma operação não tributada, na qual o devedor – o alienante fiduciário - adquire o bem, que é revendido fiduciariamente ao financiador – o adquirente fiduciário. A alienação fiduciária de bens imóveis foi instituída pela Lei Nº 9.514/1997 que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). (BRASIL, 1997)

A alienação fiduciária em garantia corresponde a um negócio jurídico em que o fiduciante aliena a propriedade ao financiador (fiduciário), até que se extinga o contrato pelo pagamento ou pela inexecução. Assim, o credor, adquire o domínio resolúvel e a posse indireta de um bem dado em garantia de determinado financiamento e, a outra, o alienante ou devedor, torna-se o possuidor direto e

depositário da coisa, assumindo as responsabilidades e encargos do mesmo. Quando a propriedade é consolidada no patrimônio do credor fiduciário, faz-se o pagamento do imposto de transmissão intervivos, nos 30 dias seguintes à averbação da propriedade no Registro de Imóveis, sendo o credor obrigado a promover a oferta pública para a venda do imóvel, em dois leilões. (op. cit.)

Entretanto, identificamos um conflito judicial na relação entre essas duas empresas envolvendo imóvel constituído como garantia de crédito, através de alienação fiduciária em favor da Rio Bravo. Conforme Expediente do dia 29/01/2010 da 21ª Vara dos feitos relativos às relações de consumo, cíveis e comerciais do Tribunal de Justiça da Bahia, a Nova Ravello Participações LTDA em conjunto com outras empresas, instituições e pessoas físicas (Hospital da Bahia LTDA e outros, Fator Imóveis LTDA, Vasco Rodrigues Neto, Fernando Antônio Torres Rodrigues Barbosa e Patrícia Fiuza Rodrigues Barbosa) requereram uma ação cautelar de natureza preparatória, com pedido de liminar, contra a empresa Rio Bravo. (TJBAHIA, 2010)

Essa ação visava impedir a realização, fora da praça de Salvador e sem a notificação prévia dos autores, de leilões extrajudicial envolvendo imóvel dado em garantia, através de alienação fiduciária contratada entre as partes. Segundo os autores dessa ação a Rio Bravo pretendia leiloar o imóvel no Rio de Janeiro nos dias 29 de janeiro de 2010 e 05 de fevereiro de 2010, fora da cidade de Salvador, onde o imóvel em questão está registrado, e sem a previa notificação dos devedores. (op. cit.)

Os autores da ação afirmaram que contrataram da Rio Bravo, no ano de 2002, uma cessão de créditos imobiliários com pacto de alienação fiduciária, como também a securitização desses créditos, com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Entretanto, estaria em curso naquele momento uma outra ação de revisão de cláusulas contratuais, sob alegação de abusividade da empresa credora. Para a empresa Nova Ravello e demais agentes que movem a ação, teria ocorrido inadimplemento indevidamente, com promoção junto ao registro de imóveis da consolidação da Rio Bravo da propriedade do imóvel dado em alienação fiduciária. (op. cit.)

Segundo os autores da ação comentada, a realização da venda extrajudicial do bem objeto da alienação fiduciária, sem a prévia comunicação aos devedores acerca das condições da alienação seria ilegal. (TJBAHIA, 2010)

O imóvel com número de inscrição 00276149-1 é de tipo comercial, localizando-se no Loteamento Aquarius, na avenida Professor Magalhães Neto. Verificamos o registro de cinco transferências desse imóvel, ocorridas de 2010 a 2012, envolvendo pessoas físicas e uma empresa imobiliária. O intervalo médio de tempo entre essas transações é de aproximadamente seis meses. No registro das duas primeiras transferências o nome do adquirente se repete. Isso indica eventuais erros ou irregularidades no registro dessas transações pela SEFAZ.

Essa trama de transferências conta com três variações positivas dos valores nominais das transações, em relação ao valor anterior, sendo o maior crescimento observado na aquisição do imóvel em 2012 pela empresa DCR Empreendimentos Imobiliários LTDA (340,68%).

A DCR tem matriz na cidade de Olinda (PE), tendo sido criada em 2008. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios. Diante dessa natureza de atividades é bastante provável que o domínio do imóvel em questão destina-se a exploração econômica do mesmo, através de aluguel, com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel identificado pelo número de inscrição 00481974-8 é de tipo comercial, estando localizado no Loteamento Aquarius, na rua Clara Nunes. Observamos apenas uma transferência desse imóvel, relativa a sua aquisição pela empresa Aquarius Participações LTDA, com matriz na cidade de Salvador.

Essa empresa foi aberta em 2007, tendo como principal atividade econômica holdings de instituições não-financeiras, além de atuar secundariamente no aluguel de imóveis próprios; no aluguel de móveis, utensílios e aparelhos de uso doméstico e pessoal; instrumentos musicais; e atividades de serviços prestados principalmente às empresas.

A julgar pela natureza das atividades da empresa Aquarius Participações, a aquisição do imóvel pode dizer respeito a ampliação do seu patrimônio imobiliário, com reserva de valor. Outra possibilidade pertinente é a exploração econômica do imóvel, através de aluguel, com captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00151060-6 é de tipo residencial, sendo localizado na rua Território do Rio Branco. Observamos uma única transferência, relativa a sua aquisição em 2010 pela empresa imobiliária Ferreira Ferraz Incorporações LTDA.

Essa empresa, tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1994. Sua principal atividade econômica é a incorporação de empreendimentos imobiliários, além de uma atuação secundária em atividades de construção de edifícios.

Diante da natureza das atividades da Ferreira Ferraz Incorporações, podemos presumir seu interesse em ampliar a área construída do imóvel, dado que há potencial construtivo remanescente. Nesse caso ficaria apontada a expectativa de captura de renda imobiliária através da comercialização de futuras unidades imobiliárias, decorrentes dessa provável produção. Corrobora para a essa possibilidade o fato da Ferreira Ferraz dedicar-se há dez anos exclusivamente ao setor de incorporação imobiliária, sobretudo residencial. (FERREIRA FERRAZ, 2015)

O imóvel com número de inscrição 00646742-3 é um terreno localizado na rua Clara Nunes. Verificamos apenas uma transferência, relativa a sua aquisição pela empresa imobiliária Kieppe Serviços LTDA.

Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, existindo desde 1986. Sua principal atividade econômica é a compra e venda de imóveis próprios, mas atua secundariamente no aluguel de imóveis próprios; em atividades de consultoria em gestão empresarial; sociedades de participação; e gestão e administração da propriedade imobiliária.

A julgar pela descrição das atividades desenvolvidas pela Kieppe Serviços, essa aquisição pode se referir ou ao interesse de venda posterior do imóvel. Outra possibilidade é a realização de incorporação para venda ou aluguel das futuras unidades imobiliárias. Em todos esses casos presumimos uma expectativa de captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00308040-4 é um terreno, localizado na rua Renato de Menezes Berengue. Verificamos uma única transferência desse terreno, relativa a sua aquisição em 2003 pela empresa imobiliária Ramos Catarino Construtora e Incorporadora LTDA.

Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido aberta em 2001. Sua principal atividade econômica refere-se a holdings de instituições não-financeiras. A Ramos Catarino Construtora e Incorporadora faz parte do Grupo Catarino de Portugal. Esse grupo tem mais de sessenta anos de existência, mas iniciou a sua

internacionalização em 2002, estabelecendo uma significativa atuação em Salvador, com destaque para a cidade de Salvador.

Diante do perfil desse grupo, é provável que a aquisição do imóvel em questão tenha gerado uma incorporação de empreendimento pela Ramos Catarino Construtora e Incorporadora, de modo conjunto com outras empresas. Nesse caso haveria o interesse na comercialização das unidades criadas com captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00515028-0 é um terreno localizado na rua Professor Leopoldo Amaral. Notamos oito transferências desse imóvel, realizadas de 2004 a 2014 e envolvendo três empresas imobiliárias e cinco pessoas físicas. Nessa trama, o intervalo médio de tempo entre as transferências foi de 1,4 anos.

As três primeiras transferências referem-se a aquisições feitas respectivamente pelas empresas Goes Cohabita Adm. Consultoria e Planejamento (GCACP) (2004), Santa Emília Empreendimentos Imobiliários LTDA (2005) e LFV Serviços e Negócios (2010).

A GCACP S/A tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1991. Sua principal atividade econômica é a incorporação de empreendimentos imobiliários. Além disso, atua secundariamente em sociedades de fomento mercantil - *factoring*.

A Santa Emília Empreendimentos Imobiliários LTDA tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1999. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, mas também atua secundariamente na construção de instalações esportivas e recreativas e na incorporação de empreendimentos imobiliários.

A LFV Serviços e Negócios LTDA tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2003. Sua principal atividade econômica é a compra e venda de imóveis próprios, mas atua secundariamente no aluguel de imóveis próprios.

Em geral as variações dos valores das transações em relação ao valor anterior são nulas ou negativas, com exceções da venda do imóvel pela LFV Serviços e Negócios para uma pessoa física em 2011 (435,91%) e de uma transferência entre duas pessoas físicas em 2013 (1.001,46%).

Apesar do terreno ter tido várias transferências do seu domínio imobiliário, ainda não se efetivou a sua incorporação com produção de empreendimento imobiliário que estabeleça um maior aproveitamento desse espaço.

O imóvel com número de inscrição 00091411-8 é de tipo residencial, na forma de casa, localizada na rua Mato Grosso. Observamos apenas uma transferência desse imóvel, relativa a sua aquisição em 2014 por uma pessoa física. Nesse caso há tanto a possibilidade de um uso destinado a moradia, como o interesse por venda ou aluguel posterior, com formação de renda imobiliária.

O imóvel 00308042-0 é um terreno localizado na rua Hilton Rodrigues. Tem-se apenas uma transferência, relativa a aquisição desse terreno em pela empresa imobiliária Costa Andrade Ebisa Incorporadora 3 SPE LTDA.

Essa sociedade de propósito específico está sediada em Salvador, tendo sido criada em 2008. Sabemos que a criação de uma SPE está comumente vinculada a promoção de um empreendimento específico. Isso condiz com a principal atividade econômica da Costa Andrade Ebisa Incorporadora 3 de incorporação de empreendimentos imobiliários.

A constituição de uma SPE corresponde a uma atuação coletiva de promoção imobiliária envolvendo mais de uma empresa. No caso da Costa Andrade Ebisa Incorporadora 3 umas dessas empresas é a Costa Andrade, com “expertise” de produção de empreendimentos imobiliários voltados para um público de alta renda, a exemplo da Mansão Manuel Andrade no Alto do Itaigara, lançada na década de 1990. (COSTA ANDRADE, 2015)

Também atuou na Costa Andrade Ebisa Incorporadora 3 SPE o grupo Ebisa, especializado em empreendimentos de luxo e de alto luxo. Sublinhamos que a EBISA Empreendimentos e Participações Ltda tem a promoção imobiliária por meio de consórcios como política empresarial. Nesse sentido sua atuação no mercado imobiliário nas áreas de planejamento, incorporação e construção, se dá associada a empresas parceiras. (EBISA, 2015)

Presumimos a realização de incorporação na localização do terreno, já que os sites das empresas Costa Andrade e Ebisa indicam a existência de dois empreendimentos na rua Hilton Rodrigues, o Villa Espanha e o Villa Francesa. (COSTA ANDRADE, 2015)

A publicidade dos empreendimentos Villa Francesa e Villa Espanha afirmam como diferenciais a localização desses no bairro Pituba que oferece shoppings, praias, escolas, faculdades. No caso da Villa Francesa são ressaltados itens que compõem

cada unidade imobiliária ou suas áreas comuns, quais sejam, Playkids, Piscina adulto e infantil, Deck molhado, Sundeck, Salão de jogos, Espaço fitness, Espaço gourmet, Brinquedoteca, Salão de festas, Sala de bridge, e até uma Praça (dos namorados). O projeto paisagístico, assinado por Martha Gavião, também é colocado como atributo diferencial. (op. cit.)

No empreendimento Villa Espanha, com apartamentos de dois quartos, os itens que compõem as unidades imobiliárias e espaços comuns enfatizados são Fitness, Sauna, Descanso, Piscina com deck, Salão de festas, espaço gourmet, salão de jogos, Espaço infantil e a Praça dos namorados. O projeto arquitetônico da HBeA com estilo neoclássico, o projeto paisagístico de Marta Gavião e a ambientação feita por Cristina Chaves seriam atributos de qualificação do empreendimento. (op. cit.)

A aquisição do terreno em análise pela Costa Andrade Ebisa Incorporadora 3 aponta para interesses que viabilizaram a sua incorporação com posterior comercialização das unidades imobiliárias produzidas e captura de renda imobiliária.

Imagem 17 - Fachada do Villa Francesa

Fonte: COSTA ANDRADE, 2015

Imagem 18 – Plantas do Villa Francesa

Fonte: COSTA ANDRADE, 2015

Imagem 19 - Fachada do Villa Espanha

Fonte: COSTA ANDRADE, 2015

Imagem 20 – Plantas do Villa Espanha

Fonte: COSTA ANDRADE, 2015

O imóvel com número de inscrição 00249369-1 é de tipo residencial, na forma de casa, estando localizado na avenida Paulo VI. Observamos apenas uma transferência desse imóvel, relativa a sua aquisição em 2014 pela empresa imobiliária SA3 Patrimonial LTDA.

Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2003. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios, mas também atua secundariamente na compra e venda de imóveis próprios.

Diante da natureza das atividades da empresa SA3 Patrimonial, a aquisição do imóvel residencial em questão pode dizer respeito ao interesse pela sua exploração econômica através de aluguel ou pela comercialização posterior, ambos com auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00185189-6 é de tipo comercial, estando situado Edifício Day Hospital na rua Altino Serbeto de Barros. Observamos uma trama de nove transferência desse imóvel de 2002 a 2009, com intervalo médio de tempo entre essas menos de um ano (0,9 meses). Essas transferências envolveram empresas imobiliárias, outras empresas e pessoas físicas. No entanto nas duas últimas transferências o nome do adquirente se encontra repetido, o que indica possíveis falhas ou irregularidades desse registro.

As três primeiras transferências, ocorridas em 2002, referem-se a aquisições subsequentes pelas empresas Consorcio Linus Pauling, Brasil Memorial S/A

Empreendimentos e Participações, CONSPLAN Construção Projeto e Planejamento LTDA.

O Consorcio Linus Pauling tinha como principal atividade econômica a construção de Edifícios, mas atualmente encontra-se extinto.

A empresa Brasil Memorial S/A Empreendimentos e Participações tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1996. Sua principal atividade econômica refere-se a atividades de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimento a urgências.

A empresa CONSPLAN Construção Projeto e Planejamento LTDA tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1976. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, atuando secundariamente na incorporação de empreendimentos imobiliários; obras de urbanização; compra e venda de imóveis próprios; gestão e administração da propriedade imobiliária; serviços de arquitetura; serviços de engenharia; e administração de obras.

As empresas adquirentes dessas primeiras transferências parecem ter relações e atuar de modo articulado. Em 2002 a CONSPLAN construiu o Hospital Day (Itaigara Memorial - Hospital Dia) para o Consórcio Linus Pauling. A CONSPLAN seria uma empresa de referência no conceito Hospital Dia (Day Hospital) (CONSPLAN, 2015). Já a empresa Brasil Memorial S/A Empreendimentos e Participações tem o mesmo endereço do imóvel comercial em questão, onde funciona um Hospital Day.

Após estas as três primeiras transferências seguem quatro aquisições por pessoas físicas. Nas duas últimas transferências aparece como adquirente a empresa CAB - Clinica de Anestesia da Bahia LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1999. Sua principal atividade econômica refere-se a atividades de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimento a urgências

A maior parte das variações dos valores nominais das transações em relação ao valor anterior são negativas ou nulas. Há três variações positivas, uma relativa a transferência do imóvel em 2002 pelo Consorcio Linus Pauling para a Brasil Memorial S/A Empreendimentos e Participações (144,30%). Uma segunda em 2003 relativa a transferência entre pessoas físicas (7,83%). E uma terceira em 2009 relativa a

transferência de pessoa física para a CAB - Clinica de Anestesia da Bahia LTDA (47,50%).

O imóvel com número de inscrição 00004819-4 é de tipo comercial, estando localizado na Alameda Pádua. Observamos apenas uma transferência desse imóvel em 2014, relativa a sua aquisição por pessoa física.

Essa transferência pode indicar tanto a utilização do imóvel para desenvolvimento de atividades comerciais ou a exploração econômica do mesmo, através de aluguel ou venda posterior com captura de renda imobiliária.

5.3.5. Tramas de Transferências de Imóveis do Rio Vermelho

O imóvel com número de inscrição 00197353-3 é de tipo comercial, estando situado no Edifício Pestana Bahia, localizado na rua da Fonte do Boi. A única transferência registrada refere-se a aquisição desse imóvel no ano 2000 pela empresa hoteleira Brasturinvest Investimentos Turísticos S/A para implantação do Hotel Pestana na cidade de Salvador.

Essa empresa tem matriz na cidade do Rio de Janeiro, tendo sido criada em 1999. Sua principal atividade econômica refere-se ao desenvolvimento de hotéis. A Brasturinvest faz parte do Grupo português Pestana, cuja origem remonta ao ano de 1972, por ocasião da fundação da M & J Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira. O Grupo Pestana se intitula como o maior grupo português no setor do turismo, sendo a sua cadeia hoteleira denominada Pestana Hotels & Resorts, com 87 unidades e cerca de 10.000 quartos. (PESTANA, 2015)

A internacionalização do Grupo Pestana corresponde a sua presença em 15 países (Portugal, Inglaterra, Alemanha, Brasil, Argentina, Venezuela, Moçambique, África do Sul, Cabo Verde e São Tomé e Príncipe, EUA, Cuba, Marrocos, Colômbia e Espanha). No Brasil esse grupo atua principalmente na Hotelaria de Resort no Nordeste e na hotelaria para o mercado “corporate” nos principais centros urbanos. (op. cit.)

O imóvel com número de inscrição 00159726-4 é um terreno localizado na rua Marquês de Monte Santo. Observamos duas transferências desse imóvel, relativas a aquisições nos anos 2008 e 2009 por empresas. Portanto, o intervalo de tempo entre essas transferências foi de um ano.

A primeira aquisição foi feita em 2008 pela Engenharia da Bahia Construções e Imóveis LTDA. Essa empresa imobiliária tem matriz na cidade de Salvador, existindo desde 1968. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, além de atuar secundariamente na construção de instalações esportivas e recreativas.

Em 2009 a Engenharia da Bahia Construções e Imóveis transfere o terreno para a Kieppe Serviços LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 1986.

Como já vimos anteriormente, a principal atividade econômica da Kieppe Serviços é a compra e venda de imóveis próprios. Além disso atua secundariamente no aluguel de imóveis próprios; em atividades de consultoria em gestão empresarial; em sociedades de participação; e na gestão e administração da propriedade imobiliária. Nessa segunda aquisição observamos um crescimento de 169,57% do valor da transação em relação à anterior.

O domínio do terreno pela Kieppe Serviços pode implicar tanto na sua venda posterior, como na produção de empreendimento imobiliário para comercialização das unidades produzidas ou sua exploração econômica através de aluguel. Em todas essas possibilidades há expectativa de captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00339327-5 é de tipo comercial, estando situado na avenida Anita Garibaldi. A única transferência registrada corresponde a sua aquisição em 2014 pela Associação Universitária e Cultural da Bahia.

A Associação Universitária e Cultural da Bahia é sediada na cidade de Salvador, existindo desde 1976. Sua principal atividade econômica é a educação superior nos níveis da graduação e pós-graduação. Secundariamente atua em atividades de associações de defesa de direitos sociais; e atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte. (ADUCSAL, 2015)

A Associação Universitária e Cultural da Bahia é a mantenedora da Universidade Católica do Salvador (UCSAL). Conforme o estatuto dessa associação a mesma é uma entidade de Direito Privado sem fins lucrativos, com sede e foro na Cidade do Salvador, capital do Estado da Bahia, tendo sido reconhecida pelo Governo da União através do Decreto nº 58, de 18 de outubro de 1961. No endereço do imóvel em exame foi instalado o Campus Garibaldi da UCSal. (op. cit., UCSAL, 2015)

O imóvel com número de inscrição 00642425-2 é um terreno localizado na rua Monte Conselho. Verificamos apenas uma transferência desse imóvel, relativa a sua aquisição em 2012 pela empresa imobiliária São Francisco Salvador Investimentos e Operações SPE LTDA.

Essa sociedade de propósito específico foi aberta em 2011, estando sediada na cidade de Salvador. Como sabemos a criação de uma SPE é geralmente vinculado a promoção de um empreendimento imobiliária pela ação conjunta de várias empresas. No caso da São Francisco Salvador Investimentos e Operações SPE LTDA sua principal atividade econômica é a incorporação de empreendimentos imobiliários, além de atuar secundariamente na construção de edifícios.

Provavelmente a aquisição do terreno em questão pela São Francisco Salvador Investimentos e Operações SPE LTDA aponta para a realização de incorporação de empreendimento imobiliária com comercialização posterior das unidades produzidas e auferimento de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00233242-6 é de tipo comercial, estando situado no Edifício Bloco I IBIS, localizado na rua fonte do boi. Verificamos o registro de 17 (dezessete) transferências de 2004 a 2010 envolvendo uma empresa imobiliária e pessoas físicas. Isso corresponde a um intervalo médio entre transferências de 0,4 meses, ou seja menos de meio ano. No entanto há um nome de adquirente pessoa física que se repete seguidamente em 15 (quinze) aquisições. Isso indica a probabilidade de erros ou irregularidade desses registros da SEFAZ.

A primeira aquisição foi efetuada pela Agra Incorporadora S.A., com matriz na cidade de São Paulo. Essa empresa foi aberta em 1996 e tem como principal atividade econômica a incorporação de empreendimentos imobiliários.

O imóvel comercial em questão corresponde a uma unidade do Hotel Ibis. Esse hotel possui três 3 marcas e 1.800 hotéis em todo o mundo. (IBIS, 2015) A detenção do domínio imobiliário pelos diversos adquirentes pode apontar para a sua exploração econômica via aluguel ou cessão remunerada, bem como para o interesse de comercialização com captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00043097-8 é de tipo comercial, estando localizado na rua Conselheiro Pedro Luiz. Teve-se duas transferências desse imóvel, relativa a

aquisições feitas no ano de 2009 por uma pessoa e por uma empresa. O intervalo entre essas transferências foi de aproximadamente um mês.

A primeira aquisição foi feita por pessoa física em março de 2009. Em abril desse ano essa pessoa transfere o imóvel para a empresa AJC Administração de Bens Negócios e Participações LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de São Paulo, tendo sido criada em 1991. Sua principal atividade econômica é o aluguel de imóveis próprios. Nessa transferência verificamos um crescimento do valor nominal de transação de 44,00% em relação ao anterior.

Pela natureza das atividades da empresa AJC Administração de Bens Negócios e Participações, presume-se a exploração econômica do imóvel através de aluguel, com a captura de renda imobiliária correlata.

O imóvel com número de inscrição 00576835-7 é um terreno, localizado na avenida Anita Garibaldi. Observamos o registro de uma única transferência, relativa a sua aquisição em 2007 pela empresa imobiliária Garibaldi Incorporadora LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2007. Sua principal atividade econômica é a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando secundariamente na construção de edifícios.

Pela natureza das atividades da Garibaldi Incorporadora LTDA fica sinalizado um provável interesse em promoção de incorporação imobiliária no terreno em questão, com comercialização posterior das unidades produzidas e auferimento de renda.

O imóvel com número de inscrição 00269904-4 é de tipo residencial, na forma de casa, estando localizado na rua do Mirante. Verificamos somente uma transferência desse imóvel, relativa a sua aquisição em 2011 pela empresa imobiliária Oeiras Empreendimento Imobiliário LTDA. Essa empresa tem matriz na cidade de Salvador, tendo sido criada em 2011. Sua principal atividade econômica é a construção de edifícios, atuando secundariamente na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Pela natureza das atividades da empresa Oeiras Empreendimento Imobiliário LTDA aventa-se o seu interesse em ampliar a área construída do imóvel, já que há potencial construtivo remanescente. Nesse caso pode ser capturada renda imobiliária da venda de prováveis novas unidades imobiliárias geradas por essa produção imobiliária.

O imóvel 00163600-6 é de tipo residencial, na forma de casa localizada na rua Morro da Paciência. Constatamos o registro de semente uma transferência, relativa a aquisição em 2007 por uma pessoa física.

Nesse caso a aquisição pode ter se destinado ao uso da moradia. Mas não se descarta a possibilidade de exploração econômica do imóvel por meio de aluguel ou o interesse em sua venda posterior. Em ambas as possibilidades seria provável a formação de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00042741-1 é de tipo residencial, na forma de casa, com localização na rua Borges dos Reis. Notamos apenas uma transferência, relativa à sua aquisição em 2012 por uma pessoa física.

Nesse caso a aquisição pode ter se destinado ao uso da moradia. Mas também se aventa a possibilidade de exploração econômica do imóvel por meio de aluguel ou o interesse em sua venda posterior. Em ambas as situações pode haver auferimento de renda imobiliária.

O imóvel identificado pela inscrição número 00046166-0 é de tipo comercial, localizado na rua Borges dos Reis. Esse imóvel tema uma única transferência, relativa a sua aquisição em 2013 por uma pessoa física.

Nesse caso a aquisição pode ter se destinado ao desenvolvimento de atividade comercial no mesmo pelo adquirente. Mas também se aventa a possibilidade de exploração econômica do imóvel por meio de aluguel ou o interesse em sua venda posterior. Em ambas as situações pode haver captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00042739-0 é de tipo comercial. Observamos somente uma transferência desse imóvel, por ocasião da sua aquisição em 2012 por uma pessoa física de imóvel comercial.

Nesse caso a aquisição pode ter se destinado ao desenvolvimento de atividade comercial no mesmo pelo adquirente. Mas também se aventa a possibilidade de exploração econômica do imóvel por meio de aluguel ou o interesse em sua venda posterior. Em ambas as situações pode haver captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00482553-5 é um terreno localizado na rua Ismael de Barros. Registrou-se apenas uma transferência desse imóvel, relativa a sua aquisição em 2009 pela empresa imobiliária Garibaldi Empreendimento SPE LTDA.

Essa sociedade de propósito específico tem sede na cidade de São Paulo, tendo sido criada em 2008. Como já tratado anteriormente em geral a criação de uma SPE vincula-se a promoção de um empreendimento específico de forma conjunta com várias empresas. Não por acaso, a principal atividade econômica da Garibaldi Empreendimento SPE LTDA é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Diante do exposto, presumimos que a aquisição por essa empresa do terreno em análise indica o seu interesse na promoção de incorporação imobiliária nesse lugar. Essa possibilidade aponta também para a comercialização das unidades produzidas com captura de renda imobiliária.

O imóvel com número de inscrição 00042800-0 é de tipo residencial, na forma de casa, com localização na rua Borges dos Reis. Nesse caso teve-se uma só transferência, relativa a aquisição desse imóvel em 2014 por pessoa física.

Nesse caso a aquisição pode ter se destinado ao uso da moradia. Mas também se aventa a possibilidade de exploração econômica do imóvel por meio de aluguel ou o interesse em sua venda posterior. Em ambas as situações pode haver auferimento de renda imobiliária.

Ao consideramos em conjunto as tramas de transferências dos imóveis 00042800-0 (residencial), 00042741-1 (residencial), 00046166-0 (comercial) e 00042739-0 (comercial), tratados anteriormente, notamos que os quatro foram adquiridos pela mesma pessoa física, Mariana Moreau.

Essa proprietária demonstra contar com um significativo poder de despesa, já que comprou esses quatro imóveis no período de 2012 a 2014. O domínio desses imóveis por essa pessoa física pode estar associado a interesses como a exploração econômica dos mesmos, através de aluguel, de comercialização posterior com auferimento de renda imobiliária ou de ampliação patrimonial como reserva de valor.

O imóvel com inscrição número 00269907-9 é de tipo comercial, com localização na rua Barro Vermelho. Verificamos a ocorrência de duas transferências desse imóvel relativa a aquisições por empresas nos anos 2005 e 2010. O intervalo entre essas transferências foi, portanto, de cinco anos.

A primeira aquisição se deu em 2005 pela empresa Faiestacao Pousada Comercio e Alimentação LTDA, criada em 2003, mas que se encontra atualmente extinta.

Em 2010 o imóvel é adquirido pela empresa Pousada Estrela d'Agua LTDA, com matriz na cidade de Porto Seguro (BA). Essa empresa foi criada em 1998, sendo sua principal atividade econômica relativa a hotéis. Secundariamente atua com bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas; restaurantes e similares.

Nessa segunda transferência o valor nominal da transação cresceu 216,67% em relação ao anterior. A natureza das atividades da Pousada Estrela d'Agua LTDA sinaliza para a possibilidade de desenvolvimento no imóvel adquirido de uso hoteleiro, de bares, restaurantes ou similares.

O imóvel com número de inscrição 00163597-2 é de tipo residencial na forma de casa, com localização na rua Morro da Paciência. Registrou-se apenas uma transferência, relativa a sua aquisição em 2008 por uma pessoa física.

Nesse caso a aquisição pode ter se destinado ao uso da moradia. Porém, não descartamos a possibilidade de exploração econômica do imóvel por meio de aluguel ou o interesse em sua venda posterior. Em ambas as situações pode haver auferimento de renda imobiliária.

O imóvel identificado pelo número de inscrição 00054306-3 é de tipo Comercial, estando localizado na rua Eurycles de Mattos. São registradas cinco transferências desse imóvel entre pessoas físicas de 2002 a 2013. O intervalo médio de tempo entre essas transferências foi de 2,8 anos.

As variações do valor nominal de cada transação foram sempre positivas em relação ao valor anterior, mas em diferentes níveis. O crescimento mais alto a última transferência realizada em 2013 (494,33%).

As aquisições feitas pelas pessoas físicas adquirentes podem ter se destinado ao uso da moradia. No entanto também é provável o interesse em captura de renda imobiliária pela realização de venda do imóvel.

O imóvel com número de inscrição 00424633-0 é um apartamento residencial no Edifício Bloco 02, localizado na rua Potiguares. Foram registradas cinco transferências desse imóvel de 2002 a 2013, envolvendo pessoas físicas uma empresa imobiliária. O intervalo médio de tempo entre as transferências foi de 2,8 anos. No entanto, nas duas últimas transferências os nomes dos adquirentes se repetem, indicando possíveis erros ou irregularidades do registro.

Além das transferências para pessoas físicas, tivemos a aquisição pela empresa Odisseia Incorporação e Participação LTDA em 2008. Essa empresa foi criada em 1992, estando sediada na cidade de Salvador. Sua principal atividade econômica é a corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis.

A maior parte das transferências apresentaram variações positivas do valor nominal de cada transação em relação ao valor anterior. O maior crescimento correspondeu à transferência do imóvel de uma pessoa física para a para a empresa Odisseia Incorporação e Participação LTDA (211,70%).

O imóvel com número de inscrição 00204532-0 é de tipo residencial, na forma de casa, com localização na Avenida Anita Garibaldi. Registrou-se uma única transferência desse imóvel em 2007, relativa a sua aquisição por uma empresa imobiliária.

A adquirente foi a Estratégia Assessoria e Incorporações LTDA, empresa criada em 1988 e sediada na cidade de Salvador. Sua principal atividade econômica é a compra e venda de imóveis próprios. Além disso atua secundariamente no aluguel de imóveis próprios.

Pela natureza de atividades dessa empresa presumem-se interesses como a venda posterior do imóvel, a sua exploração econômica através de aluguel, possibilitando o auferimento de renda imobiliária nessas situações. Chamamos atenção também para a margem de potencial construtivo remanescente, que permite a ampliação da área construída.

As análises das tramas de transferências de imóveis dos cinco espaços estudados, expostas anteriormente nos permitem pontuar algumas questões. Na maior parte do tempo e na maior parte dos imóveis, os domínios desses referem-se a empresas imobiliárias que atuam na incorporação e construção de empreendimentos, mas também no aluguel e ou venda de imóveis. Em todas essas formas de exploração econômica dos imóveis colocam-se interesses de captura de renda imobiliária, efetivada pelas transferências onerosas dos mesmos.

Ao notarmos esse predomínio das empresas imobiliárias nas transferências de imóveis analisadas parece importante retomar algumas reflexões que fizemos na pesquisa do mestrado. Trata-se de enfatizar algumas questões acerca de

especificidades da atuação dessas empresas na cidade de Salvador. (FIGUEIREDO, 2011)

Uma primeira questão que continua pertinente é a perda de importância de empresas que atuam exclusivamente na incorporação em favor de empresas imobiliárias multifuncionais, que se responsabilizariam tanto pela fase de incorporação, quanto pela realização da atividade construtiva e algumas vezes até pela comercialização.

Apesar dessa multifuncionalidade, tem-se muitos casos de uma produção imobiliária associada, no sentido que se desenvolve pela ação conjunta de várias empresas. Notamos assim intrincadas redes de articulações em que se desenvolveria uma produção capitalista do espaço por meio de uma divisão funcional de trabalho interempresas. Um exemplo desse tipo de ação associada diz respeito a aquisição do terreno através de permutas por imóveis do futuro empreendimento (OLIVEIRA, 2009). Mas também a formação de consórcios, sociedades de propósito específico ou outros mecanismos que viabilizam uma produção conjunta entre empresas diferentes.

Na pesquisa do mestrado também chamamos atenção para um tipo de empresa especializada em atividades de vendas e locação, decisivas para a realização de negócios imobiliários. A ação desse tipo de empresa imobiliária de comercialização buscaria garantir o retorno dos investimentos feitos e o auferimento de rendas e lucros pelas empresas que atuaram na construção e incorporação dos empreendimentos, se apropriando de uma parte dos dividendos e rendas das transações concernentes.

Na pesquisa de metrado situamos essas empresas com atuação principal na comercialização de imóveis no grupo outras empresas, devido a esse perfil mais comercial e de serviços. Porém nesta tese, achamos mais adequado considerar que esse é um segmento importante das empresas imobiliárias, fundamental para a disponibilização e viabilização da produção imobiliária formalizada.

Outra observação relevante que permanece é o fato da maior parte das empresas imobiliárias que atuam na cidade de Salvador estarem sediadas localmente. Apesar disso, também identificamos empresas imobiliárias com atuação em escala nacional ou internacional que operam na cidade de Salvador, mas seu peso segue menos representativo que as empresas locais.

Mas, voltando as questões colocadas pela análise das tramas de transferências de imóveis, destacamos que transações como aquelas envolvendo o Grupo Aliansce,

sinalizam para a existência de um “nicho” específico de atuação de empresas imobiliárias na exploração econômica via alugueis ou comercialização de imóveis comerciais de shoppings centers.

No caso da aquisição de imóveis voltados para a incorporação e produção de empreendimentos, chama atenção na publicidade dos lançamentos correlatos a agregação de valores diferenciais relativa a atributos de localização do bairro, de dotação de infraestrutura pública, de proximidade de serviços ou certos equipamentos.

Também são valorados os imóveis que portam tecnologias *hight tec*, projetistas renomados, padrões construtivos, funções arquitetônicas ou o próprio público alvo de alta renda, todos destacados como distintivos sociais de luxo ou riqueza.

Empreendimentos como Syene Corporate, Salvador Prime, Liz Corporate no Caminho das Árvores, Itaigara Residencial Club no Itaigara ou Villa Francesa e Villa Espanha na Pituba são exemplos emblemáticos de uma apropriação e rentabilização privada de valores coletivos do bairro, da cidade ou de atributos simbólicos, culturais e paisagísticos.

Importante sublinhar a ação da Prefeitura de Salvador de transferência de parte significativa do patrimônio público imobiliário para a iniciativa privada a partir da Lei Nº 8.655/2014, que desafetou 59 (cinquenta e nove) imóveis municipais para alienação. Esse mecanismo de privatização do patrimônio público ficou evidenciado na transferência relativa à aquisição de imóvel na avenida Tancredo Neves pela empresa CB Campo Grande Rio Negócios Imobiliários LTDA.

Há poucos casos onde os agentes que detém domínio imobiliário desenvolvem usos sociais que não sejam a exploração econômica dos imóveis através de aluguel ou de sua comercialização. Nessas situações destacamos a agência do Banco Bradesco na avenida Antônio Carlos Magalhães, o escritório da empresa FERBASA no Caminho das Árvores, a Clínica CAB na Pituba, o Hotel Pestana, o Campus da UCSAL e a Pousada Estrela d’Água no Rio Vermelho.

Além desses casos, certamente encontram-se pessoas físicas cuja aquisição dos imóveis destinam-se para a moradia ou para o desenvolvimento de atividades comerciais ou de serviços. No entanto essa parcela não é distinguível, já que as pessoas físicas também podem atuar explorando economicamente imóveis através

de aluguel ou venda, com expectativa de auferimento de renda imobiliária. A presença de pessoas físicas é mais representativa nas transferências de imóveis do Itaigara e do Rio Vermelho.

Outra questão importante foi a identificação de conflitos “imobiliários”, tais como aquele entre o SEBRAE e a empresa Santa Isabel Patrimonial LTDA na disputa de espaço na avenida Tancredo Neves. Nesse caso também chamou atenção a provável prática de apropriação privada de logradouro público pelo segundo agente citado.

As transferências dos dois imóveis onde a Rio Bravo Capital CIA de Securitização foi adquirente, expressa a operação, mesmo que restrita, de mecanismos do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), tais como o Certificado de Recebíveis Imobiliários e a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Por fim queremos enfatizar uma questão central que perpassa todas as tramas de transferências examinadas neste subcapítulo. O fato dessas transferências corresponderem a transações de compra e venda, diz respeito à ativação da esfera da circulação dos imóveis enquanto mercadorias, assinalando a emergência dos seus valores de troca. (MARX, 1989, 2011)

Como abordamos no capítulo 2, para Marx o processo de troca realizaria a circulação social das coisas, ao transferir as mercadorias daqueles para quem são não valores de uso para aqueles em que as mesmas tornam-se são valores de uso.

Contudo as tramas de transferências de imóveis analisadas não se referem necessariamente a uma alternância do valor de uso para o valor de troca. Notamos que nem sempre o agente adquirente vai fazer uso do bem imobiliário correlato.

É recorrente a realização de transferências subsequentes que se processam entre proprietários, mas sem chegar imediatamente a um usuário final. Nesses casos fica indicada uma rotatividade da mudança de titularidade do domínio imobiliário que prolonga o tempo de circulação do bem.

Esse fato mais do que reforça, estende e impõe a existência do imóvel enquanto valor de troca, ao tempo em que a utilização produtiva ou social do imóvel, enquanto valor de uso fica suspensa.

A percepção de uma hegemonia desses processos vincula-se à emergência de uma cidade sequestrada. Essa faz alusão direta a uma generalização da prática da renda

imobiliária e da especulação, não apenas por empresas imobiliárias, mas por qualquer agente que assume o papel, mesmo que transitório, de proprietário de imóvel, incluindo pessoas físicas e coletividades associadas.

Por essas práticas, frequentemente os proprietários definem a expressão monetária dos preços dos imóveis com base em valores coletivos que escapam de qualquer domínio individual. Desse modo, a formação de preço de um imóvel pode se dar como pura especulação, sem qualquer parâmetro do preço de produção do imóvel ou mesmo da extração de mais valia das esferas da produção ou circulação.

Conclusões

Ao fim do percurso desta pesquisa, além das conclusões e reflexões que fizemos ao longo dos capítulos da nossa tese, gostaríamos de enfatizar algumas compreensões, bem como apontar algumas aberturas.

Vimos que a produção da cidade de exceção, a partir do planejamento estratégico, mais do que desviar a ação estatal do seu sentido público, expressa uma mudança de natureza das funções do Estado. Essas se tornam híbridas dos interesses privados de empresariamento das cidades e do território. A práxis do planejamento estratégico e a produção da cidade de exceção rapidamente esvaziam ou erodem a possibilidade de instauração de uma esfera pública e democrática do planejamento urbano.

Agravando ou desdobrando essa situação, a maior parte dos planos diretores pós-Estatuto da Cidade apresentam uma generalizada inadequação da regulamentação dos seus instrumentos no que diz respeito à autoaplicabilidade ou efetividade dos mesmos. Via de regra, o plano diretor não passa do nível de um mero cumprimento da obrigação de sua elaboração ou do cumprimento dos conteúdos formalmente exigidos. Nos poucos casos em que esse instrumento urbanístico é implementado, há uma seletividade que ativa apenas mecanismos solicitados por agentes hegemônicos.

Essa crise explicita a insuficiências e grandes limites do plano diretor, enquanto mediação de valores coletivos da cidade, que democratizem a sua apropriação pelos seus diferentes e inúmeros grupos. A faceta mais grave dessa constatação, diz respeito ao fato da ação estatal ignorar solenemente as demandas populares e de grupos vulneráveis pelo direito à cidade.

É por isso que afirmamos que o regime da cidade de exceção tem implicações diretas em processos de transferências de imóveis. Nesse domínio, a produção e distribuição pública seletiva de atributos urbanísticos se vincula cada vez menos a valores coletivos, se voltando deliberadamente na agregação de valor diferencial de imóveis e espaços privados ou privatizados. O espaço público é produzido como extensão de empreendimentos privados, ou torna-se, ele mesmo, empreendimento. Sua plena apropriação se limita aos minoritários agentes que detém o domínio imobiliário correlato ou capacidade de adquiri-lo, através de transferências de imóveis.

Esse quadro reclama uma profunda reformulação do campo do planejamento urbano, para além para além dos planos diretores oficiais e dos seus limites. As sínteses do Urbanismo podem e devem assumir outras formas e conteúdos. O desafio é construir valores coletivos da cidade. Dito de outro modo, sentidos políticos e éticos de convivência, partilha justa de recursos e do território, com reconhecimento da alteridade dos agentes e de suas demandas. Essa orientação se desdobrando nas ações urbanas e nas inter-relações entre subespaços das cidades, metrópoles ou regiões.

Uma outra compreensão focaliza a convergência entre a generalização da rotatividade de transferências imobiliárias onerosas, a aceleração da captura da renda imobiliária e a cidade sequestrada. O aspecto da rotatividade observado no fato de um imóvel ter transferências onerosas seguidas, pode ultrapassar uma ação especulativa convencional dos seus proprietários. Observamos que de modo recorrente, a aquisição do imóvel não implica no seu uso. Há casos de transferências subsequentes que se processam entre proprietários, mas sem chegar imediatamente a um usuário final.

Esse fato reforça a existência do imóvel enquanto valor de troca, ao tempo em que a utilização produtiva ou social do imóvel, enquanto valor de uso fica suspensa. Essa rotatividade corresponde a uma aceleração dos processos de captura da renda imobiliária, quanto mais vezes cada imóvel é vendido e comprado, e quanto mais os intervalos de tempo entre as transferências forem curtos. Porém, o risco dessa tendência se colocar como dominante implica a suspensão da própria cidade. Nesses termos, a aceleração social, entendida como uma nova forma de totalitarismo nas sociedades modernas tardias (ROSA, 2014), pode se dar também por essa intensificação do ritmo da captura da renda imobiliária.

Também nos parece relevante reafirmar que cada imóvel não existe encerrado em si mesmo, mas como parte da cidade e em inter-relação com outros espaços. Assim, a formação do valor de um imóvel é atravessada, em maior ou menor medida, por valores coletivos mais amplos, seja do bairro, da cidade ou de outros lugares com os quais se articula.

Entretanto, frequentemente proprietários definem a expressão monetária dos preços dos imóveis com base em valores coletivos que escapam de qualquer domínio

individual. Desse modo, a formação de preço de um imóvel pode se dar como pura especulação, sem qualquer parâmetro do preço de produção do imóvel ou mesmo da extração de mais valia das esferas da produção ou circulação. É nessa situação que ganha sentido a metáfora da cidade sequestrada (pela cidade mercadoria).

Por outros lugares e brechas a vida coletiva dos pobres, vulneráveis e dissonantes segue. Para eles essa cidade é como uma miragem que lhes foge ou da qual são afastados. Nela os grileiros do poder tentam lhes impor posições subalternas, não sem resistências e lutas. De longe, a miragem da cidade sequestrada lhes parece uma luz borrada, cintilando a concentração de riquezas e recursos...

Ao fazer festa, esses habitantes driblam e gingam a subtração de recursos e de direitos imposta pela cidade sequestrada. Mas, o vazio da suspensão dessa cidade também pode ser criação. E quando essa cidade lhes escapa também são oportunidades de reinventá-la...

Imagem 21 - Primavera Árabe (2010-2012) - (Tunísia): Protesto de moradores contra o presidente tunisiano Moncef Marzouki

Fonte: Sidi Bouzid, 2012

Imagem 22 - Movimiento 15M, maio de 2011 - Plaza de Sol em Madri (ES): “Nuestros sueños no caben en vuestras urnas / Toma la calle / Sin casa, sin curro, sin pensión, sin miedo”

Imagem 23 - OccupyWallStreet, setembro de 2011 - Manhattan’s (NY): “We Are The 99%”

Imagem 24 - Movimento Desocupa, janeiro de 2012 – Praça Municipal, Salvador (BA): "Desocupa, a praça é do povo!"

Imagem 25 - Junho de 2013 – São Paulo (SP): "Se a tarifa não baixar a cidade vai parar"

...

Digressões

Nos últimos anos eclodiram uma série de manifestações sociais e políticas desde diferentes países e cidades do Mundo. O Occupy Wall Street em Nova York, o 15M espanhol, a Primavera Árabe em países como Tunísia, Líbia, Egito, Argélia, Iêmen, Marrocos, Bahrein, Síria, Jordânia e Omã, o junho de 2013 no Brasil. Essas mobilizações levaram uma multidão às ruas que questionaram a hegemonia do capitalismo financeiro, a generalização do consumismo, os limites da democracia, o recrudescimento dos direitos sociais, as discriminações de gênero, a má qualidade dos serviços e infraestruturas públicas, a ausência de urbanidade, a precarização do trabalho, a privatização dos espaços públicos, enfim, diversas formas de opressão.

Em todas essas manifestações a cidade é tomada como esfera do debate e da ação social. Um grande traço dessas mobilizações é uma ocupação ativa dos espaços públicos urbanos. Assim em Nova York os manifestantes do Occupy Wall Street se instalam na rua que é o coração do sistema financeiro americano para fazer a crítica ao capitalismo contemporâneo. A juventude do 15M espanhol acampa nas praças espanholas, desde Puerta del Sol em Madrid para discutir e se posicionar diante da crise econômica que varre a Europa. Explosivas manifestações públicas nos países do Oriente Médio e norte do continente africano que derrubaram ou questionaram ditaduras e monarquias. O levante da multidão que vai às ruas de cidades e capitais brasileiras nas jornadas de junho de 2013 questionar a péssima qualidade dos transportes públicos, os aumentos de tarifas municipais, o desvio de recursos públicos para atender aos interesses da FIFA na Copa de 2014, além de instaurar uma agenda múltipla e diversificada, que não se reduz à pautas unificadas das organizações mais tradicionais. O Desocupa em Salvador foi às ruas em 2012 exigir a desocupação de uma praça pública por um Camarote.

Contribuíram para isso o uso de novas mídias que fora do controle do estado e da impressa, foram instrumentos que permitiram uma articulação ampla e acelerada, conectando pessoas, organizações e coletivos de diferentes lugares chamando todxs a se mobilizarem.

Assim como o maio de 68 em Paris, a primavera de Praga, os movimentos de contracultura em várias partes do mundo e a luta contra as ditaduras na América Latina foram marcos de resistências e transformações profundas na sociedade, as

manifestações atuais recolocam a questão urbana e política no centro do debate. Quando as multidões vão às ruas, elas criam novas formas de ver o mundo e novos valores da cidade...

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABECIP. **Prêmio ABECIP de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança:** construindo um modelo permanente, equilibrado e economicamente sustentável de crédito imobiliário brasileiro. 1. ed. São Paulo: Etcetera, 2007.

ABRAMO, Pedro. **A Cidade Caleidoscópica:** coordenação espacial e convenção urbana, uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007. 368 p.

_____. **A Cidade COM-FUSA:** a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Recife, v. 9, n.2, p. 25-54, nov. 2007. Disponível em: <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 12 jul. 2015.

_____. **A Cidade COM-FUSA**: Mercado e a Produção da Estrutura Urbana nas Grandes Cidades Latino-Americanas. XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 25 a 29 de maio de 2009, Florianópolis - Santa Catarina – Brasil.

_____. **A convenção urbana:** a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado, Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, p. 459-478, 2012.

_____. **Compro uma casa na favela**: Mercado informal, a nova porta de entrada dos pobres nas grandes cidades brasileiras. XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 25 a 29 de maio de 2009b, Florianópolis - Santa Catarina – Brasil.

_____**. Mercado e ordem urbana**: do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, FAPERJ, 2001. 224 p.

AGAMBEN, Giorgio. **O que é o contemporâneo?** e outros ensaios. Tradução Vinícius Nicastro Honesko. Chapecó: Argos, 2009.

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A. E EMPRESAS CONTROLADAS. **Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e relatório dos auditores independentes**. 2014. Disponível em: <http://ri.aliansce.com.br/ptb/72/aliansce1_dez14combinado.pdf>. Acesso em: 15 jul 2015.

_____. **Informações Trimestrais - ITR em 31 de março de 2013 e relatório sobre a revisão de informações trimestrais.** Rio de Janeiro, 2013.

_____. **Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 1T15.** Rio de Janeiro, 2015.

_____. **Estrutura Societária**. Disponível em: <http://ri.aliansce.com.br/fck_temp/7_1/file/estrutura-societaria-v1.png>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. Página Oficial, 2015. Disponível em: <http://ri.aliansce.com.br>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. **Balanço de desempenho**. Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <http://www.valor.com.br/sites/default/files/upload_element/28-03-aliansce-balanco.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2015.

ALVIM, Angélica Aparecida Tanus Benatti; ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi e MORAES, Luís Gustavo Sayão de. **Projeto urbano e operação urbana consorciada em São Paulo:** limites, desafios e perspectivas**.** Cadernos Metropolitanos. São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 213-233, jan/jun 2011.

ALVIM, Angélica Aparecida Tanus Benatti; KATO, Volia Regina Costa. **Planos diretores e legislações ambientais em áreas de proteção de mananciais:** conflitos e possibilidades de integração. Anais do XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Florianópolis, Santa Catarina. 2009.

ANDRADE, Adriano Bittencourt. **O espaço em movimento: a dinâmica da Pituba no século XX.** 180 f. Tese (mestrado em Geografia). Universidade Federal da Bahia (UFBA). Salvador: EDUFBA, 2005.

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de; et al. **Arquitetura Brutalista na Bahia:** Levantamento e análise crítica. X SEMINÁRIO DOCOMOMO BRASIL ARQUITETURA MODERNA E INTERNACIONAL: conexões brutalistas 1955-75 Curitiba. 15-18.out.2013 – PUCPR.

AQUINO, Dayani Cris de; CIPOLLA, Francisco Paulo. **O capital fictício e a crise imobiliária**. Revista Sociedade Brasileira de Economia Política, Rio de Janeiro, n. 23, p. 7-25, dez. 2008.

ARANTES, Otília. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Erminia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 3ª edição. Petrópolis, Vozes, 2000, p. 11-74.

_____. In.: COLOSSO, Paolo. **Entrevista com Otília Arantes**: mediações entre Teoria Crítica, Arquitetura e cidades. Paralaxe. Revista de estética e filosofia da arte. Programa de Estudos Pós-Graduados em Filosofia. PUC/SP. Nº 2, 2014. p. 107-126.

ARANTES, Pedro Fiori. A Renda da Forma na Arquitetura da era financeira. In: OLIVEIRA, Francisco, BRAGA, Ruy, RISEK, Cibele (orgs.). **Hegemonia às avessas**. Coleção Estado de Sítio. São Paulo: Boitempo, 2001.

ARRETCHE, Marta. **Quem taxa e quem gasta**: a barganha federativa na federação brasileira. Rev. Sociol. Polít., Curitiba, 24, p. 69-85, jun. 2005.

ARENDT, Hanna. **A condição humana**. 10. ed. 6. reimp. Rio de Janeiro: Forense Universitário, 2007.

ASOCIACIÓN DE LICENCIADOS UNIVERSIDAD COMERCIAL DE DEUSTO. **Boletín de Estudios Económicos. Bilbao**, v. LXVIII, n. 209, ago. 2013.

ASSOCIAÇÃO DOS DOCENTES DA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR (ADUCSAL). Site Oficial, 2015. Disponível em: <http://www.aducsal.com.br/>. Acesso em: 13 ago. 2015.

ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL TANCREDO NEVES. **Associados.** Disponível em: <http://www.aetn.org.br/associados/>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. **Histórico.** Disponível em: <http://www.aetn.org.br/pagina-exemplo>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. **Quem somos.** Disponível em: <http://www.aetn.org.br/quem-somos/>. Acesso em: 15 jul. 2015.

BAHIA. **Diário Oficial da Justiça Estadual.** Edição n. 173. 1 fev. 2010.

_____. **Diário Oficial da Justiça Estadual.** Seção: caderno 2, n. 1290. 7 out. 2014. Disponível em: <http://www.tjba.jus.br/diario/internet/inicial.wsp?tmp.diario.nu_edicao=1290&tmp.diario.cd_caderno=2&tmp.diario.cd_secao=&tmp.diario.dt_inicio=07/10/2014&tmp.diario.dt_fim=07/10/2014&tmp.diario.id_advogado=&tmp.diario.pal_chave>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. **Diário Oficial da Justiça Estadual.** N. 173. 2 fev. 2010. Disponível em: <http://www.tjba.jus.br/diario/internet/inicial.wsp?tmp.diario.nu_edicao=173&tmp.diario.cd_caderno=&tmp.diario.cd_secao=&tmp.diario.dt_inicio=01/02/2010&tmp.diario.dt_fim=01/02/2010&tmp.diario.id_advogado=&tmp.diario.pal_chave=>. Acesso em: 15 jul. 2015.

BALTRUSIS, Nelson. **Favelas:** A comercialização de imóveis informais e irregulares para baixa renda. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XXII, Nº 1, 2008, p.145-166.

_____. **Favelas:** um problema de mercado? A comercialização de imóveis em favelas na RMSP**.** Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, Florianópolis, maio 2009.

BARBOSA, Adilson José Paulo. **A propriedade imobiliária urbana no Brasil entre Hobbes e Locke.** Anais: XIV Congresso Nacional do CONPEDI, Fortaleza. 2005.

BARROS, Paloma Castro da Rocha, e, MENDES, Ana Magnólia Bezerra. **Sofrimento psíquico no trabalho e estratégias defensivas dos operários terceirizados da construção civil**. Revista Psico-USF, v. 8, n. 1, p. 63-70, Jan./Jun. 2003.

BASSUL, J. **Estatuto da Cidade**: Quem ganhou? Quem perdeu? Senado Federal: Secretaria Especial de Editoração e Publicações. Brasília, 2005.

BENITEZ, Isabel Serra. **Analisis del proceso de elaboración y aprobación del PRMS 100.** Dissertação (mestrado). Universidad de Chile Facultad de Ciencias Fisicas y Matematicas Departamento de Ingenieria Industrial. Santiago de Chile, 2012.

BENJAMIN, Walter. Sobre o Conceito de História. In: BENJAMIN, Walter. **Magia e Técnica, Arte e Política**: Ensaios sobre Literatura e História da Cultura. São Paulo: Brasiliense, 1994, p. 222-232.

BIENENSTEIN, Glauco. **Shopping Center**: O Fenômeno e sua Essência Capitalista. Revista GEOgraphia, Vol. 3, Nº , 2001.

BLOG DO RIO VERMELHO. **Origem do nome Rio Vermelho segundo o historiador Cid Teixeira.** Salvador, 11 abr. 2011. Disponível em: <http://blogdoriovermelho.blogspot.com.br/2011/04/origem-do-nome-rio-vermelho-segundo-o.html>. Acesso em: 15 jun. 2015.

BOGOTÁ. **Decreto Nº 364 de 26 de agosto de 2013. Plan de ordenamento territorial.** Disponivel em: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/POT/Decreto-364-2013.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2015.

BOSSI, Wagner Membribes. **Diadema, planejamento e realidade:** o que muda com os planos diretores. Dissertação (mestrado). FAUSP. São Paulo, 2009.

BOTELHO, Adriano. **A renda fundiária urbana**: uma categoria de análise ainda válida. GEOgraphia, 2010 / UFF.

_____. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário:** Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo, São Paulo. 2005.

BORJA, J. As Cidades e o Planejamento Estratégico: uma Reflexão Européia e Latino Americana. In: FISCHER. T. **Gestão Contemporânea. Cidades Estratégicas e Organizações Locais**. Rio de Janeiro: FGV, 2000, pp. 79-100.

BOTELHO, Adriano. **Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado:** algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo. Cadernos Metrópole, v. 14, n. 28, 2012. Disponível em: <http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/14794>. Acesso em: 18 ago. 2015.

BOURDIEU, Pierre. **Langage et pouvoir symbolique.** 3ème ed. Paris: Éditions Fayard, 2001.

_____. **L'urbanisme d'après crise**. Éditions de l'Aube, 2014.

_____. **Note de recherche. Le Grand Paris**: vers une problématique de l'action métropolitaine. Revue d'Économie Régionale & Urbaine 3/ 2013 (août), pp.613-632. URL: www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2013-3-page-613.htm. DOI: 10.3917/reru.133.0613

_____. **The Forms of Capital.** In Richardson, John G., ed., Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education, New York: Greenwood, 1986.

BOURDIN, Alain. **Note de recherche. Le Grand Paris**: vers une problématique de l'action métropolitaine. Revue d'Économie Régionale & Urbaine 3/ 2013 (août), pp.613-632. URL: www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2013-3-page-613.htm. DOI: 10.3917/reru.133.0613

BRADESCO. **Rede de atendimento**. Disponível em: <http://www.bradesco.com.br/html/classic/atendimento/rede-de-atendimento/index.shtm>. Acesso em: 15 jul. 2015.

BRANDÃO, Carlos Rodrigues. **Fronteira da fé**: alguns sistemas de sentido, crenças e religiões no Brasil de hoje. Revista Estudos Avançados. vol.18 Nº.52 São Paulo Sept./Dec. 2004. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142004000300017>. Acesso em 5 jan, 2011.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. **O Último Dia da Criação**: Mercado, Propriedade e Uso do Solo em Salvador. Trabalho apresentado na 30ª Reunião da Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência. São Paulo, jul. 1978.

_____. **Origens da Expansão Periférica de Salvador**. Artigo publicado na Revista Planejamento / Fundação de Pesquisas – CPE, vol. 6, Salvador, abr./jun. de 1978b.

BRASIL. **Lei Federal Nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 1 dez. 2008.

_____. **Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em 14 jul. 2015.

_____. **Lei Federal Nº 9.514/1997**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_1997/L9514.htm >, acesso 1º dez, 2010.

_____. **Lei Federal Nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l11079.htm>. Acesso em 15 jul. 2015.

_____. **Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 13 ago. 2015.

_____. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988.** Presidência da República. Casa Civil. Disponível em : <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 10 ago 2015.

BRUHNS, Hinnerk. **O conceito de patrimonialismo e suas interpretações contemporâneas**. Revista Estudos Políticos, Rio de Janeiro, n. 4, p. 61-77, 2012.

BUENOS AIRES**. Ley Federal N° 2.930, de 13 de noviembre de 2008.** Disponível em: **<**http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley2930.html>. Acesso em: 13 de ago. 2015.

_____.Ministerio de Desarrollo Urbano. Subsecretaría de Planeamiento. **Modelo Territorial Buenos Aires 2010/2060**. Edición literaria a cargo de Mauricio Macri; Daniel Chain, Hector Lostri. 1 ed. Buenos Aires, 2009.

_____. Ciudad de Buenos Aires. Modelo Territorial. 2015. Disponivel em: <http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/herramientas-digitales/modelo-territorial>. Acesso em: 24 ago. 2015.

BUSS, Paulo Marchiori, FERREIRA, José Roberto. **Diplomacia da saúde e cooperação Sul-Sul:** as experiências da Unasul saúde e do Plano Estratégico de COOPERAÇÃO EM SAÚDE DA COMUNIDADE DE PAÍSES DE LÍNGUA PORTUGUESA (CPLP). Revista Eletrônica de Comunicação, Informação & Inovação em Saúde. Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz). v.4, n.1. Rio de janeiro, 2010.

CAETANO, Fernando Domingues e MATOSKI, Adalberto. **Classificação de Vias Urbanas:** o Código de Trânsito Brasileiro e os Planos Diretores Municipais no Estado do Paraná. Revista Paranaense de Desenvolvimento. Curitiba, v.35, n.126, p.177-190, jan./jun. 2014.

CANCLINI, Néstor García. Imaginários culturais da cidade: Conhecimento/Espetáculo/Desconhecimento. IN: COELHO, Teixeira (org.). **A cultura pela cidade**. São Paulo: Iluminuras: Itaú Cultural, 2008. Disponível em: <http://www.santoandre.sp.gov.br/pesquisa/ebooks/355442.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2015.

CANO, Wilson. **América Latina: notas sobre a crise**. Economia e Sociedade, Campinas, v. 18, n. 3 (37), p. 603-621, dez. 2009.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. **Reestruturação do setor imobiliário e o papel do Programa Minha Casa Minha Vida.** Anais: Seminário da Red Iberoamericana de investigadores sobre globalización y território, 2014. Disponível em: <http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais/g4/restruturacao%20do%20setor%20imobiliario%20e%20o%20papel%20do%20programa%20minha%20casa%20minha%20vida.pdf>. Acesso em: 21 jan. 2015.

CARDOSO, Ana Claudia Duarte; REYMÃO, Ana Elizabeth; BASTOS, Ana Paula Vidal; CASTRO, Antonio José de O.; SZLAFSZTEIN, Cláudio Fabian; LIMA, José Júlio F.; SILVA, Márcia Cristina F. da; CÔRTES, Maria Izabel Tentes. **Concepção integrada de Planos Diretores Municipais e Plano de Desenvolvimento Regional:** o caso do baixo Tocantins/PA. Anais do XI Encontro Nacional da Anpur. Salvador, 2005.

CARDOSO, Isabel Cristina da Costa. **O Orçamento Participativo do Rio de Janeiro e as Políticas de Planejamento Urbano Estratégico**. REVISTA Em Pauta Volume 6 – Número 24. Dezembro de 2009.

CARRIÓN, Fernando. **El centro histórico como proyecto y objeto de deseo.** Revista EURE. Vol. XXXI, Nº 93. Santiago de Chile, agosto 2005. pp. 89-100.

CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR. Site Oficial, 2015. Disponível em: <http://www.6risalvador.com.br/conteudo/2>. Acesso em 13 ago. 2015.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de, et al. **Metrópoles na atualidade brasileira: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador.** Salvador: EDUFBA, 2014.

CARVALHO, Mara Alessandra Reis de. Subfaturamento nas transações imobiliárias e nova Lei de Lavagem de Dinheiro. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 17, n. 3323, 6 ago. 2012. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/22360>. Acesso em: 15 jul. 2015.

CASAROTTO, Rosangela Mauzer. **Redes de Empresas na Indústria da Construção Civil**: Definição de Funções e Atividades de Cooperação. Tese de Doutorado do Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

CASAS BAHIA. **Rede de Lojas**. Disponível em: <http://institucional.casasbahia.com.br/lojas>. Acesso em: 15 jun. 2015.

CASTELLO, Lineu Sirângelo. **Repensando o lugar do projeto urbano.** Variações na percepção de lugar na virada do milênio (1995 – 2004)**.** Tese (doutorado). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura. Porto Alegre, 2005.

CASTELLS, Manuel e BORJA, Jordi. **As cidades como atores políticos.** Novos Estudos CEBRAP. N.º 45, 1996. pp. 152-166.

CASTRO, Iná Elias de. **Solidariedade territorial e representação**: novas questões para o pacto federativo nacional. Revista Território, Nº 2, Volume I – jan/jun, LAGET / UFRJ, 1997.

CATABAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Site Oficial, 2015. Disponível em: <http://www.catabas.com.br/>. Acesso em: 12 ago. 2015.

CERQUEIRA, Kelly. Pestana Lodge vai parar na Justiça. **Tribuna da Bahia.** Salvador, 18 out. 2013. Disponível em: <http://www.tribunadabahia.com.br/2013/10/28/pestana-lodge-vai-parar-na-justica>. Acesso em: 10 jul. 2015.

CHESNAIS, François**. As raízes da crise econômica mundial**. *Texto-base de conferência pronunciada pelo autor da Universidade Federal da Bahia,* Salvador, jun. 2013. Disponível em: <http://centrovictormeyer.org.br/wp-content/uploads/2014/01/As-ra%C3%ADzes-da-crise-economica-mundial-Fran%C3%A7ois-Chesnais.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2014.

_____. **O capitalismo tentou romper seus limites históricos e criou um novo 1929, ou pior.** Carta Maior, 2008. Disponível em: <http://centrovictormeyer.org.br/wp-content/uploads/2014/01/O-capitalismo-tentou-romper-seus-limites-F.Chesnais-jan.2009.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2014.

CHILE. **DFL 458 de 1976.** Ley general de urbanismo y construcciones. Ordenanza general de la ley general de urbanismo y construcciones.

CICCOLELLA, Pablo; MIGNAQUI, Iliana. **Metrópolis latinoamericanas:** fragilidad del Estado, proyecto hegemónico y demandas ciudadanas Algunas reflexiones a partir del caso de Buenos Aires. Cuadernos Del Cendes. Año 25. N° 69. Sept.-dic. 2008.

COBOS, Emilio Pradilha, HIDALGO Ricardo A. Pino. **Ciudad de México**: de la centralidade a la red de corredores urbanos. Anuario de Espacios Urbanos: Historia, Cultura, Diseño, 2004.

COELHO, Kellen da Silva; DELLAGNELO, Eloise Helena Livramento; KANITZ, Amarildo Felipe. **As práticas organizativas do Distrito de Ratones na resistência à proposta de Plano Diretor "Participativo" feita pela prefeitura de Florianópolis, à luz da teoria política do discurso.** Revista Eletrônica de Ciência Administrativa (RECADM). Campo Largo,Paraná. v. 13; n.1; p. 132-151. Jan-Abr. 2014.

COLOMBIA. **Ley 388 de 1997.**

COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO (CIBRASEC). Site Oficial, 2015. Disponível em : <http://www.cibrasec.com.br/>. Acesso em : 14 ago. 2015.

CONSPLAN. **Site Oficial**. Disponível em: <http://consplanbahia.com.br/>. Acesso em: 10 jul. 2015.

COPELLO, María Mercedes Maldonado; PINEDA, Juan Felipe Pinilla; VITTA, Juan Francisco Rodríguez; DÁVILA, Natalia Valencia. **Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y benefícios en el sistema urbanístico colombiano Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación**. Lincoln Institute of Land Policy. Bogotá, Colombia. Jun. 2006.

CORAZZA, Gentil. **O real e o monetário em Marx**. Revista Economia Ensaios, Uberlândia, 15(2), p. 43-57, jul. 2001.

CORIOLANO, Germana Pires; RODRIGUES, Waldecy, OLIVEIRA, Adão Francisco de. **Estatuto da Cidade e seus instrumentos de combate às desigualdades socioterritoriais:** o Plano Diretor Participativo de Palmas (TO). URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management), v. 5, n. 2, p. 131-145, jul./dez. 2013.

CORRÊA, Izabela Moreira. **Planejamento estratégico e gestão pública por resultados no processo de reforma administrativa do estado de Minas Gerais**. Revista Administração Pública. vol.41 no.3. Rio de Janeiro, maio/jun. 2007.

COSTA ANDRADE**. Empreendimento Villa Espanha**. Salvador, Bahia. Disponível em: <http://www.costaandrade.com.br/empreendimentos/villa-espanha>. Acesso em: 10 jul. 2015.

_____. Empreendimento Villa Francesa. Salvador, Bahia. Disponível em: <http://www.costaandrade.com.br/empreendimentos/villa-francesa>. Acesso em: 10 jul. 2015.

_____. **Quem somos**. Salvador, Bahia. Disponível em: <http://www.costaandrade.com.br/quem-somos>. Acesso em: 10 jul. 2015.

COSTA, Geraldo Magela; COSTA, Heloisa Soares de Moura; VEIGA, Fernanda Mesquita; TALMA, Matheus Marcelo de Pinho. **Planos diretores e políticas territoriais:** reflexões a partir de transformações no Vetor Norte da RMBH. Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n.119, p.85-112, jul./dez. 2010.

COSTA, Graciete Guerra da. **A Cartografia nos planos diretores do Distrito Federal.** Anais do I Simpósio Brasileiro de Cartografia Histórica. 2011.

CUENYA, Beatriz. **Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana Major projects and their impacts on urban centrality**. Caderno Metropolitano. São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 185-212, jan/jun 2011.

DAHER, Antonio. **El sector inmobiliario y las crisis económicas**. Revista EURE, Santiago do Chile, v. 39, n. 118, p. 47-76, set. 2013.

DEPAULE, Jean-Charles; TOPALOV, Christian. **La ville à travers ses mots.** Enquête. Anthropologie, Histoire, Sociologie, par les Éditions Parenthèses, n. 4, p. 247-266, 1996.

DIAS, Clímaco. **Centralidades intrametropolitanas**: densidades e rarefação, autonomia e subordinação, homogeneidade e fragmentação – um estudo comparativo entre os bairros Pituba/Itaigara e o Nordeste de Amaralina da metrópole Salvador. Projeto de Tese do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2013.

DRUCK, Maria da Graça. **A Precarização Social do Trabalho no Brasil**. In: Ricardo Antunes. (Org.). Riqueza e Miséria do Trabalho II. 1ed.São Paulo: Boitempo Editorial, 2013. V. II, p. 55-73.

ELOY, Claudia Magalhães. **O papel do sistema financeiro da habitação diante do desafio de universalizar o acesso à moradia digne no Brasil**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo: São Paulo, 2013.

ENGENHARIA BRASILEIRA, INDÚSTRIA E SANEAMENTO (EBISA). Site Oficial, 2015. Disponível em: <http://www.ebisa.com.br/>. Acesso em: 17 ago. 2015.

ERENBERG, Jean Jacques. **Sentido e alcance da função social da propriedade urbana: a ausência de plano diretor e conteúdo mínimo dedutível do sistema da Constituição Federal Brasileira de 1988**. Dissertação (mestrado). Pontifícia Universidade católica de São Paulo. São Paulo, 2007.

FAINSTEIN, Susan S. The changing world economy and urban restructuring. In: FAINSTEIN, Susan S. and CAMPBEIL, Scott (edit by). **Readings in urban theory**. 1996, pp. 170-186.

FALQUETO, Júnia Maria Zandonade. **A implantação do planejamento estratégico em universidades: o caso da Universidade de Brasilia.** Dissertação (mestrado). Universidade de Brasilia. Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade. Pós-graduação em administração. Brasília, 2012.

FEHR, Lucas. **O projeto frente as questões contemporâneas da arquitetura e da cidade: o Museo de la Memória de Santiago do Chile**. Tese (doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo, 2010.

FERBASA. Companhia de Ferro Ligas da Bahia. **Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada no dia 31 de julho de 2015**. Disponível em: <http://www.ferbasa.com.br/download_arquivos.asp?id_arquivo=67428F0B-544F-4E53-9FE5-3CD3D95B2030>. Acesso em: 13 ago. 2015.

_____. Companhia de Ferro Ligas da Bahia. **Onde estamos. Disponível** em: <http://www.ferbasa.com.br/conteudo_pti.asp?idioma=0&conta=45&tipo=56168>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. Companhia de Ferro Ligas da Bahia. **Quem somos**. Disponível em: <http://www.ferbasa.com.br/conteudo_pti.asp?idioma=0&conta=45&tipo=56164>. Acesso em: 15 jul. 2015.

FERNANDES, Ana. **Decifra-me ou te devoro:** Urbanismo Corporativo, Cidade – Fragmento e dilemas da prática do Urbanismo no Brasil. IN: GONZALES, Suely F. N.; FRANCISCONI, Jorge Guilherme e PAVIANI, Aldo (orgs.). Planejamento e Urbanismo na atualidade brasileira: objeto teoria prática. 1 ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013. p. 83 – 108.

FERNANDES, Ana; GOMES. Marco Aurélio A. de F. **O Passado tem Futuro?** Os (Des) Caminhos da Requalificação do Pelourinho. V Encontro Nacional da ANPUR, Belo Horizonte, 1993.

FERREIRA FERRAZ. **Apresentação**. Disponível em: <http://www.ferreiraferraz.com.br/empresa.php>. Acesso em: 15 jun. 2015.

FERREIRA, Francisco Marcelo Rocha, MEIRELLES, Beatriz Barbosa (Org.). **Ensaios sobre Economia Financeira.** 1. ed. Rio de Janeiro: BNDES, 2009.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **A cidade para poucos:** breve história da propriedade urbana no Brasil. Anais: Simpósio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização, ago. 2005.

FERRO, Sérgio. O canteiro e o desenho (1976). In: ARANTES, Pedro Fiori (org.). **Arquitetura e Trabalho Livre**. São Paulo: Cosacnaify, 2006a, pp. 105-200.

_____. Sobre “O canteiro e o desenho” (2003). In: ARANTES, Pedro Fiori (org.). **Arquitetura e Trabalho Livre**. São Paulo: Cosacnaify, 2006b, pp. 321-418.

FIDEL, Carlos. **Las ciudades latinoamericanas:** los precios inmobiliarios en las zonas habitadas por los desposeídos. Revista Theomai, Argentina, n. 27-28, p. 16-30, 2013.

FIGUEIREDO, Glória Cecília dos Santos. **A hegemonia das empresas imobiliárias**: tendências de uso e ocupação do espaço da produção imobiliária licenciada pelo município de Salvador de 2001 a 2009. Dissertação (mestrado). Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2011.

_____**.Plano diretor no Estatuto da Cidade e perspectivas atuais do planejamento urbano**. Revista Bahia Análise & Dados: Cidades: gestão e realidades urbanas, Nº 3, 2009. 2009.

FIGUEIREDO, Glória Cecília dos Santos; BALTRUSIS, Nelson; OLIVEIRA, Elizabeth. **Política Nacional de Habitação hoje.** Produção de mercado com recursos do SBPE como ação dominante. *Arquitextos*, ano 14, n. 161.00, Vitruvius. São Paulo, outubro de 2013. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.161/4905>. Acesso em: 12 jul. 2015.

FILGUEIRAS, Luiz. **A crise econômica mundial e seus efeitos sobre a economia brasileira.** Núcleo de Estudos Conjunturais. Faculdade de Ciências Econômicas. Bahia, 2008.

_____. **A crise geral do capitalismo:** possibilidades e limites de sua superação. Revista Crítica Marxista, n. 30, p.21-27, 2010.

_____. **A Natureza do Atual Padrão de Desenvolvimento Brasileiro e o Processo de Desindustrialização**. Programa de bolsas de pesquisa. Centro Celso furtado e BNB - 2012Edital 02/2012, de 30 de março de 2012.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2011.

_____. **Uma ponte para a especulação ou a arte da renda na montagem de uma "cidade global"**. Cardernos CRH, Salvador, v. 22, n. 55, pp. 41-64, jan/abr, 2009.

FLORES, Fernando. **Plan Regulador y Catastro Comunal.** Chañaral Tercera Región. Oficina de Assistencia Técnica USACH. Arteoficio Cuadernos 4. Escuela de Arquitectura. Universidade de Santiago de Chile. Chile. N.4. 2005.

FLORES-XOLOCOTZI, Ramiro e GONZÁLEZ-GUILLÉN, Manuel De Jesús. **Consideraciones sociales en el diseño y planificación de parques urbanos.** Economía, Sociedad y Territorio. VI.24. 2007.

FREITAS, Rodrigo de. **Reconhecimento, mensuração e tributação da renda do setor imobiliário - Versão Simplificada.** 2012. Dissertação (Mestrado em Direito). Universidade de São Paulo: São Paulo, 2012.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **O crédito imobiliário no Brasil:** caracterização e desafios. São Paulo, 2007.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES (CEI/FJP). Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional no Brasil 2007**. Brasília, 2009. 129p.

_____. CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES (FJP/CEI). **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações: Belo Horizonte, 2013.

GANANÇA, Alexandre Ciconello. **Associativismo no Brasil**: características e limites para a construção de uma nova institucionalidade democrática participativa. Dissertação de Mestrado, Universidade de Brasília, 2006.

GARCIA, Ariel. **¿Un nuevo ciclo para la planificación regional?** El caso de seis economías regionales argentinas**.** Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XI, núm. 245 (52). Ago. 2007.

GASPARINI, Diogenes. **Aspectos jurídicos do Plano Diretor.** in Interesse Jurídico, ano VI, 2005, nº 31, p. 31.

GIDDENS, Anthony. **Política, sociologia e teoria social**: encontros com o pensamento social clássico e contemporâneo. São Paulo: Fundação Editora da UNESP, 1998.

GIUGNO, Nanci Begnini. **"Grandes empreendimentos urbanos": o desempenho municipal qualificando a cidade**. 2007. Dissertação (mestrado). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, 2007.

GOTTDIENER, Mark (1985). **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2. ed.São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997.

GRILLO, Maria Teresa Oliveira. **A estratégia por trás do estratégico: dos planos de desenvolvimento aos planos estratégicos.** Tese (doutorado). Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2013.

GRUPO CATARINO. **Ramos Catarino no Brasil.** Disponível em: <http://grupo-catarino.pt/ramoscatarinobrasil/>. Acesso em: 15 jun. 2015.

_____. **Site Oficial**. Disponível em: <http://grupo-catarino.pt/>. Acesso em: 15 jun. 2015.

GRUPO MVT**.** **Institucional**. Disponível em: <http://www.grupomvt.com/institucional/grupo-mvt>. Acesso em: 15 jul. 2015.

GUELL, José Miguel Fernández. **25 años de planificación estratégica de ciudades.** Revista CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales, Vol. XXXIX. No.154. 2007.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252p.

HERRERO, G Ponce. **La «ciudad moderna» en La Habana**. Investigaciones Geográfi cas, nº 44 (2007), p. 129-146. Instituto Universitario de Geografía: Universidad de Alicante, 2007.

IBIS. Discovering Ibis. Disponível em: <http://www.ibis.com/pt-br/discovering-ibis/index.shtml>. Acesso em: 13 ago. 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Sinopse do Censo 2010**. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/>. Acesso em: 14 jul. 2015.

_____. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC).** Rio de Janeiro, v. 18, p.1-94, 2008a.

_____. **Pesquisa Anual de Serviços (PAS)**. Rio de Janeiro, v. 10, p.1-205, 2008c.

_____. **Pesquisa Industrial (PIA)**. Rio de Janeiro, v. 27, n.1, p.1-186, 2008d.

ITAIGARA MEMORIAL. **Site Oficial**. Disponível em: <http://www.itaigaramemorial.com.br/>. Acesso em: 10 jul. 2015.

JAMESON, Fredric. O Pós-Modernismo e a Sociedade de Consumo. In: KAPLAN, E. Ann. **O mal-estar no Pós-Modernismo**: Teorias. Práticas. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993. pp. 25-44.

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.** 2. ed. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2010.

_____. **Los fundamentos econômicos de la "participación en plusvalías"**. Extracto del documento "Los fundamentos econômicos de la participación en plusvalías" preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

_____. **Precios inmobiliarios y método residual de estimación del precio del suelo** – propuesta de modelo simplificado y análisis de sus bases teóricas. CEDE - Universidad de los Andes, Bogotá, 2006. Disponível em: <http://core.ac.uk/download/pdf/6517084.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2014.

JUILLET, Alain. **Sur la rente foncière urbaine**. Vie Urbaine, n. 4/71, p. 235-261. Disponível em: <http://lipietz.net/IMG/pdf/RFU1.pdf>. Acesso em: 11 jul. 2014.

KLEBER CAVALCANTI IMÓVEIS. Site Oficial, 2015. Disponível em : <http://www.klebercavalcante.net/>. Acesso em : 17 ago. 2015.

KLINK, Jeroen; DENALDI, Rosana. **O plano diretor participativo e a produção social do espaço.** O caso de Santo André (São Paulo)**.** Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona. Vol. XV, nº 382. Dez. 2011.

KOWARICK, Lucio. **A Espoliação urbana.** Coleção Estudos brasileiros; v. 44. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LACERDA, Norma; MARINHO, Geraldo; BAHIA, Clara; QUEIROZ, Paulo e PECCHIO, Rubén. **Planos diretores municipais aspectos legais e conceituais**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.7, n.1; maio 2005.

LACLAU, Ernesto. **Debates y combates**: por un nuevo horizonte de La política. 1ª Ed. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2008.

_____. **Poder e representação**. Artigo publicado na revista Estudos Sociedade e Agricultura, 7, dezembro 1996: 7-28. Disponível em <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/brasil/cpda/estudos/sete/laclau7.htm>. Acesso em: 5 jan, 2011.

LACLAU, Ernesto, MOUFFE, Chantal. **Hegemonía y estratégia socialista**: hacia uma radicalización de la democracia. Siglo XXI, Madrid, 1987.

LANCELLOTTI, Mg. Gino Pérez. **El Plan Maestro como instrumento de diseño urbano: potencialidades y limitantes. El caso de la ciudad de Antofagasta.** REVISTA AUS (Valdivia), 2014. 15. 16-21.

LEAL, Suely Maria Ribeiro, BRITO, Cristóvão de Souza e, LEÃO JÚNIOR, Fernando Pontual de Souza. **Do rentista patrimonial ao empresarial-concorrencial e ao mercado imobiliário oligomonopolista na Região Metropolitana do Recife**. XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 25 a 29 de maio de 2009, Florianópolis - Santa Catarina – Brasil

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

_____. **La production de l'espace**. 4. ed. Ed. Anthropos, 2000.

LEITE, José Luiz Marasco C. **Apropriação das terras brasileiras** – anotações preliminares. Revista da Escola de Direito de Pelotas, Pelotas, v. 5, n. 1, p. 7-22, 2004.

LEME, Maria Cristina de Silva (org.). **Urbanismo no Brasil 1895-1965**. Salvador, EDUFBA, 2005.

LENCIONI, Sandra. **Reestruturação imobiliária:** uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. Revista EURE, Santiago do Chile, v.40, n.120, p. 29-47, mai. 2014.

LENZ, Maria Heloisa. **A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico**: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx. XIII Encontro Nacional de Economia Política. João Pessoa/PB, de 20 maio 2008 até 23 maio 2008.

LIPIETZ, Alain. **Le tribut foncier urbain**. Paris, Maspero, 1974.

_____. **Le tribut foncier urbain aujourd'hui:** *le cas de la France.* Les Cahiers marxistes, Bruxelas, n. 243, fev./mar. 2013.

_____. **Sur la rente foncière urbaine**. Juillet dans La Vie Urbaine n°4, Dunod, 1971.

LIZ CONSTRUÇÕES. **Detalhes do Empreendimento Liz Corporation**. Disponível em: <http://www.lizconstrucoes.com.br/detalhes-empreendimento.php?id=15>. Acesso em: 15 jul. 2015.

_____. **Histórico.** Disponível em: <http://www.lizconstrucoes.com.br/conheca.php>. Acesso em: 15 jul. 2015.

LOPES, Erika. **O projeto Linha Verde e a remoção de cinco vilas [manuscrito]:** um estudo de caso da prática do desfavelamento de novo tipo no espaço urbano de Belo Horizonte. 2010. Dissertação (mestrado). Universidade Federal de Minas Gerais. Instituto de geociências. Belo Horizonte, 2010.

MACHADO, Eduardo Gomes. **Democracia e planejamento urbano na revisão do Plano Diretor de Fortaleza (2002-2008).** Reflexión Política, Universidad Autónoma de Bucaramanga. Bucaramanga, Colombia. vol. 16, núm. 31, jun. 2014. pp. 64-78.

MAGALHÃES, Alex Ferreira, et al**. O mercado imobiliário de aluguel em favelas do Rio de Janeiro:** "informalidade" ou outras formas de formalidade?**.** Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, 2013.

MALERONKA, Camila. **Projeto e gestão na cidade contemporânea.** Um estudo sobre as potencialidades do instrumento 'operação urbana consorciada' à luz da experiência paulistana. 2010. Tese (doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo. 2010.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da Política Urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MARTINS, Wellton André. **Cartilha de Atos Praticados no Cartório de Registro de Imóveis.** 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, 2015. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/documentos/atos_praticados_registro_imoveis.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2015.

MARX, Karl. **Manuscritos econômico-filosóficos**. São Paulo, SP: Boitempo Editorial, 2008.

_____. **O Capital:** Crítica da Economia Política, livro primeiro: O processo de produção do capital, volume I. 29. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2011.

_____. **O Capital:** Crítica da Economia Política, livro primeiro: O processo de produção do capital, volume II. 12. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

_____. **O Capital:** Crítica da economia política, livro terceiro: O processo global da produção capitalista, volume VI. 3. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1974.

MASCIA, Eleonora Lisboa; GOUVÊA, Ricardo. **O Componente Terra no Programa Minha Casa Minha Vida Entidades**. In: ENCONTRO NACIONAL ANPUR, 16, 2015, Belo Horizonte. Sessões Livres, n. 27. Disponível em: <http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=105>. Acesso em: 5 jul. 2015.

MASSEY, Doreen. **Pelo Espaço**: uma Nova Política da Espacialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 312 p.

MAUSS, Marcel. **Les origines de la notion de monnaie.** Québec: Jean-Marie Tremblay, 2002.

_____. **Sociologia e antropologia.** 2. reimpressão, São Paulo: Cosac Naify, 2003.

MENDES, Izabel Cristina Reis. **Programa Favela-Bairro:** uma inovação estratégica? Estudo do Programa favela-Bairro no contexto do Plano Estratégico da cidade do Rio de Janeiro. 2006. Dissertação (mestrado). Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2006.

MENDES, Rodrigo Hubner; BINDER, Marcelo Pereira; PRADO Jr. **Planejamento estratégico:** Muito criticado e muito usado. Por quais razões? Anais 30º Encontro do EnANPAD. 2006.

MIELE, Sávio Augusto de Freitas. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. 2007. 135 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL DE ARGENTINA. 2011. Disponível em: <http://www.minplan.gob.ar/>. Acesso em: 14 ago. 2015.

MIRANDA, Humberto. **Terra rural/urbana**: quanto vale ou é por metro quadrado? In: ENCONTRO NACIONAL ANPUR, 16, 2015, Belo Horizonte. Sessões Livres, n. 27. Disponível em: <http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=105>. Acesso em: 5 jul. 2015.

MONTECINOS, Egon. **Descentralización y democracia en Chile :** análisis sobre la participación cuidadana en el presupuesto participativo y el plan de desarrollo comunal. Revista de Ciencia Política. Universidad de Los Lagos. Chile. Vol. 26 ; n.2. 2006. 191- 208.

MONTEIRO, Diego Souto; LONGO, Orlando Celso. **Plano Diretor de Maricá/RJ:** considerações para sua primeira revisão (2006–2008). VÉRTICES, v.8, n.1/3, jan./dez. 2006.

MORETTI, R.S.; et al. **Mecanismos de transferência da terra pública para uso privado no estado de São Paulo.** Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, Florianópolis, mai. 2009.

MORUZZI, Rodrigo Braga; BRAGA, Roberto; CUNHA, Cenira Maria Lupinacci da. **Proposta de roteiro para coleta de dados visando diagnóstico da drenagem urbana em planos diretores municipais.** Revista Ambiência. V.5, n.3. Guarapuava, Paraná, 2009.

MORVAN, Yoann; MONTABONE, Benoît. **Le pont de la rente** - Les enjeux fonciers du troisième pont sur le Bosphore à Istanbul, Etudes Foncières, n. 148, p. 20-24, nov./dez. 2010.

MOURAD, Laila Nazem. **O processo de gentrificação do Centro Antigo de Salvador**. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFBA, Salvador, 2011.

MOURAD, Laila Nazem; BALTRUSIS, Nelson. ***Landbank* e as estratégias imobiliárias no Centro Antigo de Salvador.** In: ENCONTRO NACIONAL ANPUR, 16. Belo Horizonte, 2015.

MOVIMENTO DESOCUPA. Disponível em: <https://movimentodesocupa.wordpress.com/historico/>, Acesso em: 14 jul. 2015.

NARANJO, G. **Efectos de un instrumento de planificación en el periurbano de Santiago.** Caso de estudio: comuna de Tiltil. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, núm. 194 (38). Agosto de 2005.

NOVAIS, Pedro; OLIVEIRA, Fabricio Leal de; BIENENSTEIN, Glauco; SÁNCHEZ, Fernanda. **Grandes Projetos Urbanos:** Panorama da Experiência Brasileira. Anais do XII Encontro Da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém, Pará. 2007.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **As metrópoles no Censo 2010 : Quem somos?** Disponível em: <http://web.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1645%3Aquem-somos-o-censo-2010-e-as-metropoles&catid=45%3Amaterias&Itemid=88&lang=pt>. Acesso em: 4 mai. 2011.

OLIVEIRA, Elzira Lúcia de, GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves, RIOS-NETO, Eduardo Luiz Gonçalves. **Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023**: uma abordagem demográfica. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

OLIVEIRA, Francisco de. **Acumulação Capitalista, Estado e Urbanização**: A nova qualidade do Conflito de Classes. Revista do Centro de Estudos Noel Nutels / Contraponto, Ano 1, Nº 1, novembro de 1976.

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

OLIVEIRA, Miriam Monteiro. **Plano estratégico de Juiz de Fora – Modelos contraditórios ou complementares?** Dissertação (mestrado). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006.

OLIVEIRA, Virgílio Cézar da Silva e; OLIVEIRA, Luis Carlos Ferreira de Sousa, SIQUEIRA, Euler David de, BRITO, Mozar José de. **Inovação gerencial em municípios:** análise exploratória das práticas de gestão do Plano Estratégico de Juiz de Fora. Cadernos EBAPE.BR. Fundação Getúlio Vargas. Vol.IV, no.4. 2006.

ORLÉAN, André. **L'empire de la valeur:** refonder l'économie. 1ème ed. Paris: Éditions du Seuil, 2011.

PAIVA, Cláudio César de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo:** a irracionalidade em processo. 2007. 206 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2007.

PAULANI, Leda Maria. **A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil**. Estudos Avançados, São Paulo, v.23, n. 66, p. 25-39, 2009.

PEREIRA, Gislene. **Planos Diretores no Paraná:** uma avaliação qualitativa. Revista Paranaense de Desenvolvimento. Curitiba, n.119, p.113-135, jul./dez. 2010.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Globalização e Desenvolvimento Imobiliário:** tendências de reestruturação. Anais do IV Seminário Internacional da LARES. São Paulo, 2004.

_____. **Reestruturação Imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências.** Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina, 20 a 26 de março de 2005. Universidade de São Paulo, 2005.

PERES, Renata Bovo; SILVA, Ricardo Siloto da. **A relação entre Planos de Bacia Hidrográfica e Planos Diretores Municipais:** Análise de Conflitos e Interlocuções visando Políticas Públicas Integradas. V Encontro Nacional da Anppas. Florianópolis, Santa Catarina. 2010.

_____; _____. **Análise das relações entre o Plano de Bacia Hidrográfica Tietê-Jacaré e os Planos Diretores Municipais de Araraquara, Bauru e São Carlos,**

SP: Avanços e desafios visando a integração de instrumentos de gestão. Soc. & Nat., Uberlândia, 25 (2): 349-362. maio/ago. 2013.

PERRIN, Evelyne. Valeurs urbaines: retour à la problématique initiale. In: GOURDON, Jean-Loup; PERRIN, Evelyne; TARRIUS, Alain (Org.). **Ville, espace et valeur:** Un séminaire du Plan Urbain, Avec Françoise ENEL, Jean-Pierre GAUDIN, Yves GRAFMEYER, Pierre LANTZ, Michel MARIÉ. Paris: L'Harmattan, 1995.

PESTANA HOTEL GROUP. **Institucional**. Disponível em: <http://www.pestana.com/pt/contents/institucional/grupo>. Acesso em: 10 jul. 2015.

_____. **Relatório e Contas Consolidado 2014**. 153 p. Disponível em: <http://www.pestana.com/br/contents/institucional/informacao-financeira?_ga=1.227081245.1831776037.1439925233>. Acesso em: 10 jul. 2015.

PIKETTY, Thomas. **Le capital au XXIe siècle.** 1ème ed. Paris: Éditions du Seuil, 2013.

PINHEIRO, Eloísa Petti. COSTA, Isadora Novaes B. **As novas formas urbanas de salvador:** região do iguatemi e av. Paralela – 1970-2010. Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

PINTO, Victor C. . **Regime Jurídico do Plano Diretor**. In: José Carlos de Freitas. (Org.). Temas de Direito Urbanístico 3. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo. São Paulo, 2001.

PINTO, Victor Carvalho. O Princípio da Tipicidade dos Planos Urbanísticos e a Institucionalização do Urbanismo no Brasil. IN: GONZALES, Suely F. N.; FRANCISCONI, Jorge Guilherme e PAVIANI, Aldo (orgs.). **Planejamento e Urbanismo na atualidade brasileira: objeto teoria prática.** 1 ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013. p. 283 – 306.

PODUJE, IVÁN. **Participación ciudadana en proyectos de infraestructura y planes reguladores.** Dirección de Asuntos Públicos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Chile, 2008.

PORTAS, Nuno. **El surgimiento del proyecto urbano**. Perspectivas Urbanas / Urban Perspectives. Perspectivas Urbanas / Urban perspectives – No 3. P.1 2003. Disponível em: <http://www.etsav.upc.es/urbpersp/num03/index.htm>.Acesso em: 04 de junho de 2015.

PORTO FILHO, Ubaldo Marques. **500 Anos de História do Rio Vermelho.** Discurso na Câmara Municipal de Salvador, em 18 de junho de 2009. Sessão Especial em

homenagem aos 500 Anos do Rio Vermelho. Disponível em: <http://www.ubaldomarquesportofilho.com.br/paginas.aspx?id=194&tipo=2>. Acesso em 10 jul. 2015.

PORTO, Jadson Luís Rebelo; SUPERTI, Eliane; TOSTES, José Alberto; DOFFSOTTA, Efeneide. **A reformatação da fronteira amapaense:** das políticas públicas aos planos diretores e ambientais. Embrapa Amapá – Capítulo em livro técnico-científico (ALICE). 2011.

PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA (MP-BA). **Relação de Transação de ITIV da Avenida Antônio Carlos Magalhães, Pituba, Caminho das Árvores, Itaigara e Rio Vermelho do período de 2000 a 2015**. Disponibilizada pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) em 28 de abril de 2015, através do Ofício GAB SEFAZ Nº 207/2015. Salvador, 2015.

RANDOLPH, Rainer. **Do planejamento colaborativo ao planejamento "subversivo":** reflexões sobre limitações e potencialidades de Planos Diretores no Brasil**.** Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (17).

RESENDE, Márlon Sidney. **A construção do Plano Diretor de Caeté e as (im) possibilidades à participação social.** 2007. Dissertação (mestrado). Programa de Pós-graduação do Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2007.

REVISTA ADEMI. Ano 7, n. 36. Bahia, jun. 2008. Disponível em: <http://www.ademi-ba.com.br/revista/revista_36/files/search/searchtext.xml>. Acesso em: 10 jul. 2015.

REVISTA DE ECONOMÍA CRÍTICA*.* Espanha, n. 12, 2º semestre 2011.

REVISTA METRO QUADRADO BAHIA. Salvador: Editora Sempre, ano 3, n. 14. Disponível em: <http://issuu.com/revistam2/docs/mq_14_final_web>. Acesso em: 10 jul. 2015.

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

RIGOTTI, Ana Maria. Los usos de la ciencia. **El expediente urbano en los primeros planes argentinos.** Anais Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - SCHU. v.4, n.1. 1996.

RIO BRAVO. **Apresentação**. Disponível em: <http://www.riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Apresentacao.aspx>. Acesso em: 15 jun. 2015.

_____. **Histórico.** Disponível em: <http://www.riobravo.com.br/RioBravo/Lists/Historico/Historia.aspx>. Acesso em: 15 jun. 2015.

ROSA, Hartmut. **Aliénation et accélération: Vers une théorie critique de la modernité tardive.** Paris: Éditions La Découverte, 2014.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional:** limites e perspectivas. 2009. 193 f. Tese (Douturado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

RUBIO, Manuel de Solá–Morales i. **La segunda historia del Proyecto Urbano de arquitectura**. Revista UR 5, 1987.

SABOURIN, Eric. **Marcel Mauss:** da dádiva à questão da reciprocidade. Revista Brasileira de Ciências Sociais, v. 23, n. 66, p. 131-138, 2008.

SALVADOR. Assessoria Geral de Comunicação (AGECOM). **Prefeitura faz balanço do recadastramento imobiliário.** Salvador, out. 2013. Disponível em: <http://www.comunicacao.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=42809:prefeitura-faz-balanco-do-recadastramento-imobiliario&catid=56:sp-489&Itemid=170>. Acesso em: 14 jul. 2015.

_____. **Plano Salvador 500.** Prefeitura Municipal de Salvador, 2015b. Disponível em: <http://www.plano500.salvador.ba.gov.br/>. Acesso em: 23 ago. 2015.

_____. Diário Oficial do Município. Ano XXVIII, n. 6367, p. 5-7, 30 jun. 2015. Executivo. Salvador, 2015.

_____. Diário Oficial do Município. Ano XXVIII, n. 6288, 28 fev. a 2 mar. 2015. Salvador, 2015.

_____. Diário Oficial do Município. Ano XXVIII, n. 6155, p. 5, 16 a 18 ago. 2014. Executivo. Salvador, 2015.

_____. Diário Oficial do Município. Edição Extra. Ano XXVIII, n. 6309, p. 1-6, 28 a 30 mar. 2015. Salvador, 2015.

_____. Diário Oficial do Município. Ano XXVIII, n. 6308, p. 1-110, 28 a 30 mar. 2015. Salvador, 2015.

_____. Diário Oficial do Município. **Atos do poder executivo.** Decreto 15304 de 11 nov. 2004, p.2. Salvador, 2004.

_____. **Lei Municipal N.º 6.586/2004.** Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador (PDDU) - 2004. Prefeitura Municipal de Salvador, 2004.

_____. **Lei Municipal N.º 7.400/2008.** Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador (PDDU) - 2007. Prefeitura Municipal de Salvador, 2008.

_____. **Lei Municipal Nº 8.167/2012.** Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador. Disponível em : <http://www.gestaopublica.salvador.ba.gov.br/leis_estruturas_organizacionais/documentos/Lei_8.167_2012.pdf>. Acesso em : 12 ago, 2015.

_____. **Lei Municipal Nº 8.378/2012.** Prefeitura Municipal de Salvador, 2012.

_____. **Lei Municipal Nº 8.379/2012.** Prefeitura Municipal de Salvador, 2012.

_____. **Lei Municipal Nº 8.798/2015, de 26 de junho de 2015.** Prefeitura Municipal de Salvador, 2015. Disponível em : <https://leismunicipais.com.br/a2/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2015/880/8798/lei-ordinaria-n-8798-2015-dispoe-sobre-a-formula-de-calculo-da-contrapartida-financeira-da-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-e-da-outras-providencias?q=%208.798%2F2015>. Acesso em : 18 ago. 2015.

_____. **Lei Municipal Nº 8.459/2013, de 23 de agosto de 2013.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2013/845/8459/lei-ordinaria-n-8459-2013-altera-dispositivos-das-leis-5503-de-1999-e-5-354-de-1998-que-dispoem-sobre-a-destinacao-de-bens-e-mercadorias-alienaveis-no-ambito-da-administracao-publica-direta-e-indireta-municipal-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 14 jul. 2015.

_____. **Lei Municipal Nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006**. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2006/719/7186/lei-ordinaria-n-7186-2006-institui-o-codigo-tributario-e-de-rendas-do-municipio-do-salvador>. Acesso em: 14 jul. 2015.

_____. **Lei Municipal Nº 8.655/2014**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2014/866/8655/lei-ordinaria-n-8655-2014-desafeta-e-autoriza-o-poder-executivo-a-alienar-os-bens-imoveis-que-especifica-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 14 jul. 2015.

_____. **Lei Municipal Nº 24.194/2013**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/decreto/2013/2419/24194/decreto-n-24194-2013-regulamenta-a-metodologia-para-a-fixacao-dos-valores-unitarios-padrao-vup-de-terreno-e-de-construcao-e-os-criterios-tecnicos-para-a-elaboracao-da-planta-generica-de-valores-pgv-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 14 jul. 2015.

_____. **Projeto de Lei Nº 78/2015.** Prefeitura Municipal de Salvador, 2015. Disponível em: <http://www.cms.ba.gov.br/upload/Mens._02_-_PLE_78_20154112537799404.pdf>. Acesso em 10 ago. 2015.

SAMPAIO, Antonio Heliodorio Lima. **Planos diretores e estratégicos:** dos velhos mitos aos novos ritos. Anais do X Encontro nacional da Anpur. v.10. 2003.

_____. **10 necessárias falas:** cidade, arquitetura e urbanismo. Salvador : EDUFBA, 2010.

SAMPAIO, Sanane Santos. Espaços Residuais em Salvador. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais.** 2013. N. 469. Disponível em: <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/viewFile/4471/4340>. Acesso em: 8 jul. 2015.

SANTIAGO**,** 16 de Abril de 1992. **Anteproyecto de Ley Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial argentina.**

SANTIAGO. **Plan de desarrollo comunal**. Presupuesto 2011. Secplan-administración y finanzas, capitulo 2. 2011. Disponível em: <http://intranet.munistgo.cl/estandares/file/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20LOCAL/CAPITULO%20II%20PLAN%20ESTRATEGICO%20DESARROLLO%20COMUNAL.pdf>. Acesso em 14 ago. 2015.

SANTOS, Elisabete; PINHO, José Antonio Gomes de; MORAES, Luiz Roberto Santos; FISCHER, Tânia (Orgs.). **O caminho das águas em Salvador:** bacias hidrográficas, bairros e fontes. Coleção Gestão Social. Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010.

SANTOS, Jânio. **A Reestruturação da cidade de Salvador**: Conflitos e interesses na lógica da centralidade urbana. GeoTextos, Vol. 6, N. 1 (julho de 2010). pp. 13-33.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos e MONTANDON, Daniel Todtmann (orgs.). **Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas.** Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. 4. ed. 4. reimp. Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008c.

_____. **Técnica, espaço, tempo**: Globalização e meio técnico-científico-informacional. Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008d.

SARTRE, Jean-Paul. **L'Imaginaire, psychologie phénoménologique de l'imagination.** 3ème ed. Paris: Éditions Gallimard, 2005.

SCHWARTZMAN, Simon. **Nota sobre o patrimonialismo e a dimensão pública na formação da América Latina contemporânea**, 2006. Disponível em: <http://www.schwartzman.org.br/simon/patrimonialismo06.pdf>*, Acesso* em: 16 jun. 2014.

SEBRAE. **Sociedades de propósito específico.** Disponível em: <http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/O-que-s%C3%A3o-sociedades-de-prop%C3%B3sito-espec%C3%Adfico>. Acesso em: 14 jul. 2015.

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA (SEFAZ). **Instrução Normativa SEFAZ/DGRM Nº 2/2013.** Salvador, jul. 2013.

_____. Site Oficial, 2015. Disponível em: <http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/>. Acesso em: 13 ago. 2015.

SENNET, Richard. **A Cultura do Novo Capitalismo**. Rio de Janeiro: Record, 2006.

SEVERINO, Susana, TOMASULO, Simone. **Planos Estratégicos Municipais de Turismo do estado de Santa Catarina – Roteiros Turísticos Regionais: um estudo.** Revista Turismo em Análise v.23, n.2. 2012.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado e confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro***.* 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

_____. **Projeto urbano e habitação na área central da cidade de São Paulo.** Anais do XII Encontro Da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro, RJ. 2011.

SHOPPING DA BAHIA Site Oficial, 2015. Disponível em: <http://shoppingdabahia.com.br/>. Acesso em: 15 ago. 2015.

SILVA, Carlos Eduardo. **Planejamento urbano e competênca da União:** a contribuição dos planos urbanísticos da União para o desenvolvimento urbano.

Dissertação (mestrado) faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2012.

SILVA, Catia Antonia da. **Plano Diretor e participação social:** Pensando o planejamento social. Revista Tamoios. V.2, n.1. Rio de Janeiro, 2006.

SILVA, Claudio Oliveira da. **Cidades concebidas para o automóvel:** mobilidade urbana nos planos diretores posteriores ao estatuto da Cidade. 2009. Dissertação (mestrado). Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Brasília, 2009.

SILVA, Flávia de Araújo; GONÇALVES, Carlos Alberto. **O processo de formulação e implementação de planejamento estratégico em instituições do setor público.** Revista de Administração da UFSM. v.4, n.3. 2011.

SILVA, Isabella Fonte Boa Rosa. **Covered Bond: Alternativa de funding para o mercado imobiliário brasileiro?** Monografia premiada no III Prêmio Abecip de Monografias em Crédito Imobiliário e Poupança, 2010.

SMOLKA, Martim. **Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra**. Land Lines, 2003. Disponível em: <http://nute.ufsc.br/moodle/biblioteca_virtual/admin/files/bibliot._partic._aula_2_[3].pdf>. Acesso em: 26 jun. 2014.

SOUZA, Ângela Gordilho. Cidade seletiva e exclusividade urbana: megaeventos, grandes projetos e a Copa de 2014 em Salvador. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de (Org), et al. **Metrópoles na atualidade brasileira: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador.** Salvador: EDUFBA, 2014.

SOARES, Beatriz Ribeiro**. Planos Diretores em municípios de pequeno porte:** reflexões a partir de experiências multidisciplinares. Revista Formação, n.15 volume 2 – p.13-24. 2011.

SOUZA, Celina. **Federalismo, desenho Constitucional e instituições federativas no Brasil pós-1988**. Rev. Sociol. Polít., Curitiba, 24, p. 105-121, jun. 2005.

SOUZA E SILVA, Maria Floresia Pessoa de. **Valores imobiliários diferenciados na produção dos condomínios fechados - aspectos das experiências de Las Vegas (USA), de Salvador e de Natal (Brasil)**. In: ENCONTRO NACIONAL ANPUR, 16, 2015, Belo Horizonte. Sessões Livres, n. 27. Disponível em: <http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=105>. Acesso em: 5 jul. 2015.

SOUZA, Luiz Antonio de. **Configuração Espacial de Salvador**. Dissertação de Mestrado. PROPUR / Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 1984

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O Desafio Metropolitano**: Um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SOUZA, Maria Adélia de. **O II PND e a política urbana brasileira**: uma contradição evidente. In: DÉAK, Csaba, SCHIFFER, Sueli Ramos (Orgs.). O Processo de Urbanização no Brasil. 1. ed. 1. reimp. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Propriedade fundiária e capital imobiliário**: reestruturando a cidade. ENCUENTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 4, 1993. ANAIS. MÉRIDA. v. 1. p. 23-36.

SYENE CORPORATE. Ficha Técnica. Salvador, 2010.

TARCHÓPULOS, D. **Las huellas del plan para Bogotá de Le Corbusier, Sert y Wiener**. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. X, núm. 218 (86). Ago. 2006.

TEIXEIRA, Marina Coêlho. **Ao (des) afeto do público:** a perda de áreas públicas de Salvador pelo instrumento da desafetação (1979-2012). 216 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2014.

THÉRET, Bruno. **Os três estados da moeda - abordagem interdisciplinar do fato monetário.** Economia e Sociedade, Campinas, v. 17, n. 1 (32), p. 1-28, abr. 2008.

TONE, Beatriz Bezerra**. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** 2010 80 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR (UCSAL). **Histórico**. Disponível em: <http://www.ucsal.br/manual-do-aluno/historico>. Acesso em: 13 ago. 2015.

VAINER, Carlos B.. **Cidade de Exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro**. Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

_____. Pátria, Empresa e Mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, Otília; VEINER, Carlos;

MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. 75-102.

VALLE, Maria Izabel Marques do. **A participação social na elaboração de planos diretores em municípios de Minas Gerais.** 2007. Dissertação (mestrado). Escola de Governo Paulo Neves de Carvalho / Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte, 2007.

VEIT, Luís Henrique. **Crédito imobiliário: uma análise do modelo brasileiro em comparação com os modelos internacionais**. 2012 95 f. Dissertação (Mestrado em Economia modalidade profissionalizante). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2012.

VELOSO, Tiago. **Das abordagens de desenvolvimento aos instrumentos de planejamento e gestão urbanos:** a influência de idéias exógenas nos planos diretores amazônicos. Revista Geografares, n°11, p.01-30, jun. 2012.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro.** 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em História do Direito). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital : negócios iimobiliários e financeiros em São Paulo.** 2007. 182 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

_____. **Capitalismo imobiliário e financeiro e implicações sociais da produção habitacional em Barcelona**, Revista Mercator, Fortaleza, v. 11, n. 25, p. 59-70, mai./ago. 2012.

_____. **Considerações sobre a produção capitalista do espaço: a dinâmica imobiliária e financeira na metrópole de São Paulo**. Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, Belém, mai. 2007.

WACQUANT, Loïc. **Esclarecer o *Habitus***. Educação & Linguagem, São Paulo, Ano 10., n. 16, p.63-71, jul./dez. 2007.

WALMART BRASIL. Site oficial, 2015. Disponível em: <https://www.walmart.com.br/>. Acesso em: 13 ago. 2015.

WEBER, Max. **Economia e sociedade**: fundamentos da sociologia compreensiva. Editora Universidade de Brasília: São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 1999. 586 p.

WHITACKER, Arthur Magon. **Inovações tecnológicas, mudanças nos padrões locacionais e na configuração da centralidade em cidades médias**. Scripta Nova revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98. Vol. XI, núm. 245 (24), 1 de agosto de 2007.

WRAY, L. Randall. **O novo capitalismo dos gerentes de dinheiro e a crise financeira global**. Revista OIKOS, Rio de Janeiro, v. 8, n. 1, p. 13-39, 2009.

ANEXOS

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015

Infográfico 1 - Avenida ACM

2001 | 2002 | 2003 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2014

Inscrição 00000846-0
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 3410
Sub-Unidade LJ
PITUBA - CEP 41.800-700
18.894,00 m² | 18.341,00 m² | A4

- 2002: BOMPREÇO BAHIA S.A. — Outras Empresas — $ 15.730.783 — $/m² 858
- 2006: CONSTRUTORA SEGURA LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 21.900.000 — $/m² 1.194 — % +39,22

Inscrição 00191879-6
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 452
nº porta 542, Sub-Unidade OT
ITAIGARA - CEP 41.825-000
9.523,00 m² | 5.190,00 m² | A4

- 2011: BANCO BRADESCO S.A. — Outras Empresas — $ 12.674.267 — $/m² 2.442

Inscrição 00322690-5
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 2631
Sub-Unidade OT
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
5.589,00 m² | 299,00 m² | A4

- 2008: SALVADOR DOWNTOWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS — Empresas Imobiliárias — $ 9.000.000 — $/m² 30.100
- 2010: EMNE FONTES PASSOS E OUT — Pessoas Físicas — $ 10.940.000 — $/m² 36.588 — % +21,56

Inscrição 00228679-3
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 2408
PITUBA - CEP 41.800-700
11.087,00 m² | 10.211,00 m² | X | A5

- 2001: HAPVIDA ASSISTÊNCIA MÉDICA — Sem Informação
- 2001: HOSPITAL ANTONIO PRUDENTE S/C — Outras Empresas — $ 1.500.000 — $/m² 147 — % +115,31
- 2001: HOSPITAL ANTONIO PRUDENTE S/C — Sem Informação
- 2006: HOSPITAL ANTONIO PRUDENTE S/C — Outras Empresas — $ 10.603.115 — $/m² 1.038 — % +606,87
- 2008: GAMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS — Empresas Imobiliárias — $ 10.293.858 — $/m² 1.008 — % -2,92

Inscrição 00560871-6
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 0
Sub-Unidade TR
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
5.395,00 m²

- 2008: CST EXPANSÃO URBANA S.A. — Empresas Imobiliárias — $ 3.646.642 — $/m² 676
- 2008: ITAIGARA RESIDENCE CLUB-SPE-LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 3.646.000 — $/m² 676 — % -0,02
- 2009: SANTA EMÍLIA EMP. IMOBILIÁRIOS — Empresas Imobiliárias — $ 9.050.000 — $/m² 1.677 — % +148,22

Inscrição 00284661-6
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 0
Loteamento Residencial Iguatemi, Lote B3
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
4.339,00 m² | 1.441,00 m² | X | A4

- 2001: HILTON BARBOSA LIMA E ESPOSA — Sem Informação
- 2001: HSTM EMP. E PARTICIPAÇÕES LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 867.800 — $/m² 602
- 2007: NACIONAL IGUATEMI BAHIA PART. LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 7.773.179 — $/m² 15.394 — % +795,73
- 2011: VELASQUEZ EMP. E PART. LTDA — Outras Empresas — $ 1.454.104 — $/m² 1.009 — % -81,29

Inscrição 00284660-8
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 3752
Sub-Unidade OT
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
6.664,00 m² | 6.077,00 m² | A4

- 2003: ARRARA EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 6.120.280 — $/m² 1.007

Inscrição 00270812-4
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 1064
Quadra 0074, Lote 0003
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
3.103,00 m²

- 2006: LEONARDO S. PINHEIRO E OUTROS — Pessoa Física — $ 4.100.000 — $/m² 1.007
- 2007: LEONARDO S. PINHEIRO E OUTROS — Pessoa Física — $ 2.050.000 — $/m² 661 — % -50,00
- 2011: PATRIMONIAL PINHEIRO LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 4.422.908 — $/m² 1.425 — % +115,75

Inscrição 00597749-5
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 3359
Sub-Unidade LJ/01
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-903
1.691,00 m² | 1.757,00 m² | A5

- 2007: GARIMPEIRO II EMP. IMOB. LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 3.500.000 — $/m² 1.992

Inscrição 00645200-0
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 3244
Quadra GL, Lote D2, Ed Thome de Souza
CAM DAS ÁRVORES - CEP 41.820-000
1.047,00 m² | 1.933,00 m² | A4

- 2009: DIMAN FLORESTAL LTDA — Outras Empresas — $ 3.204.359 — $/m² 1.658

Inscrição 00522159-5
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 656
Sub-Unidade LJ/11
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
1.216,00 m² | 3.478,00 m² | A5

- 2002: P H D PATRIMONIAL LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 2.437.843 — $/m² 701

Inscrição 00395309-2
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 3015
Ed High Tower Residence
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
893,00 m² | 1.274,00 m² | A5

- 2014: FAMING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME — Empresas Imobiliárias — $ 1.870.000 — $/m² 1.468

Inscrição 00474712-7
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 3752
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
5.042,00 m²

- 2001: UNIÃO DE COMÉRCIO E PART. LTDA — Outras Empresas — $ 1
- 2001: LM TRANSPORTES LTDA — Outras Empresas — $ 1.805.000 — $/m² 357
- 2001: SANTO ANTONIO IMÓVEIS - EPP — Empresas Imobiliárias — $ 500.471 — $/m² 99 — % -72,27
- 2005: CATABAS EMP. IMOBILIÁRIOS — Empresas Imobiliárias — Sem Informação

Inscrição 00183530-0
Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº métrico 195
Sub-Unidade LJ/01
PARQUE BELA VISTA - CEP 40.280-000
273,00 m² | 310,00 m² | A4

- 2008: TRIPLO "A" PATRIMONIAL LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 1.300.000 — $/m² 4.193

Fonte: Elaborado por Glória Cecília Figueiredo, Thiago Magri e Taiane Moreira (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015)

Legenda

ÁREAS
- Área do Terreno
- Área Construída

TIPOS DE IMÓVEL
- Terreno
- Comercial
- Residencial
- X Não Informado

PADRÕES CONSTRUTIVOS (PONTUAÇÃO DE ATRIBUTOS)

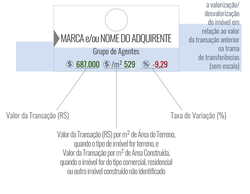
NÃO RESIDENCIAL VERTICAL
- A2 0 a 140
- A3 61 a 495
- A4 496 a 1.180
- A5 1.181 a 1.750
- A6 Acima de 1.750

NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL
- A1 0 a 70
- A2 71 a 170
- A3 251 a 440
- A4 601 a 900
- A5 901 a 1.380
- A6 Acima de 1.380

RESIDENCIAL VERTICAL
- B2 0 a 60
- B3 61 a 250
- B4 251 a 445
- B5 446 a 870
- B6 Acima de 870

RESIDENCIAL HORIZONTAL
- C1 0 a 50
- C2 51 a 120
- C3 121 a 225
- C4 226 a 410
- C5 411 a 890
- C6 Acima de 890

LEITURA DA TRANSAÇÃO



TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo I

Inscrição: 00290868-9
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 266, nº porta s/n, Quadra A, Lote 006, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.578,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
MARIA JOSE RAMOS C.L. DE ALBUGUERQUE SEN	Pessoa Física	2.300,00	1,46		2005
ZAIDE MARGARIDA SILVA RIBEIRO DOS	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
MEIRE ROSA MORAES DA SILVA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
MARIA MARTA PINHEIRO FERNANDEZ	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
JOÃO RIBEIRO MACHADO NETO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
GUSTAVO VASCONCELOS ARNOLD	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
LUIZ EDMUNDO MATTOS FERREIRA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
PATRICIA DA SILVA PEDREIRA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
NILSON ANTONIO RODRIGUES REMEDI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
FREDERICO DE TEIVE E ARGOLLO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
ILZA MARIA ANDRADE SANTOS	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2005
CARLOS ALBERTO BISPO DE LIMA		Sem Informação			2005
SOLENI GUIMARAES DE ARAUJO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
MARCO AURELIO CARDOSO DIAS	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
LUIS AUGUSTO ROSA GUIMARAES	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
PEDRO LEMOS SANTIAGO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ANDRE LUIZ MOYSES CARDOSO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ANTONIO DOS SANTOS NERI		Sem Informação			2006
MARIA DE FATIMA NERIS GOES		Sem Informação			2006
ANA LUCIA DIAS DOS SANTOS LAGES RAMOS CO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ANGELO LYRIO ALVES DE ALMEIDA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
GERALDO BARRETO TORRES	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
NAIR MARIA FIGUEIREDO DE ATAIDE	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
AILTON COSTA SANTOS PEDREIRA E OUTROS	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ROBERTO JOSE BAQUEIRO DOS SANTOS	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
MARIA DE FATIMA BITTENCOURT NERI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ANTONIO DOS SANTOS NERI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
SUELY MARIA COSTA LOBO E OUTRA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
EDVALDO MATO GROSSO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
LUCIANO CRISPIM DE JESUS	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
JAIR WEBER LEONE	Pessoa Física	6.900,00	4,37	200,00%	2006
ANA CAROLINA LUQUINI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	-66,67%	2006
MARIA ELIZABETE FAGUNDES SANGIOVANNI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
MARCIA GONCALVES RIBEIRO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
JOSE IVO DOS SANTOS FILHO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ROBERTO JOSE TRIPODI MARCHI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
ANTONIO CURI		Sem Informação			2006
ANTONIO CURI		Sem Informação			2006
CRISTIAN JOSE DELISLE		Sem Informação			2006
CRISTIAN JOSE DELISLE	Pessoa Física	1.300,00	0,82	-43,48%	2006
ERIC DELISLE	Pessoa Física	1.300,00	0,82	0,00%	2006

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo I

Inscrição: 00290868-9 (continuação)
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 266, nº porta s/n, Quadra A, Lote 006, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.578,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
MARCO TÚLIO DA SILVA LOPES	Pessoa Física	4.600,00	2,92	253,85%	2006
ADRIANA SILVEIRA BASTOS	Pessoa Física	4.600,00	2,92	0,00%	2006
ANTONIO CURI	Pessoa Física	1.300,00	0,82	-71,74%	2006
ANTONIO CURI	Pessoa Física	1.300,00	0,82	0,00%	2006
AILTON GIFFONI ROMEIRO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	76,92%	2006
DANIEL ARAUJO DE MELO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
DAVI ODILON FERRAZ FLORES DA SILVA		Sem Informação			2006
DAVI ODILON FERRAZ FLORES DA SILVA		Sem Informação			2006
LEONEL CRISTO PONTES	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2006
JURANDIR HURBATH S. BRANDÃO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
NECY SILVA OLIVEIRA SERPA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
LUIS AUGUSTO ROSA GUIMARAES	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
MARIA DO SOCORRO MAIA VIEIRA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
DAVI ODILON FERRAZ FLORES DA SILVA	Pessoa Física	4.600,00	2,92	100,00%	2007
VALDIR LUIZ DE LIMA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	-50,00%	2007
NILMA SILVA SCHWAB DE CASTRO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
LUIZ VITOR D'EL REI SÁ	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
JOSÉ OLYMPIO ALVES DE SOUZA FILHO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
SAULO HENRIQUES ROCHA FREIRE	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
MARIA TEREZINHA RIBEIRO C. MACHADO E OUT	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
PERIVALDO TRINCHÃO PIRES	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
PATRÍCIA SCHMITT DE ALMEIDA CASTRO	Pessoa Física	2.000,00	1,27	-13,04%	2007
CLAUDIA SIMON VIANA COSTA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	15,00%	2007
JOSÉ ROBERTO MIRANDA ADERNE DE SÁ	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
ANTONIO CURI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
LIVIA MARIA ARAGÃO DE ALMEIDA LACERDA	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
ANTONIO CURI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
ANTONIO CURI	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
CLAUDIO TEIXEIRA DE CARVALHO	Pessoa Física	2.000,00	1,27	-13,04%	2007
CARLOS EDUARDO C MONTEIRO	Pessoa Física	2.000,00	1,27	0,00%	2007
CARLOS PINTO DE ALMEIDA CASTRO JUNIOR	Pessoa Física	2.300,00	1,46	15,00%	2007
HELIO MARIO ARNALDO DE A. CASTRO	Pessoa Física	2.300,00	1,46	0,00%	2007
EMANOEL DE OLIVEIRA CERQUEIRA	Pessoa Física	2.000,00	1,27	-13,04%	2007
ANTONIO CURI	Pessoa Física	2.000,00	1,27	0,00%	2007
CELSON ANTONIO MACHADO DOS SANTOS		Sem Informação			2007
MARCIO PLACIDO CORREA		Sem Informação			2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	9.000,00	5,70	350,00%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.000,00	1,27	-77,78%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	3.000,00	1,90	50,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	4.500,00	2,85	50,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	4.000,00	2,53	-11,11%	2008

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo I

Inscrição: 00290868-9 (continuação)
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 266, nº porta s/n, Quadra A, Lote 006, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.578,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.000,00	1,27	-50,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.500,00	1,58	25,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.000,00	1,27	-20,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	4.500,00	2,85	125,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	500,00	0,32	-88,89%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	30.250,00	19,17	5.950,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.000,00	1,27	-93,39%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	15,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.327,94	1,48	1,21%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	-1,20%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.888,00	1,83	25,57%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	-20,36%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	1.300,00	0,82	-43,48%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II		Sem Informação			2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	1.300,00	0,82	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	76,92%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.327,94	1,48	1,21%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.327,94	1,48	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	2.300,00	1,46	-1,20%	2009

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo I

Inscrição: 00290868-9 (continuação)
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 266, nº porta s/n, Quadra A, Lote 006, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.578,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	36.000,00	22,81	1.465,22%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	1.000,00	0,63	-97,22%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	500,00	0,32	-50,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	1.000,00	0,63	100,00%	2011
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.000,00	0,63	0,00%	2011
HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	Empresas Imobiliárias	5.069.740,00	3.212,76	506.874,00%	2011

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo II

Inscrição: 00290867-0
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 232, Quadra A, Lote 05, Centro Empresarial Metropolitano, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.530,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
SANDRA MARIA GUERRA DA ROCHA	Pessoa Física	2.300,00	1,50		2005
CLAUDIO DA SILVA LIMA	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2005
ODILTON MEDRADO SOBRAL CASTELLO BRANCO F	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2005
EDMILSON VIEIRA DA SILVA	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2005
NALDETE BENIGNA OINHEIRO DE FREITAS	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2005
JOÃO TEMISTOCLES SILVA CASTRO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2005
OSVALDO LISBOA FRANCO LIMA	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2005
SOLON IVO DA SILVA		Sem Informação			2005
MANOEL ADRIANO FILHO	Pessoa Física	6.900,00	4,51	200,00%	2006
PAULO VICENTE BRIANTI	Pessoa Física	2.300,00	1,50	-66,67%	2006
RAPHAEL GENESIO COSTA FILHO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
PAULO VICENTE BRIANTI	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
LUIZ AUGUSTO GOMEZ GUIMARAES DA FONSECA	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
MONICA SOUZA PACHECO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
ANDERSON DE CARVALHO	Pessoa Física	4.600,00	3,01	100,00%	2006
ANDERSON DE CARVALHO		Sem Informação			2006
ANA MARTA DE CARVALHO SILVA		Sem Informação			2006
MARIA DE FATIMA TUY CARNEIRO	Pessoa Física	2300	1,50	-50,00%	2006
ANDERSON DE CARVALHO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
ANA MARTA DE CARVALHO SILVA	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
MARIA DAS GRAÇAS BARRETO ARAUJO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2006
MARIA ELOINA BRANDAO COSTA		Sem Informação			2006
SIMONE CHAGAS SAMPAIO CORREA	Pessoa Física	4.600,00	3,01	100,00%	2006
RODRIGO SAMPAIO CORREA	Pessoa Física	1.000,00	0,65	-78,26%	2006
ARISTON SOUSA ANJOS FILHO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	130,00%	2006
AMAURY DE MACHADO GOMES	Pessoa Física	4.600,00	3,01	100,00%	2006
LUCIA MARIA DUARTE GORDILHO MAGALHAES	Pessoa Física	2.300,00	1,50	-50,00%	2006
MARIA ELOINA BRANDAO COSTA	Pessoa Física	1.300,00	0,85	-43,48%	2006
ALBERICO EULER DE VASCONCELOS	Pessoa Física	2.300,00	1,50	76,92%	2006
JOAO PUJALS WISNHESKI	Pessoa Física	4.600,00	3,01	100,00%	2006
PEDRO JORGE DE JESUS SOARES	Pessoa Física	2.300,00	1,50	-50,00%	2007
ATRIUM EMPREND. IMOBILIARIOS LTDA	Empresas Imobiliárias	1.500,00	0,98	-34,78%	2007
MARIO DIAS MONTEIRO	Pessoa Física	2.300,00	1,50	53,33%	2007
ANTONIO CURI	Pessoa Física	1.500,00	0,98	-34,78%	2007
PAULO CESAR FERREIRA CUNHA	Pessoa Física	2.000,00	1,31	33,33%	2007
ANTONIO DOS ANJOS BRITO	Pessoa Física	2.000,00	1,31	0,00%	2007
KLEBER NOGUEIRA DE MORAES	Pessoa Física	2.300,00	1,50	15,00%	2007
GERSON NOGUEIRA DE MORAES	Pessoa Física	2.300,00	1,50	0,00%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	9.000,00	5,88	291,30%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	5.000,00	3,27	-44,44%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.500,00	1,63	-50,00%	2008

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo II

Inscrição: 00290867-0 (continuação)
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 232, Quadra A, Lote 05, Centro Empresarial Metropolitano, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.530,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	3.500,00	2,29	40,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	1.000,00	0,65	-71,43%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	3.500,00	2,29	250,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.000,00	1,31	-42,86%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	22.250,00	14,54	1.012,50%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	500,00	0,33	-97,75%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	360,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	1.300,00	0,85	-43,48%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	76,92%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	1.300,00	0,85	-43,48%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	4.600,00	3,01	253,85%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	-50,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	2.300,00	1,50	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	300,00	0,20	-86,96%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	35.000,00	22,88	11.566,67%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.000,00	0,65	-97,14%	2011
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	1.000,00	0,65	0,00%	2011
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	150.000,00	98,04	14.900,00%	2011
HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	Empresas Imobiliárias	4.913.304,00	3.211,31	3.175,54%	2011

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo III

Inscrição: 00290866-2
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 202, nº porta s/n, Quadra A, Lote 004, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.500,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
FABIANO JOSÉ ALVES DE ARAÚJO PEREIRA	Pessoa Física	2.300,00	1,53		2005
ANGELA MARIA MEDRADO BRASILEIRO	Pessoa Física	3.000,00	2,00	30,43%	2005
DJALMA JORGE DE SANTANA NUNES	Pessoa Física	2.300,00	1,53	-23,33%	2005
CARLOS ALVAREZ ALONSO	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
PAULO ROBERTO SOARES CORREA	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
SANDRA LACERDA BISPO	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
LUIZ CARLOS BELO PINA	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
FERNANDO LOPES SANTIAGO JUNIOR	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
JOSIAS RIBEIRTO DOS SANTOS	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
GILSON CARLOS NASCIMENTO MAGALHAES	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
MARCUS VINICIUS ALFANO MOSCOZO	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
GLACY VIEIRA JASMIN	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
ARLINDO DE ARAUJO PITOMBO	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
ANTONIO ALBERTO DA SILVA M DE FREITAS	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2005
ELISIO LOBO DE FONSECA	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2006
JOÃO BATISTA MAGALHÃES FERREIRA E ESPOSA	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2006
NID DUTRA D'AMORIM JUNIOR	Pessoa Física	2.300,00	1,53	0,00%	2006
JF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	Empresas Imobiliárias	27600	18,40	1.100,00%	2006
JF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	Empresas Imobiliárias	2.300,00	1,53	-91,67%	2006
ANTONIO CURI		Sem Informação			2006
DIRCEO DA SILVA VILLAS BOAS		Sem Informação			2006
ANTONIO CURI	Pessoas Físicas	1.300,00	0,87	-43,48%	2006
DIRCEO DA SILVA VILLAS BOAS	Pessoas Físicas	1.300,00	0,87	0,00%	2006
POLIGONAL EMPEENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	Empresas Imobiliárias	27.600,00	18,40	2.023,08%	2006
NEUZA DE JESUS SANTOS		Sem Informação			2006
LIANA ANDRADE DORIA		Sem Informação			2006
ELISABETH SALDANHA DE LUCENA FILHA	Pessoas Físicas	1.300,00	0,87	-95,29%	2006
ANTONIO CURI		Sem Informação			2006
ANTONIO CURI	Pessoas Físicas	1.300,00	0,87	0,00%	2006
MARCUS ANTONIO DE MELLO BORBA	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	76,92%	2006
NEWTON FERREIRA RODRIGUES	Pessoas Físicas	4.600,00	3,07	100,00%	2006
NEUZA DE JESUS SANTOS	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	-50,00%	2006
LIANA ANDRADE DORIA	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	0,00%	2006
ADCAP	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2006
NEUZA DE JESUS SANTOS	Pessoas Físicas	1.500,00	1,00	-34,78%	2006
DALMIR LEITE C. DE SOUZA	Pessoas Físicas	2.000,00	1,33	33,33%	2006
ANTONIO CURI		Sem Informação			2006
ANTONIO CURI	Pessoas Físicas	1.500,00	1,00	-25,00%	2006
ANTONIO CURI	Pessoas Físicas	2.000,00	1,33	33,33%	2006
ATRIUM EMPREND. IMOBILIARIOS LTDA	Empresas Imobiliárias	1.500,00	1,00	-25,00%	2007
ANTONIO DA CRUZ DALTRO	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	53,33%	2007

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo III

Inscrição: 00290866-2 (continuação)
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 202, nº porta s/n, Quadra A, Lote 004, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.500,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
IOMAR MACHADO	Pessoas Físicas	2.000,00	1,33	-13,04%	2007
CONCEICAO MARIA DE MORAES SARMENTO	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	15,00%	2007
LUIZ CARLOS LAMEGO VIEIRA	Pessoas Físicas	4.600,00	3,07	100,00%	2007
VITOR LUCIO DE OLIVEIRA ALVES		Sem Informação			2007
ANTONIO RAIMUNDO MORAES VIEIRA DOS SANTO	Pessoas Físicas	4.600,00	3,07	0,00%	2007
ANTONIO RAIMUNDO MORAES VIEIRA DOS SANTO	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	-50,00%	2007
MRM CONSTRUTORA LTDA	Empresas Imobiliárias	67.000,00	44,67	2.813,04%	2007
MARCELO AMORIM CORREIA	Pessoas Físicas	2.300,00	1,53	-96,57%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	7.000,00	4,67	204,35%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	14.000,00	9,33	100,00%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	27.000,00	18,00	92,86%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	7.000,00	4,67	-74,07%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	5.500,00	3,67	-21,43%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	3.500,00	2,33	-36,36%	2007
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.000,00	0,67	-71,43%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	4.000,00	2,67	300,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	3.000,00	2,00	-25,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.500,00	1,00	-50,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.000,00	0,67	-33,33%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	6.000,00	4,00	500,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	7.500,00	5,00	25,00%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	20.750,00	13,83	176,67%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.000,00	1,33	-90,36%	2008
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	3.000,00	2,00	50,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	-23,33%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	27.000,00	18,00	1.073,91%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	-91,48%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	27.000,00	18,00	1.073,91%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	-91,48%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.300,00	0,87	-43,48%	2009

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DO CAMINHO DAS ÁRVORES - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015
Anexo III

Inscrição: 00290866-2 (continuação)
Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº métrico 202, nº porta s/n, Quadra A, Lote 004, CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
Área do Terreno: 1.500,00 m²
Tipo de Imóvel: Terreno

NOME DO ADQUIRENTE	Grupo de Agentes	Valor da Transação (R$)	Valor/m² (R$)*	Taxa (%)**	Ano
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.500,00	1,00	15,38%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	53,33%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.000,00	1,33	-13,04%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.300,00	0,87	-35,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.500,00	1,00	15,38%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	2.300,00	1,53	53,33%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	34.500,00	23,00	1.400,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.000,00	0,67	-97,10%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES IV	Coletividades Associadas	1.000,00	0,67	0,00%	2009
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES III	Coletividades Associadas	1.000,00	0,67	0,00%	2011
ASSOCIAÇÃO DOS COND. DO EDF. ANTARES II	Coletividades Associadas	1.000,00	0,67	0,00%	2011
HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	Empresas Imobiliárias	4.816.956,00	3.211,30	481.595,60%	2011

* Valor da transação (R$) por m² de área do Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e valor da transação por m² de área construída, quando o imóvel for do tipo comercial, residencial ou outro imóvel construído não identificado.

** Taxa de variação do valor da transação em relação à transação anterior.

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015

Infográfico 2 - Caminho das Árvores

Inscrição 00384812-4
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 2131
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
16.000,00 m² | 8.296,00 m² | A4

Inscrição 00234190-5
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 148
Ed Shopping Iguatemi, Sub-Unidade OT
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-908
62.338,00 m² | 134.825,00 m² | A5

Inscrição 00646741-5
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 0, nº porta s/n
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
7.905,00 m²

Inscrição 00734534-8
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 0, nº porta s/n
Lote 1-B
PERNAMBUES - CEP 41.100-800
2.621,00 m²

Inscrição 00466810-3
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 0, nº porta 2227
Sub-Unidade TR
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-021
8.106,00 m²

Inscrição 00370737-7
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 148
Ed Shopping Iguatemi, Sub-Unidade OT
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-908
9.845,00 m² | 10.702,00 m² | A5

Inscrição 00239619-0
Alameda das Sombreiros, nº métrico 77, nº porta 113
Lotes 14 e 15 e 16 e 17, Quadra 14, Sub-Unidade TR
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-420
354,00 m²

Inscrição 00619188-6
Rua da Alfazema, nº métrico 0
Sub-Unidade TR
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-710
4946,00 m²

Inscrição 00630410-9
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 148
Ed Shopping Iguatemi, Sub-Unidade LJ
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-908
2.424,00 m² | 5.245,00 m² | A5

Inscrição 00434969-5
Rua Soldado Luiz Gonzaga das Virgens, nº métrico 111
Sub-Unidade TR/D3
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-560
1.967,00 m²

Inscrição 00290868-9
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 266, nº porta s/n
Quadra A, Lote QD5
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
1.578,00 m²

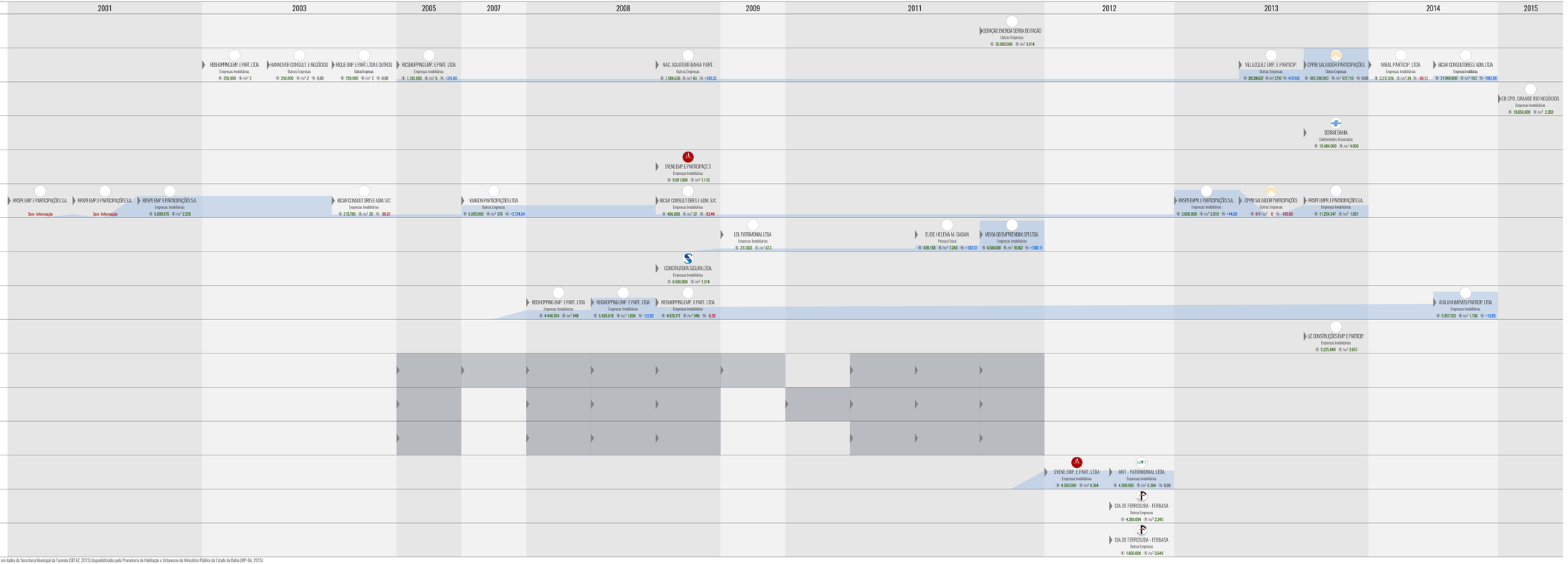
Inscrição 00290867-0
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 232
Quadra A, Lote 05, Centro Empresarial Metropolitano
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
1.530,00 m²

Inscrição 00290866-2
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 202, nº porta s/n
Quadra A, Lote QD4
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-020
1.500,00 m²

Inscrição 00641142-8
Avenida Tancredo Neves, nº métrico 2227
Ed Condomínio Salvador Prime, Sub-Unidade LJ/15
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-021
454,00 m² | 707,00 m² | A4

Inscrição 00695097-3
Rua Ewerton Visco, nº métrico 290
Ed Boulevard Sede Empresarial, Sub-Unidade SL/2501
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-022
933,00 m² | 1.872,00 m² | A5

Inscrição 00695099-0
Rua Ewerton Visco, nº métrico 290
Ed Boulevard Sede Empresarial, Sub-Unidade SL/2701
CAMINHO DAS ÁRVORES - CEP 41.820-022
933,00 m² | 1.872,00 m² | A5



Fonte: Elaborado por Gloria Cecilia Figueiredo, Thiago Magri e Taiane Moreira (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015)

Legenda

ÁREAS
- Área do Terreno
- Área Construída

TIPOS DE IMÓVEL
- Terreno
- Comercial
- Residencial
- X Não Informado

PADRÕES CONSTRUTIVOS (PONTUAÇÃO DE ATRIBUTOS)

NÃO RESIDENCIAL VERTICAL
- A2: 0 a 140
- A3: 61 a 495
- A4: 496 a 1.180
- A5: 1.181 a 1.750
- A6: Acima de 1.750

NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL
- A1: 0 a 70
- A2: 71 a 170
- A3: 251 a 440
- A4: 601 a 900
- A5: 901 a 1.380
- A6: Acima de 1.380

RESIDENCIAL VERTICAL
- B2: 0 a 60
- B3: 61 a 250
- B4: 251 a 445
- B5: 446 a 810
- B6: Acima de 810

RESIDENCIAL HORIZONTAL
- E1: 0 a 50
- E2: 51 a 120
- E3: 121 a 225
- E4: 226 a 410
- E5: 411 a 890
- E6: Acima de 890

LEITURA DA TRANSAÇÃO

Setas com alto densidade de transações (ver tabela anexa)

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015

Infográfico 3 - Itaigara

2001 | 2002 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2015

Inscrição 00008575-8 — 360,00 m² / 155,00 m²
Rua Alexandre Herculano, nº métrico 90, nº porta 31
Quadra 002, Lote 031, Ed Eso Diagnóstico
PITUBA - CEP 41.810-395
A4

Inscrição 00679072-0 — 197,00 m² / 275,00 m²
Rua Monsenhor Eugênio Veiga, nº métrico 145
Ed Terra Vita, Sub-Unidade AP/302
ITAIGARA - CEP 41.815-120
R5

Inscrição 00678997-8 — 190,00 m² / 266,00 m²
Rua Monsenhor Eugênio Veiga, nº métrico 145
Ed Reserva Alto do Itaigara, Sub-Unidade AP/1101
ITAIGARA - CEP 41.815-120
R5

Inscrição 00652377-3 — 57,00 m² / 85,00 m²
Rua Almeida Garret, nº métrico 780
Ed Itaigara Garden Residence, Sub-Unidade AP/1005
ITAIGARA - CEP 41.815-320
R5

Inscrição 00652370-6 — 55,00 m² / 82,00 m²
Rua Almeida Garret, nº métrico 780
Ed Itaigara Garden Residence, Sub-Unidade AP/904
ITAIGARA - CEP 41.815-320
R5

Inscrição 00524940-6 — 173,00 m² / 230,00 m²
Rua Doutor Hosannah de Oliveira, nº métrico 112
Ed Mansão do Triomphe Ala Nor, Sub-Unidade AP/902
ITAIGARA - CEP 41.815-215
R5

Inscrição 00189733-0 — 471,00 m²
Rua Érico Veríssimo, nº métrico 149
Quadra 003, Lote 031, Sub-Unidade CS
ITAIGARA - CEP 41.815-340

Inscrição 00189736-5 — 807,00 m²
Rua Érico Veríssimo, nº métrico 125
Conjunto Letuaranda Ph, N, Sra. da Luz, Sub-Unidade CS
ITAIGARA - CEP 41.815-340

Inscrição 00191120-1 — 360,00 m² / 208,00 m²
Rua Almeida Garret, nº métrico 69
Sub-Unidade CS
ITAIGARA - CEP 41.815-320
A4

Inscrição 00195183-1 — 354,00 m² / 92,00 m²
Rua Almeida Garret, nº métrico 0
nº porta 144, Quadra 002, Lote 039
ITAIGARA - CEP 41.815-320
E2

Inscrição 00221072-0 — 451,00 m² / 270,00 m²
Rua Silvio Valente, nº métrico 89
ITAIGARA - CEP 41.815-370
E4

Inscrição 00250558-4 — 520,00 m²
Rua Florentino Silva, nº métrico 427
Sub-Unidade 09
ITAIGARA - CEP 41.815-400

Inscrição 00250579-7 — 625,00 m² / 446,00 m²
Rua Florentino Silva, nº métrico 285
Quadro A 7, Lote 08, Sub-Unidade CS/285
ITAIGARA - CEP 41.815-400
E5

- GEORGE MICHAEL ORFALI — Pessoas Físicas — $ 215.000 / $ /m² 935
- ALBERTO PEREIRA DE JESUS — Pessoas Físicas — $ 75.000 / $ /m² 93
- CENA ENGENHARIA LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 100.000 / $ /m² 124 — % +33,33
- ALUISIO CESAR RANGEL RAMOS — Pessoas Físicas — $ 100.000 / $ /m² 212
- JOSÉ C. SIMÕES FRANCO E OUTROS — Outras Empresas — $ 100.000 / $ /m² 481
- LAERT PEDREIRA NEVES — Pessoas Físicas — $ 120.000 / $ /m² 444
- MARIANA BRITO CANUTO OLIVEIRA — Pessoas Físicas — $ 14.934 / $ /m² 31 — % -85,17
- PAULO SÉRGIO SIMÕES FRANCO — Pessoas Físicas — $ 13.321 / $ /m² 28 — % -10,20
- PAULO SÉRGIO SIMÕES FRANCO — Pessoas Físicas — $ 13.321 / $ /m² 28 — % 0,00
- HÉLIO MONTEIRO FARIA — Pessoas Físicas — $ 20.179 / $ /m² 43 — % +51,48
- JEAN LUIS PEREIRA SANTOS — Pessoas Físicas — $ 13.321 / $ /m² 28 — % -33,99
- HUGO BRITO CANUTO OLIVEIRA — Pessoas Físicas — $ 20.689 / $ /m² 44 — % +55,31
- ANA P. RANGEL RAMOS MELO — Pessoas Físicas — $ 7.000 / $ /m² 15 — % -66,17
- LUCIANA FARIAS DO NASCIMENTO — Sem Informação
- MARCELLO L. VALVERDE VALENTE — Pessoas Físicas — $ 21.063 / $ /m² 43 — % +200,89
- MARCELLO L. VALVERDE VALENTE — Pessoas Físicas — $ 21.063 / $ /m² 43 — % 0,00
- SIMONE LEAL D. JANSEN MELO — Sem Informação
- JOSÉ VERDE MARTINEZ FILHO — Pessoas Físicas — $ 1.000 / $ /m² 15 — % -66,77
- SIMONE LEAL D. JANSEN MELO — Pessoas Físicas — $ 19.899 / $ /m² 42 — % +184,28
- ANGÉLICA SOARES C. MERELLES — Pessoas Físicas — $ 160.000 / $ /m² 696 — % -25,58
- ANGÉLICA SOARES C. MERELLES — Sem Informação
- ANGÉLICA SOARES C. MERELLES — Pessoas Físicas — $ 101.100 / $ /m² 440 — % -36,81
- REZENDE EMP. E PARTICIPAÇÕES — Empresas Imobiliárias — $ 98.000 / $ /m² 1.065
- LUIS GABRIEL CHEIZO CRESPO — Pessoas Físicas — $ 100.000 / $ /m² 1.087 — % +2,04
- BITBARTRON INVESTIMENTOS S.A. — Empresas Imobiliárias — $ 100.000 / $ /m² 1.087 — % 0,00
- FERNANDO CHEHMES GANEM E OUT. — Pessoas Físicas — $ 200.000 / $ /m² 241 — % -366,67
- ANTONIO SANTANA NEVES — Pessoas Físicas — $ 130.000 / $ /m² 250 — % +20,00
- ZENAIDE ALMEIDA MOREIRA — Pessoas Físicas — $ 100.000 / $ /m² 192
- ERALDO SALUSTIANO DE MOURA — Pessoas Físicas — $ 100.000 / $ /m² 224
- EMBERSON T. MACHADO E OUTROS — Pessoas Físicas — $ 120.000 / $ /m² 537 — % +20,00
- MARCO A. F. BARRETO E OUTROS — Pessoas Físicas — $ 100.000 / $ /m² 370 — % -50,00
- M.S. PATRIMONIAL LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 200.000 / $ /m² 1.419
- LEAL PARTICIPAÇÕES LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 950.000 / $ /m² 6.729 — % +201,82
- LUIZ CARLOS SIMÕES FRANCO — Pessoas Físicas — $ 1.100.000 / $ /m² 7.807 — % +15,70
- ALEXANDRE DORIA PORTO — Pessoas Físicas — $ 606.100 / $ /m² 2.204
- HELOISA CARVALHO BARBOZA — Pessoas Físicas — $ 562.100 / $ /m² 2.113
- HELENA LEMOS DE AZUAR — Pessoas Físicas — $ 20.000 / $ /m² 74 — % -80,00
- PAULA MARTINEZ DA FONSECA — Pessoas Físicas — $ 226.126 / $ /m² 838 — % +1030,63
- EDMA CHEHMES GANEM — Pessoas Físicas — $ 2114.300 / $ /m² 423 — % -49,45
- ALEXANDRE BOUZAS BICALHO — Pessoas Físicas — $ 210.100 / $ /m² 2.412
- LUIZA MARY JACOBINA DAVOHE — Pessoas Físicas — $ 169.100 / $ /m² 2.002
- ANTONIO ALOISIO TAL LIBERATO — Pessoas Físicas — $ 200.000 / $ /m² 2.429 — % +18,27

Legenda

ÁREAS
- Área do Terreno
- Área Construída

TIPOS DE IMÓVEL
- Terreno
- Comercial
- Residencial
- Não Informado

PADRÕES CONSTRUTIVOS (PONTUAÇÃO DE ATRIBUTOS)

NÃO RESIDENCIAL VERTICAL
- A2 — 0 a 140
- A3 — 61 a 495
- A4 — 496 a 1.180
- A5 — 1.181 a 1.750
- A6 — Acima de 1.750

NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL
- A1 — 0 a 70
- A2 — 71 a 170
- A3 — 251 a 440
- A4 — 601 a 900
- A5 — 901 a 1.380
- A6 — Acima de 1.380

RESIDENCIAL VERTICAL
- B2 — 0 a 60
- B3 — 61 a 250
- B4 — 251 a 445
- B5 — 446 a 870
- B6 — Acima de 870

RESIDENCIAL HORIZONTAL
- C1 — 0 a 50
- C2 — 51 a 120
- C3 — 121 a 225
- C4 — 226 a 410
- C5 — 411 a 890
- C6 — Acima de 890

LEITURA DA TRANSAÇÃO

MARICA e/ou NONE DO NASCIMENTO
Grupo de Agentes
$ 687.000 / $ /m² 529 — % -8,29

Valor da Transação (R$)

Valor da Transação (R$) por m² de Área de Terreno, quando o tipo de imóvel for terreno, e Valor da Transação por m² de Área Construída, quando o imóvel for de tipo comercial, residencial ou não-imóvel construído não identificado

Taxa de Variação (%)

Mancha ilustrada a valorização/ desvalorização do imóvel, em relação ao valor da transação anterior na trama de transferências (zero-estável)

Fonte: Elaborado por Gloria Cecilia Figueiredo, Thiago Magri e Tauane Moreira (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015)

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015

Infográfico 4 - Pituba

2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014

Inscrição 00454141-3
Avenida Professor Magalhães Neto, n º métrico 1838
nº porta 1838, Ed Civil Business, Sub-Unidade LJ
PITUBA, CEP 41.810-012
Área do Terreno: 2.944,00 m²
Área Construída: 11.602,00 m²
(A4)

- PROMVEST EMPREEND. E PARTICIP. — Outras Empresas — $ 1.050.000 — $/m² 91
- SANTA EMÍLIA EMP. IMOBILIÁRIOS — Empresas Imobiliárias — $ 1.820.000 — $/m² 140 — % -54,29
- CIVIL PARTICIPAÇÕES LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 1.820.000 — $/m² 140 — % 0,00
- CASAS BAHIA COMERCIAL LTDA — Outras Empresas — $ 42.000.000 — $/m² 3.620 — % +2.492,59

Inscrição 00454146-4
Avenida Professor Magalhães Neto, n º métrico 0
n º porta 08, Sub-Unidade LJ
PITUBA - CEP 41.810-012
Área do Terreno: 2.625,00 m²

- STO. ANTONIO IMÓVEIS EMP. - EPP — Pessoas Físicas — $ 3.400.000 — $/m² 1.295
- CAOA PATRIMONIAL LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 14.500.000 — $/m² 5.524 — % +326,47

Inscrição 00611068-1
Avenida Professor Magalhães Neto, n º métrico 1541
Ed Bloco A, Sub-Unidade LJ
PITUBA - CEP 41.810-011
Área do Terreno: 11.207,00 m²
Área Construída: 11.972,00 m²
(A6)

- NOVA RAVELLO PARTICIP. LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 10.669.720 — $/m² 891
- RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A. — Empresa Securitizadora — $ 22.192.238 — $/m² 1.854 — % +107,99

Inscrição 00657864-0
Avenida Professor Magalhães Neto, n º métrico 1541
Sub-Unidade GA
PITUBA - CEP 41.810-011
Área do Terreno: 10.682,00 m²
Área Construída: 10.750,00 m²
(A6)

- NOVA RAVELLO PARTICIP. LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 10.105.383 — $/m² 942
- RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A. — Empresa Securitizadora — $ 21.143.086 — $/m² 1.968 — % +107,99

Inscrição 00276149-1
Avenida Professor Magalhães Neto, n º métrico 1273
Loteamento Aquarius, Quadra F, Ed Coco Bahia
PITUBA - CEP 41.810-011
Área do Terreno: 2.767,00 m²
Área Construída: 1.633,00 m²
(A5)

- EGÍDIO GUELPA E OUTROS — Pessoas Físicas — $ 5.900.000 — $/m² 3.613
- EGÍDIO GUELPA E OUTROS — Pessoas Físicas — $ 43.506 — $/m² 27 — % -99,26
- DANIEL STUDART FONSECA CHEHAB — Pessoas Físicas — $ 118.000 — $/m² 72 — % +171,22
- AFRÂNIO BARREIRA FILHO — Pessoas Físicas — $ 177.000 — $/m² 108 — % +50,00
- DCR EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 780.000 — $/m² 478 — % +340,68

Inscrição 00481974-8
Rua Clara Nunes, n º métrico 203
Loteamento Aquárius, Ed Colégio Antiheta, nº Sub-Unidade 000
PITUBA - CEP 41.810-425
Área do Terreno: 3.934,00 m²
Área Construída: 3.750,00 m²
(A4)

- AQUARIUS PARTICIPAÇÕES LTDA — Outras Empresas — $ 3.950.000 — $/m² 1.027

Inscrição 00151060-6
Rua Território do Rio Branco, n º métrico 405
n º porta 405, Quadra 69, Lote 13, nº Sub-Unidade 0
PITUBA - CEP 41.830-530
Área do Terreno: 1.500,00 m²
Área Construída: 513,00 m²
(C4)

- FERREIRA FERRAZ CONSTR. INCORP. — Empresas Imobiliárias — $ 3.200.000 — $/m² 6.238

Inscrição 00646742-3
Rua Clara Nunes, n º métrico 0
n º porta s/n, Sub-Unidade TR
PITUBA - CEP 41.810-425
Área do Terreno: 2.112,00 m²

- KIEPPE SERVIÇOS LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 3.013.213 — $/m² 1.427

Inscrição 00308040-4
Rua Renato de Menezes Berenguer, n º métrico 0
n º porta s/n, Lote N-07
PITUBA - CEP 41.830-315
Área do Terreno: 1.86,00 m²

- RAMOS CATARINO CONSTR. E INCORP. — Empresas Imobiliárias — $ 2.723.263 — $/m² 1.464

Inscrição 00515028-0
Rua Professor Leopoldo Amaral, n º métrico 0
n º porta 429, Sub-Unidade TR
PITUBA - CEP 41.830-494
Área do Terreno: 1.303,00 m²

- GOES COHABITA ADM. CONS. E PLAN. — Empresas Imobiliárias — $ 590.000 — $/m² 453
- SANTA EMÍLIA EMP. IMOBILIÁRIOS — Empresas Imobiliárias — $ 590.000 — $/m² 453 — % 0,00
- LFV SERV. E NEGÓCIOS LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 500.000 — $/m² 384 — % -15,25
- JOSENALDO SILVEIRA E OUTROS — Pessoas Físicas — $ 2.619.553 — $/m² 2.056 — % +435,91
- MARA A. GOMES DOS SANTOS — Pessoas Físicas — $ 100.000 — $/m² 77 — % -96,27
- FLÁVIO BURGOS M. CORTIZO — Pessoas Físicas — $ 63.552 — $/m² 48 — % -36,45
- GISELLE CARDOSO DE ANDRADE — Pessoas Físicas — $ 700.000 — $/m² 537 — % +1001,46
- ARI SERGIO BARBOSA PEREIRA — Pessoas Físicas — $ 68.000 — $/m² 52 — % -90,29

Inscrição 00091411-8
Rua Mato Grosso, n º métrico 724
Loteamento Parque N. Sra. da Luz, Lote 03, Sub-Unidade CS
PITUBA - CEP 41.830-150
Área do Terreno: 586,00 m²
Área Construída: 386,00 m²
(C4)

- CONCEIÇÃO A. NOBRE GASPAR — Pessoas Físicas — $ 2.500.000 — $/m² 6.477

Inscrição 00308042-0
Rua Hilton Rodrigues, n º métrico 122
Lote N-9
PITUBA - CEP 41.830-630
Área do Terreno: 1.860,00 m²

- COSTA ANDRADE EIRSA INC. 3 SPE — Empresas Imobiliárias — $ 2.230.000 — $/m² 1.199
- MARCA e/ou NOME DO ADQUIRENTE — Grupo de Agentes — $ 681.000 — $/m² 529 — % -9,29

Inscrição 00249369-1
Avenida Paulo VI, n º métrico 1876
n º porta 1852, Quadra B, Lote 02, Sub-Unidade CS
PITUBA - CEP 41.810-001
Área do Terreno: 371,00 m²
Área Construída: 91,00 m²
(C3)

- SAO PATRIMONIAL LTDA — Empresas Imobiliárias — $ 2.100.000 — $/m² 23.077

Inscrição 00185189-6
Rua Altino Sarbeto de Barros, n º métrico 119
Ed 3 Pico Ed Day Hospital, Sub-Unidade 01
PITUBA - CEP 41.830-492
Área do Terreno: 601,00 m²
Área Construída: 1733,00 m²
(A4)

- CONSÓRCIO LINUS PAULING — Outras Empresas — $ 832.332 — $/m² 480
- BRASIL MEMORIAL S.A. EMP. E PART. — Empresas Imobiliárias — $ 2.033.492 — $/m² 1.173 — % +144,30
- CONSPLAN CONSTR. PROJ. E PLAN. — Empresas Imobiliárias — $ 1.016.701 — $/m² 587 — % -50,00
- ROBSSON MAGALHÃES BARRETO — Pessoas Físicas — $ 73.457 — $/m² 42 — % -92,77
- MARILENE BARRETO S. MIRANDA — Pessoas Físicas — $ 73.457 — $/m² 42 — % 0,00
- ANTÔNIO CARLOS S. S. JÚNIOR — Pessoas Físicas — $ 73.457 — $/m² 42 — % 0,00
- MARCO VELLOSO PITANGUEIRA — Pessoas Físicas — $ 79.210 — $/m² 46 — % +2,83
- CAB - CLÍNICA DE ANESTESIA — Outras Empresas — $ 116.838 — $/m² 67 — % +47,50
- CAB - CLÍNICA DE ANESTESIA — Outras Empresas — $ 102.124 — $/m² 59 — % -102,99

Inscrição 00004819-4
Alameda Pádua, n º métrico 25
n º porta s/n, Quadra F, Lote 001, Sub-Unidade CS
PITUBA - CEP 41.830-480
Área do Terreno: 687,00 m²
Área Construída: 475,00 m²
(A4)

- CELSO B. FARIAS E OUTROS — Pessoas Físicas — $ 2.000.000 — $/m² 2.911

Fonte: Elaborada por Gloria Cecília Figueiredo, Thiago Magri e Taiane Moreira (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público de Estado da Bahia (MP-BA, 2015)

Legenda

ÁREAS
- Área do Terreno
- Área Construída

TIPOS DE IMÓVEL
- Terreno
- Comercial
- Residencial
- Não Informado

PADRÕES CONSTRUTIVOS (PONTUAÇÃO DE ATRIBUTOS)

NÃO RESIDENCIAL VERTICAL
- (A2) 0 a 140
- (A3) 61 a 495
- (A4) 496 a 1.180
- (A5) 1.181 a 1.750
- (A6) Acima de 1.750

NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL
- (A1) 0 a 70
- (A2) 71 a 170
- (A3) 251 a 440
- (A4) 601 a 900
- (A5) 901 a 1.380
- (A6) Acima de 1.380

RESIDENCIAL VERTICAL
- (B2) 0 a 60
- (B3) 61 a 250
- (B4) 251 a 445
- (B5) 446 a 870
- (B6) Acima de 870

RESIDENCIAL HORIZONTAL
- (C1) 0 a 50
- (C2) 51 a 120
- (C3) 121 a 225
- (C4) 226 a 410
- (C5) 411 a 890
- (C6) Acima de 890

LEITURA DA TRANSAÇÃO

TRAMAS DE TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS - TRANSAÇÕES DE COMPRA E VENDA SELECIONADAS, 2000 A 2015

Infográfico 5 - Rio Vermelho

Inscrição 00197353-3
Rua da Fonte do Boi, nº métrico 216
Ed Pertana Bahia, Sub-Unidade 01
RIO VERMELHO - CEP 41.940-360
44.736,00 m²
58.851,00 m²
A5

- 2000 — BRASFURNEST INV TURÍSTICOS S.A. (Outras Empresas) — $ 10.000.000 — R$/m² 288

Inscrição 00159726-4
Rua Marquês de Monte Santo, nº métrico 11
nº porta s/n, Sub-Unidade TR
RIO VERMELHO - CEP 41.940-330
15.893,00 m²

- 2008 — ENGENHARIA DA BAHIA CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS (Outras Empresas) — $ 5.750.000 — R$/m² 362
- 2009 — KIEPPE SERVIÇOS LTDA (Outras Empresas) — $ 15.500.000 — R$/m² 975 — %: +169,57

Inscrição 00339327-5
Avenida Anita Garibaldi, nº métrico 100
nº porta 2901, Sub-Unidade 01
RIO VERMELHO - CEP 41.940-450
3.935,00 m²
3.884,00 m²
A5

- 2013 — ASS UNIV E CULTURAL DA BA (Confederações Associativas) — $ 12.170.719 — R$/m² 3.134

Inscrição 00642425-2
Rua Monte Conselho, nº métrico 0
nº porta s/n, Sub-Unidade TR
RIO VERMELHO - CEP 41.930-330
3.987,00 m²

- 2012 — FRANCISCO SALVADOR INVEST E O (Empresas Imobiliárias) — $ 11.400.000 — R$/m² 2.859

Inscrição 00233242-6
Rua da Fonte do Boi, nº métrico 215
Ed Bloco I Ibis, Sub-Unidade AP/301
RIO VERMELHO - CEP 41.940-370
19,00 m²
51,00 m²
A5

- 2004 — AGRA INCORPORADORA LTDA (Empresas Imobiliárias) — $ 1.132.410 — R$/m² 120.851
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: -98,73
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 90.816 — R$/m² 1.361 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 119.495 — R$/m² 2.342 — %: -31,58
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 119.495 — R$/m² 2.342 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 119.495 — R$/m² 2.342 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 119.495 — R$/m² 2.342 — %: 0,00
- 2008 — ANTONIO ALEJESTAM LIBERATO (Pessoas Físicas) — $ 119.495 — R$/m² 2.342 — %: 0,00
- 2009 — CRISTINA LOUREIROS C F SECULO (Pessoas Físicas) — $ 43.625 — R$/m² 855 — %: -63,40

Inscrição 00043097-8
Rua Conselheiro Pedro Luiz, nº métrico 225
RIO VERMELHO - CEP 41.950-610
2.493,00 m²
1.233,00 m²
A4

- 2009 — FERNANDO MARTINS MENDES CLUER (Pessoas Físicas) — $ 2.500.000 — R$/m² 2.029
- 2009 — JACAUM CIA DE BENS, NEGÓCIOS E PARTI. (Empresas Imobiliárias) — $ 3.600.000 — R$/m² 2.919 — %: -44,00

Inscrição 00576835-7
Avenida Anita Garibaldi, nº métrico 0
nº porta s/n, Lote ÁREA
ONDINA - CEP 40.170-130
4.610,00 m²

- 2007 — GARIBAUDI INCORPORADORA LTDA (Empresas Imobiliárias) — $ 3.460.948 — R$/m² 746

Inscrição 00269904-4
Rua do Morando, nº métrico 80
nº porta s/n, Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.940-460
820,00 m²
680,00 m²
E6

- 2011 — CERRAS EMP. IMOBILIÁRIO LTDA (Empresas Imobiliárias) — $ 2.800.000 — R$/m² 4.118

Inscrição 00163600-6
Rua Morro da Pacelecia, nº métrico 511
Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-080
2.221,00 m²
1.888,00 m²
E6

- 2007 — CHAIN ZAHER (Pessoas Físicas) — $ 2.700.000 — R$/m² 1.430

Inscrição 00042741-1
Rua Borges dos Reis, nº métrico 0
nº porta 330, Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-600
802,00 m²
564,00 m²
E4

- 2012 — MARIANA MOREAU (Pessoas Físicas) — $ 2.600.000 — R$/m² 4.610

Inscrição 00046166-0
Rua Borges dos Reis, nº métrico 0
nº porta 3, Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-600
888,00 m²
309,00 m²
A3

- 2013 — MARIANA MOREAU (Pessoas Físicas) — $ 2.500.000 — R$/m² 8.091

Inscrição 00042739-0
Rua Borges dos Reis, nº métrico 13
Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-600
272,00 m²
269,00 m²
A3

- 2011 — MARIANA MOREAU (Pessoas Físicas) — $ 2.240.000 — R$/m² 8.327

Inscrição 00482553-5
Rua Ismael de Barros, nº métrico 0, nº porta s/n
Loteamento Jardim Primavera, Sub-Unidade TR
RIO VERMELHO - CEP 41.950-460
2.430,00 m²

- 2009 — GARIBAUDI EMPREENDIMENTO SPE LTDA (Empresas Imobiliárias) — $ 2.160.000 — R$/m² 889

Inscrição 00042800-0
Rua Borges dos Reis, nº métrico 0, nº porta 218
Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-600
337,00 m²
379,00 m²
E2

- 2014 — MARIANA MOREAU (Pessoas Físicas) — $ 2.300.000 — R$/m² 5.541

Inscrição 00269907-9
Rua Barra Vermelha, nº métrico 214
Loteamento Mirante do Rio Vermelha, Quadra B, Lote 0006
RIO VERMELHO - CEP 41.940-340
1.206,00 m²
1.066,00 m²
A6

- 2005 — ARESTAÇÃO COM E ALIMENTAÇÃO LTDA (Outras Empresas) — $ 600.000 — R$/m² 563
- 2010 — POLIGAS ESTRELA REQUALITA - EPP (Outras Empresas) — $ 1.900.000 — R$/m² 1.582 — %: -216,67

Inscrição 00163597-2
Rua Morro da Pacelecia, nº métrico 0, nº porta 2812C
Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-080
921,00 m²
507,00 m²
E5

- 2011 — MIGUEL DE ALMEIDA GARDIN (Pessoas Físicas) — $ 1.850.000 — R$/m² 3.649

Inscrição 00054306-3
Rua Eurycides de Mattos, nº métrico 111
Sub-Unidade CS
RIO VERMELHO - CEP 41.950-250
350,00 m²
520,00 m²
A3

- 2002 — CINTIA H. A. ROCHA E OUTROS (Pessoas Físicas) — $ 150.000 — R$/m² 288
- 2004 — ROBERT JOSEPH HERMAN (Pessoas Físicas) — $ 229.000 — R$/m² 440 — %: -52,67
- 2007 — VALDETE COSTA DE OLIVEIRA (Pessoas Físicas) — $ 262.155 — R$/m² 514 — %: +16,66
- 2009 — MANOEL FIGUEIREDO SAMPAIO (Pessoas Físicas) — $ 300.000 — R$/m² 577 — %: -12,29
- 2013 — JOSÉ EDUARDO DE JESUS ARAÚJO (Pessoas Físicas) — $ 1.783.000 — R$/m² 3.425 — %: -494,32

Inscrição 00424633-0
Rua Pohlgeares, nº métrico 0, nº porta 218
Ed Bloco II, Sub-Unidade AP/401
RIO VERMELHO - CEP 41.940-100
306,00 m²
494,00 m²
B5

- 2002 — ROMULO CALDAS VALENÇA (Pessoas Físicas) — $ 144.369 — R$/m² 292
- 2010 — ODISSÉIA INCORPORAÇÃO E PARTI. (Empresas Imobiliárias) — $ 450.000 — R$/m² 911 — %: -211,70
- 2010 — PEDRO A DE LA FUENTE RODRIGUEZ (Pessoas Físicas) — $ 1.300.000 — R$/m² 2.226 — %: -144,44
- 2013 — CLAUDIO ALFREDO LEÃO CP RIBEIRO (Pessoas Físicas) — $ 1.300.000 — R$/m² 2.441 — %: -54,55
- 2013 — CLAUDIO ALFREDO LEÃO CP RIBEIRO (Pessoas Físicas) — $ 1.300.000 — R$/m² 3.441

Inscrição 00204532-0
Avenida Anita Garibaldi, nº métrico 116
Lote 02, Sub-Unidade CS
ONDINA - CEP 40.170-130
2.000,00 m²
1.435,00 m²
E6

- 2007 — ESTRATÉGIA ASSESSORIA S.A. (Empresas Imobiliárias) — $ 1.050.000 — R$/m² 1.150

Fonte: Elaborado por Gloria Cecilia Figueiredo, Thiago Magri e Tauane Moreira (2015) com base em dados da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ, 2015) disponibilizados pela Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado da Bahia (MP-BA, 2015)

Legenda

ÁREAS
- Área do Terreno
- Área Construída

TIPOS DE IMÓVEIS
- Terreno
- Comercial
- Residencial
- Não Informado

PADRÕES CONSTRUTIVOS (PONTUAÇÃO DE ATRIBUTOS)

NÃO RESIDENCIAL VERTICAL
- A2 — 0 a 140
- A3 — 61 a 495
- A4 — 496 a 1.180
- A5 — 1.181 a 1.750
- A6 — Acima de 1.750

NÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL
- A1 — 0 a 70
- A2 — 71 a 170
- A3 — 251 a 440
- A4 — 601 a 900
- A5 — 901 a 1.380
- A6 — Acima de 1.380

RESIDENCIAL VERTICAL
- B2 — 0 a 60
- B3 — 61 a 250
- B4 — 251 a 445
- B5 — 446 a 870
- B6 — Acima de 870

RESIDENCIAL HORIZONTAL
- C1 — 0 a 50
- C2 — 51 a 120
- C3 — 121 a 225
- C4 — 226 a 410
- C5 — 411 a 890
- C6 — Acima de 890

LEITURA DA TRANSAÇÃO