

VAZIOS URBANOS E OS IMPACTOS SOBRE A VIOLAÇÃO DO DIREITO À CIDADE NO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR-BAHIA

Juliana Vieira Barbosa da Conceição Teixeira¹

Claudio Luiz Ariani Fontes²

Ana Licks Almeida Silva³

José Euclimar Xavier de Menezes⁴

Resumo

Nos últimos anos, o esvaziamento urbano no Centro Antigo de Salvador, Bahia, tem chamado a atenção de estudiosos preocupados com a violação do direito à cidade e a função social da propriedade. Este estudo analisa de que forma a criação e a manutenção de vazios urbanos no trecho Preguiça-Conceição, pertencente à Poligonal de Santa Tereza, entre os anos de 2008 e 2022, refletem a violação do direito à cidade. A pesquisa, fundamentada em uma rigorosa análise bibliográfica e no uso de ferramentas como Google My Maps e QGIS, reafirma a necessidade urgente de políticas públicas que promovam a revitalização do Centro Antigo de Salvador. Ao destacar a relação entre o esvaziamento urbano e a violação de direitos, este artigo oferece uma nova perspectiva para o debate sobre o futuro das áreas históricas, além de instigar o leitor a refletir sobre as consequências do abandono urbano e as possíveis estratégias para a revitalização local.

Palavra-chave: Direito à cidade. Desenvolvimento urbano. Vazios urbanos. Função social.

Urban voids and the impacts on the violation of the right to the city in the historic center of Salvador-Bahia

Abstract

In recent years, the urban hollowing of Salvador's Historic Center in Bahia has drawn the attention of scholars concerned with the violation of the right to the city and the social function of property. This study analyzes how the creation and maintenance of vacant spaces in the Preguiça-Conceição area, part of the Santa Tereza Polygon, between 2008 and 2022, reflect the violation of the right to the city. The research, grounded in a rigorous bibliographic analysis and the use of tools like Google My Maps and QGIS, reaffirms the urgent need for public policies that promote the revitalization of Salvador's Historic Center. By highlighting the connection between urban hollowing and rights violations, this article offers a fresh perspective on the debate about the future of historic areas, while encouraging readers to reflect on the consequences of urban abandonment and possible strategies for local revitalization.

¹ Mestre em Desenvolvimento Regional e Urbano (PPDRU/UNIFACS - Universidade Salvador, Brasil) e atualmente Doutoranda no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional e Urbano — PPDRU/UNIFACS. E-mail: julianavbcm@gmail.com

² Doutoranda em Desenvolvimento Regional e Urbano PPDRU – Universidade Salvador (UNIFACS), Brasil. E-mail: contato.claudiofontes@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2157-1120>

³ Doutorado em Saúde Coletiva (UFBA), Professor titular do PPDRU (UNIFACS). E-mail: ana.almeida@unifacs.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1711-4728>

⁴ Doutor em Filosofia Contemporânea (UNICAMP), Professor titular do PPDRU (UNIFACS). E-mail: jose.menezes@unifacs.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7839-7931>

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Keywords: Right to the city. Urban development. Urban voids. Social function.

Vacíos urbanos y los impactos en la violación del derecho a la ciudad en el centro histórico de Salvador-Bahía

Resumen

En los últimos años, el vaciamiento urbano del Centro Histórico de Salvador, en Bahía, ha llamado la atención de estudiosos preocupados por la violación del derecho a la ciudad y la función social de la propiedad. Este estudio analiza cómo la creación y el mantenimiento de espacios vacíos en el área de Preguiça-Conceição, parte de la Poligonal de Santa Tereza, entre los años 2008 y 2022, reflejan la violación del derecho a la ciudad. La investigación, fundamentada en un riguroso análisis bibliográfico y el uso de herramientas como Google My Maps y QGIS, reafirma la urgente necesidad de políticas públicas que promuevan la revitalización del Centro Histórico de Salvador. Al destacar la relación entre el vaciamiento urbano y la violación de derechos, este artículo ofrece una nueva perspectiva sobre el debate en torno al futuro de las áreas históricas, instigando a los lectores a reflexionar sobre las consecuencias del abandono urbano y las posibles estrategias para la revitalización local.

Palabras clave: Derecho a la ciudad. Desarrollo urbano. Vacíos urbanos. Función social.

1 INTRODUÇÃO

Henri Lefebvre, em sua obra *O Direito à Cidade* (2001), propõe uma análise crítica das dinâmicas urbanas, que caracteriza a cidade como um espaço de interação social que reflete as desigualdades estruturais da sociedade. Nesse contexto, Salvador, cidade marcada por seu expressivo patrimônio histórico e cultural, enfrenta os efeitos da urbanização desigual. Este estudo analisa os vazios urbanos localizados entre a ladeira da Preguiça e a ladeira da Conceição, que conectam o bairro do Comércio (Cidade Baixa) ao Centro de Salvador (Cidade Alta).

Considerados como áreas desocupadas ou subutilizadas, os vazios urbanos representam desafios para o planejamento urbano. Em Salvador, especialmente no Centro Antigo, observa-se a ausência de políticas públicas eficazes voltadas

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

à requalificação desses espaços. Essa situação agrava-se ao constatar que o número de imóveis ociosos supera o déficit habitacional, perpetuando os processos de despovoamento e degradação (Borde, 2006; Beltrame, 2013). Apesar da tentativa da Prefeitura de Salvador em implementar projetos de revitalização no Centro Antigo, como o Plano de Bairros de Santa Tereza em 2008, os resultados obtidos até o momento revelam-se insuficientes para conter essa tendência de abandono.

Esta pesquisa visa analisar como a criação e a persistência de vazios urbanos no trecho Preguiça-Conceição, inserido na Poligonal de Santa Tereza, entre 2008 e 2022, refletem a violação do direito à cidade. Os dados demográficos apontam para uma queda acentuada da população residente no Centro Antigo de Salvador (CAS), que passou de 81.392 habitantes em 2000 para 77.721 em 2010, e chegou a apenas 47.593 em 2022 (IBGE, 2022). No bairro do Comércio, a redução foi ainda mais expressiva: de 2.006 habitantes em 2000 para 1.345 em 2010, e 971 em 2022, o que representa uma queda de aproximadamente 51,58% no período.

A relevância deste estudo reside em sua contribuição para o entendimento teórico e prático dos efeitos dos vazios urbanos, especialmente no que diz respeito às tensões entre preservação patrimonial e desigualdade social. A realidade do Centro de Salvador, e particularmente do bairro do Comércio, demonstra como a ausência de estratégias urbanas integradas pode acentuar os processos de exclusão socioespacial. Nesse sentido, a região configura-se como um caso exemplar a ser considerado por pesquisadores, gestores públicos e pela sociedade civil.

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Quanto ao percurso metodológico, esta pesquisa caracteriza-se como bibliográfica e descritiva, associada a uma investigação de campo. Foram examinados documentos e estudos relacionados ao direito à cidade e aos vazios urbanos, além da análise de dados empíricos da região de Santa Tereza. A abordagem quantitativa incluiu a coleta e tratamento de informações por meio de ferramentas como Google My Maps, Street View e QGIS, para estabelecer relações causais entre os fenômenos identificados.

Para melhor organização da exposição, o trabalho está estruturado da seguinte forma: inicialmente, apresenta-se esta Introdução. A seguir, a Fundamentação Teórica aborda o conceito de vazios urbanos, sustentada por uma revisão da literatura relacionada ao direito à cidade. Na seção de Metodologia, detalham-se os procedimentos adotados na pesquisa. A seção de Análise e Discussões contempla os resultados principais, com destaque para a caracterização dos imóveis desocupados e a evolução do processo de degradação urbana no trecho Preguiça-Conceição. Por fim, são apresentadas as Considerações Finais.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A expansão de Salvador, marcada por transformações socioeconômicas ao longo do século XX, resultou em um crescimento populacional acelerado. Essa expansão, aliada à falta de planejamento urbano, gerou diversos problemas sociais, especialmente no centro da cidade. O conceito de direito à cidade, discutido por Lefebvre (2001), relaciona-se aos processos de urbanização e às dinâmicas do capitalismo. O autor ressalta a centralidade dos direitos à liberdade, à convivência social, ao habitat e ao ato de habitar, ao

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

argumentar que a participação na produção do espaço urbano não deve ser confundida com o direito de propriedade. Nesse contexto, destaca-se a necessidade de reconfigurar as estruturas urbanas para garantir a participação coletiva na construção da cidade. Embora o desenvolvimento industrial, como o Polo Petroquímico de Camaçari, tenha contribuído para a economia baiana, os desafios enfrentados pelo Centro Antigo de Salvador decorrem da gestão urbana fragmentada e da priorização de interesses privados, aspectos que, segundo Lefebvre, são centrais na luta pelo direito à cidade.

A modernização acelerou a urbanização brasileira e expôs as contradições na produção do espaço (Sant'Anna, 2017; Carlos, 2021). Em Salvador, a combinação de crescimento populacional, especulação imobiliária e gestão urbana fragmentada resultou em um tecido urbano desigual, com periferização e degradação de áreas centrais. De acordo com Lefebvre (2001), esse cenário é estrutural ao capitalismo, que transforma o espaço em mercadoria, exclui a população pobre do direito à cidade e naturaliza as desigualdades sociais.

Ainda segundo o autor, o direito à cidade implica a redefinição das formas, funções e estruturas urbanas, além de considerar as necessidades sociais. No entanto, essa perspectiva tem sido subestimada em diversas políticas públicas no Brasil, nas quais o crescimento econômico prevalece sobre o bem-estar social e resulta no aumento da desigualdade urbana. Assim, o direito à cidade deve ser compreendido como um instrumento para promover a transformação social e urbana, além de assegurar o bem-estar coletivo e a inclusão social.

Segundo Harvey (2014), o direito à cidade propõe o acesso à transformação urbana e social e possibilita a alteração das estruturas sociais e a reinvenção do espaço urbano. Na

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

América Latina, esse conceito reflete uma luta histórica por dignidade e cidadania, conforme apresentado pela Constituição brasileira de 1988 e pelo Estatuto da Cidade. A Carta Mundial pelo Direito à Cidade, por sua vez, ressalta a relevância desse conceito na gestão urbana e no fomento ao debate sobre o espaço urbano e os movimentos sociais, como resposta às lutas contra formas de poder tradicionais e emergentes (Bobbio, 2004).

[...] o “Direito à Cidade” é um direito coletivo, mas também um direito individual de cada cidadão de pertencer e gozar da cidade, o que inclui o direito à moradia, o direito de acesso aos serviços e equipamentos urbanos, o direito a um meio ambiente saudável, à participação nas decisões locais, enfim, o direito pleno ao exercício da cidadania em todas as suas dimensões e escalas (Correia; Almeida; Menezes, 2021, p. 537).

Nesse sentido, é fundamental reconhecer que todos os cidadãos possuem direitos garantidos por normas constitucionais, entre os quais se inclui o direito à moradia. O direito à cidade, portanto, se manifesta como um direito indivisível, que atende tanto às gerações presentes quanto futuras, comprometendo-se com a construção de cidades mais democráticas, equitativas e sustentáveis.

Nesse horizonte, é necessário analisar as ações, interesses e conflitos associados à manutenção de imóveis improdutivos, “mesmo se tratando de edificações privadas” (Lefebvre, 2001, p. 115). É preciso considerar se tais construções cumprem sua função social. Quando isso não ocorre, essas edificações tornam-se vazios urbanos, tanto metafóricos quanto materiais, e aprofundam o déficit habitacional, a desigualdade social e a vulnerabilidade de grupos marginalizados. Além disso, geram externalidades negativas, como violência, insegurança e riscos à saúde pública.

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

A configuração atual das cidades revela diferentes estratégias adotadas frente ao aumento das hierarquias e disparidades sociais nas formas de produção e uso do espaço. Tais estratégias, muitas vezes orientadas por lógicas financeiras e corporativas, reforçam a utilização do espaço urbano como ativo de mercado, em detrimento do interesse coletivo. Nesse cenário, observa-se a retração da regulação pública e a crescente captura do urbano por forças privadas (Sant'Anna, 2017).

Sob a ótica de Lefebvre (1991), a espacialidade torna-se central na análise das metrópoles contemporâneas, pois é moldada pelas dinâmicas políticas, econômicas e sociais. O crescimento urbano desordenado, aliado à falta de planejamento integrado e desigualdades estruturais, gerou vazios urbanos, degradação ambiental e exclusão social (Harvey, 2014; Pereira; Alencar, 2018). Tais processos apontam para a necessidade de uma gestão urbana democrática e voltada para a qualidade de vida.

Souza (2020) ressalta que a urbanização desigual limita o acesso a espaços dignos e agrava a exclusão socioespacial. A autora critica a ineficiência do Poder Público Municipal no enfrentamento dos vazios urbanos, que contrariam a função social da propriedade. Superar esse desafio exige políticas urbanas efetivas, alinhadas à gestão democrática do espaço.

A partir dessa perspectiva, o espaço urbano constitui um direito fundamental (Lefebvre, 2001); no entanto, a urbanização desigual favorece determinados grupos sociais e exclui outros, o que resulta em deterioração das condições de vida nas cidades. Os vazios urbanos – áreas subutilizadas com potencial para habitação, equipamentos públicos e áreas verdes – exemplificam essa contradição (Souza, 2020). A

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

persistência desses espaços revela falhas na gestão municipal, que negligencia o cumprimento da função social da propriedade, conforme previsto no art. 182 da CF/88, e aprofunda a exclusão socioespacial.

Para Lefebvre (2001), o espaço urbano deve constituir um ambiente de encontro e interação, onde todos os cidadãos possam participar ativamente na definição e construção da cidade. O autor defende a relevância da participação democrática e do exercício do poder pelos cidadãos na transformação do espaço urbano. Nesse sentido, o Estado desempenha um papel central no enfrentamento das desigualdades urbanas.

O cumprimento da função social da propriedade, portanto, demanda uma atuação estratégica do poder público, que combine mecanismos regulatórios com incentivos à reocupação urbana. Entre esses instrumentos, destacam-se o zoneamento adaptativo, a regularização fundiária e as parcerias público-privadas voltadas à habitação e à revitalização, como sugerem estudos da Fundação Mário Leal Ferreira para o Centro Histórico de Salvador. O desafio consiste em equilibrar os interesses de mercado com o bem comum e garantir que investimentos privados contribuam para a equidade urbana, sem reproduzir exclusões.

Em síntese, conforme Lefebvre (2001), a atuação municipal é decisiva para reduzir desigualdades socioespaciais e garantir o direito à cidade. Isso requer políticas urbanas inclusivas, gestão participativa e soluções criativas para os vazios urbanos – desafios que se intensificam diante da crescente mercantilização do espaço, tema a ser explorado na sequência.

3 O DIREITO À CIDADE E A MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: FUNDAMENTOS E IMPLICAÇÕES SOCIAIS

Para a construção da metodologia deste estudo, adotou-se uma pesquisa bibliográfica, complementada por pesquisa de campo. A investigação concentrou-se em obras e estudos científicos sobre o direito à cidade, com ênfase na obra *O Direito à Cidade* de Lefebvre (2001), além de abordagens contemporâneas sobre os vazios urbanos. Conforme definido por Gil (2002), a pesquisa bibliográfica compreende a leitura, análise e interpretação de diferentes materiais, como livros, documentos, periódicos, fotografias e mapas.

No que se refere à sua natureza, a pesquisa buscou identificar fatos concretos relativos aos imóveis da região de Santa Tereza e ao perfil dos moradores das ladeiras da Conceição e da Preguiça, fornecendo subsídios empíricos às discussões apresentadas. Essa abordagem descritiva, de acordo com Lakatos e Marconi (2010), envolveu a observação direta de eventos espontâneos, seguida da coleta e do registro sistemático dos dados considerados relevantes.

Além disso, adotou-se uma abordagem quantitativa, por meio da aplicação de métodos estatísticos voltados à coleta, análise e interpretação dos dados empíricos. Esse procedimento possibilitou quantificar variáveis e trabalhar com uma amostragem representativa, o que favoreceu a objetividade da análise e a identificação de relações causais entre os fenômenos observados, o que viabilizou a generalização dos resultados.

Após a revisão teórica, realizou-se uma análise documental voltada à caracterização da área denominada Santa Tereza. Nessa etapa, investigou-se o *Plano de Bairro Santa Tereza* —

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Primeira Fase, elaborado em maio de 2008 pela Prefeitura Municipal de Salvador (PMS) em parceria com a Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF). O referido plano contempla duas das principais ladeiras da cidade: Conceição e Preguiça. Segundo argumentam Lüdke e André (1986), a análise documental consiste em um conjunto de procedimentos destinados à leitura e exame de documentos, com vistas à identificação de dados objetivos e à contextualização de aspectos sociais, econômicos e territoriais neles presentes.

Ademais, examinou-se a versão mais recente do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador — PDDU (2016), bem como o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Modelo de Negócio Sustentável para o Programa de Habitação do Centro Antigo de Salvador (CAS), com foco na Poligonal do Corpo Santo — Bairro do Comércio (Arraes, 2019).

No âmbito normativo, a Constituição Federal de 1988 também foi analisada com o intuito de discutir, de forma mais ampla, os direitos à moradia e ao espaço urbano no contexto do CAS e da Poligonal de Santa Tereza. Essa abordagem possibilitou compreender como a concentração de renda e a segregação socioespacial se manifestam em um território marcado por desigualdades estruturais. Como destacam Kripka, Scheller e Bonotto (2015), a pesquisa documental é amplamente utilizada em estudos voltados à investigação de eventos passados e à análise dos efeitos acumulados de determinadas práticas sociais ao longo do tempo.

O trabalho de campo foi realizado em 19 de setembro de 2022. Na ocasião, registraram-se imagens das construções vazias, organizadas para facilitar a compreensão do processo de formação dos vazios urbanos e seus efeitos sobre a população local. Os dados obtidos foram tratados com o apoio das

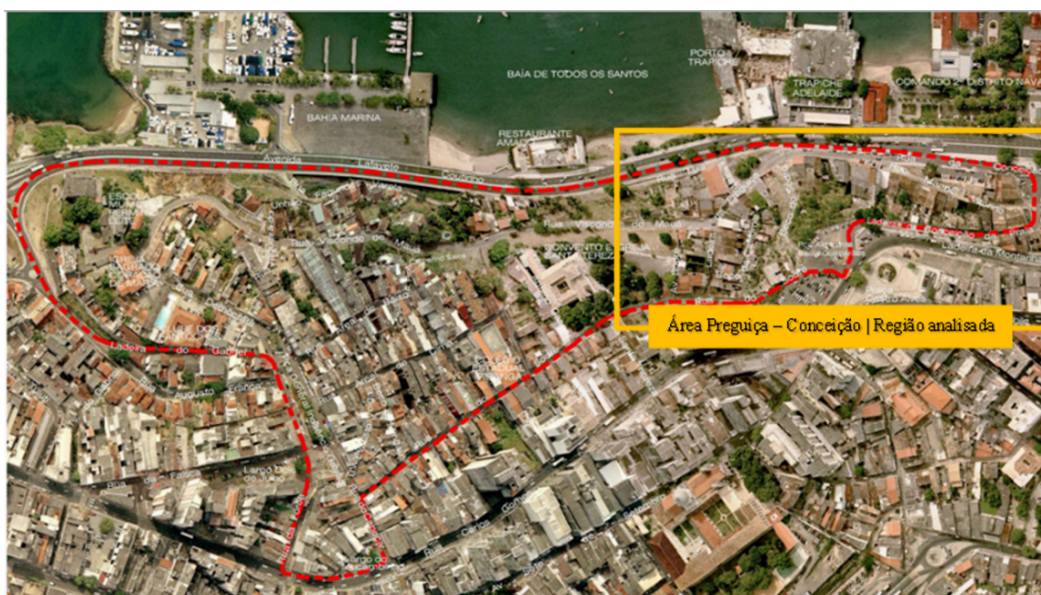
Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

ferramentas *Google My Maps/Street View* e do software *QGIS* 3.22.4. Com base nessa sistematização, foi possível selecionar um conjunto de evidências empíricas que sustentaram a formulação de inferências e interpretações apresentadas na seção analítica deste trabalho.

4 ANÁLISE E DISCUSSÕES

A área Preguiça — Conceição integra o Plano de Bairro Santa Tereza, implementado em 2008, no qual a Prefeitura de Salvador propôs uma intervenção para revitalizar as partes centrais da cidade afetadas por degradação. O plano abrange a região denominada Santa Tereza, incluindo as áreas circunvizinhas ao Largo Dois de Julho, à rua do Sodré, à rua Visconde de Mauá e à Preguiça — Conceição, conforme ilustrado na Figura 1.

Figura 1 – Limites da Poligonal Santa Tereza – Plano de Bairros 2008



Fonte: Adaptado pelos autores do Plano de Bairro para a área denominada de Santa Tereza elaborado pela Fundação Mário Leal Ferreira (2008).

A poligonal da área em análise em Salvador cobre 151.000 m² e está associada a locais históricos que abrigam casarões

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

coloniais e ruínas de antigos armazéns portuários, além do Museu de Arte Moderna (PMS, 2008). Nesse contexto, a análise histórica das localidades da ladeira da Preguiça e da ladeira da Conceição revela seu papel central na movimentação de mercadorias no porto e a reprodução de desigualdades sociais. As ladeiras da Preguiça e da Conceição estabelecem a conexão entre a Cidade Baixa e a Cidade Alta e, em épocas passadas, desempenhavam um papel fundamental no transporte de produtos, frequentemente realizado por escravos. A partir de 1801, essas ladeiras foram urbanizadas, tendo acolhido estaleiros essenciais para o abastecimento da cidade (Silva; Silva; Mello, 2021; Montoya Uriarte, 2022).

Assim, a ladeira da Preguiça consolidou-se como a principal rota de abastecimento até o século XX (Montoya Uriarte, 2022), situada na extremidade da antiga mancha de ocupação, que interliga o trecho da Gameleira ao Sodré e ao caminho da Vila Velha, nas proximidades de Santa Luzia (PMS, 2008). Nesse contexto social, "a ladeira da Preguiça era bastante diversificada, muito longe da homogeneidade socioeconômica e racial própria da espacialidade dos séculos XX e XXI" (Montoya Uriarte, 2022, p. 14).

Com o passar do tempo, as ruas íngremes promoveram o desenvolvimento comercial e possibilitaram o surgimento de estabelecimentos voltados ao armazenamento de produtos provenientes do porto. Progressivamente, os palacetes e sobrados antigos, anteriormente ocupados por membros da aristocracia baiana, passaram a abrigar pontos comerciais nos andares térreos e residências populares nos pavimentos superiores (Santos, 2012). Nesse sentido, observa-se que "as ladeiras se revelariam enquanto espaços simbólicos, entre o alto e o baixo, territórios neutros, limbo social, capazes de

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

abrigar atividades, comportamentos, hábitos e estilos de vida transgressores" (Silva; Silva; Mello, 2021, p. 6).

No contexto da espacialidade urbana, destaca-se a Igreja Nossa Senhora da Conceição da Praia, cuja relevância arquitetônica integra-se à configuração territorial da região, caracterizada por uma estreita faixa situada entre a escarpa e o mar. A partir desse delineamento, a expansão territorial direcionou-se ao sentido Pilar e, posteriormente, à Península de Itapagipe (PMS, 2008). A ladeira da Conceição, localizada na porção mais antiga dessa faixa adjacente à Baía de Todos-os-Santos, inicialmente desempenhou funções portuárias. Entretanto, revelou-se excessivamente íngreme para o tráfego de carros de boi e cadeirinhas de arruar, que passaram a circular pela ladeira da Preguiça, construída especificamente para esse fim (Silva; Silva; Mello, 2021).

Em virtude desse contexto histórico-portuário, verificam-se iniciativas contemporâneas voltadas à requalificação da área. Para tal, projetos e programas de revitalização foram elaborados para o entorno da Preguiça-Conceição, como o Plano de Bairro da região denominada Santa Tereza. Contudo, como assinala Jorge (2002), tal proposta não obteve êxito, haja vista a ausência da participação popular no processo de formulação da proposta.

Nesse cenário de tensão urbana, surge o Movimento Desocupa, que reivindica o planejamento urbano por meio de processos amplamente participativos e eficazes. Especificamente, as ações desse grupo buscam uma gestão democrática que se efetive mediante a participação direta da população na formulação, execução e monitoramento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (Carvalho; Rodrigues, 2015).

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Conforme estabelece a Constituição Federal de 1988, cabe aos municípios organizarem o ordenamento territorial com vistas a assegurar o uso adequado do solo urbano. Entretanto, a revitalização de áreas urbanas exige não apenas a atuação do poder público, mas também o engajamento de grupos sociais diversos, a fim de garantir um desenvolvimento inclusivo e socialmente justo. Assim, não é admissível que o Estado desconsidere o direito à cidade como estratégia para eximir-se da responsabilidade pela garantia da moradia digna e da função social da propriedade.

À luz do disposto no Artigo 182 da Constituição Federal de 1988, observa-se que:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 2016 fundamenta-se nos princípios estabelecidos na Constituição Federal, na Constituição do Estado da Bahia, na Lei Orgânica do Município de Salvador e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que institui o Estatuto da Cidade. À luz dessa normatividade, o parágrafo único estabelece que o PDDU deve considerar o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionados às Políticas de Desenvolvimento Urbano, Mobilidade, Habitação e Saneamento, assim como nos planos e Políticas de Meio Ambiente. Essa abordagem propõe uma integração adequada e um alinhamento com as diretrizes governamentais atuais para o desenvolvimento sustentável e ordenado do município.

Diante desse marco legal, torna-se imprescindível que as vozes comunitárias sejam organizadas e ouvidas no contexto do

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

direito à cidade, de modo a garantir a participação nas decisões sobre as transformações urbanas e ampliar a visibilidade dos problemas locais. Os movimentos sociais atuam como núcleos de resistência frente à lógica excludente de projetos públicos e privados que, frequentemente, resultam na expulsão de moradores — especialmente das áreas centrais — por meio de processos que, além de ilegais, apresentam questionamentos éticos e injustiças sociais. Conforme observado por Carvalho e Rodrigues (2015), as legislações urbanas são muitas vezes interpretadas e aplicadas em consonância com os interesses de uma minoria dominante, que geram impactos adversos à maioria da população.

Nesse contexto de disputas territoriais, emerge o Centro Cultural 'Que Ladeira é Essa?', fundado em 2013, como uma resposta às pressões urbanísticas impostas pelos projetos de requalificação do Centro Antigo de Salvador (Montoya Uriarte, 2022). Por meio de ações educativas, artísticas e antirracistas, o coletivo atua na contenção do deslocamento forçado da população local e no fortalecimento do tecido social, posicionando-se como uma instância de resistência e proposição territorial. Tal postura reflete o princípio do direito à cidade, conforme formulado por Lefebvre (2001), ao reivindicar o protagonismo dos moradores na construção coletiva do espaço urbano.

Além das mobilizações comunitárias, as investigações realizadas indicam um segundo fenômeno que agrava os conflitos no território analisado: a mercantilização do espaço urbano. Conforme a análise crítica de Beltrame (2013), a cidade tem sido transformada em uma mercadoria negociável, submetida às lógicas especulativas do mercado imobiliário, o que acarreta consequências como o abandono sistemático de

imóveis em áreas centrais. Esse processo configura-se como um sintoma de um modelo de urbanização regido por princípios capitalistas, que desconsidera as necessidades sociais e molda o espaço segundo critérios de rentabilidade (Lefebvre, 2001). Dessa forma, torna-se necessário desconstruir tal racionalidade e repensar os parâmetros de produção da cidade.

Lefebvre (2001) aprofunda a crítica à mercantilização do espaço urbano ao analisar a tensão entre o valor de uso e o valor de troca, além de demonstrar que a supremacia deste último subordina a função social da cidade aos interesses do capital. Sob tal perspectiva, a cidade deixa de ser um espaço de convivência e é apropriada como bem privado. Em oposição a essa lógica, o autor propõe a valorização do uso social da cidade como uma via para reconstruir a vida urbana com base na inclusão, na diversidade e na justiça espacial. Essa dinâmica se manifesta de forma clara na região Preguiça-Conceição, onde a especulação imobiliária resulta em imóveis vazios e subutilizados. Assim, a interação desigual entre as demandas locais e as forças de mercado reconfigura a paisagem urbana, compromete a qualidade de vida e caracteriza a urgência de um novo paradigma de gestão voltado à equidade e à ressignificação do território.

A Figura 4 a seguir ilustra, por meio de uma linha do tempo, o processo de formação dos vazios urbanos na região Preguiça-Conceição ao longo de 14 anos. Com base na análise das ocupações, demolições e mudanças de uso, emergem padrões que explicam a reconfiguração do espaço urbano. Nesse contexto, a Figura 4 atua como ferramenta interpretativa para compreender os efeitos da lógica mercantil

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

sobre o território, além de oferecer suporte à elaboração de estratégias voltadas à gestão urbana integrada e inclusiva.

Figura 4 – Perspectiva dos imóveis na Preguiça – Conceição 2008/2022



Fonte: (A) Adaptado pelos autores do Plano de Bairro para a área denominada de Santa Tereza (Fundação Mário Leal Ferreira, 2008). (B) Pesquisa de campo com utilização do Google My Maps (2022).

A Figura 4 reflete a complexidade das forças envolvidas na produção de vazios urbanos e constitui uma base empírica relevante para compreender as interações entre aspectos mercantis, sociais e culturais que moldaram esse processo. A análise da evolução temporal apresentada possibilita identificar como decisões individuais e coletivas, políticas urbanas, transformações econômicas e demais fatores contextuais se entrelaçaram na conformação da dinâmica urbana da região Preguiça-Conceição.

Nesse contexto, o presente estudo investiga as alterações ocorridas ao longo dos últimos 14 anos, com ênfase nos aspectos urbanísticos e socioeconômicos que redefiniram o cenário local. Essas transformações resultaram na reconfiguração da área, afetada diretamente pelas condições

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

dos imóveis em seu entorno. Ademais, a fragilidade dos processos voltados à preservação e à manutenção dos edifícios agravou a degradação da paisagem, prejudicou a vitalidade urbana e repercutiu de forma adversa sobre a dinâmica regional.

Diante desse processo cumulativo, a configuração espacial entre Preguiça e Conceição revela uma trajetória de deterioração progressiva, tanto em termos econômicos quanto sociais. Com efeito, a vitalidade que anteriormente caracterizava a região passou por um esvaziamento contínuo, podendo ser observado um processo de marginalização urbana. Fatores socioculturais e econômicos assumem, portanto, um papel central na compreensão dessa transformação, sendo indispensáveis para a análise da evolução territorial em curso.

A partir dessa leitura, ao analisar as transformações que moldaram o perfil urbano e socioeconômico da região, busca-se apontar as dinâmicas que alteraram seu panorama social e arquitetônico. Com uma abordagem integradora, o estudo oferece uma interpretação dos processos vigentes e propõe uma base analítica sólida para futuras intervenções voltadas à revitalização e recuperação da área, além de considerar simultaneamente as dimensões urbanas e socioculturais.

A Tabela 1, por sua vez, apresenta uma análise comparativa das edificações situadas na área em estudo, e amplia as informações fornecidas pela Figura 4 por meio de um exame mais aprofundado. A exploração de múltiplos indicadores urbanos e arquitetônicos aprofunda a compreensão sobre o processo de desgaste estrutural e funcional da região e

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

permite uma avaliação mais precisa das transformações espaciais em curso.

Tabela 1 – Situação dos imóveis no trecho Preguiça – Conceição - 2008/2022

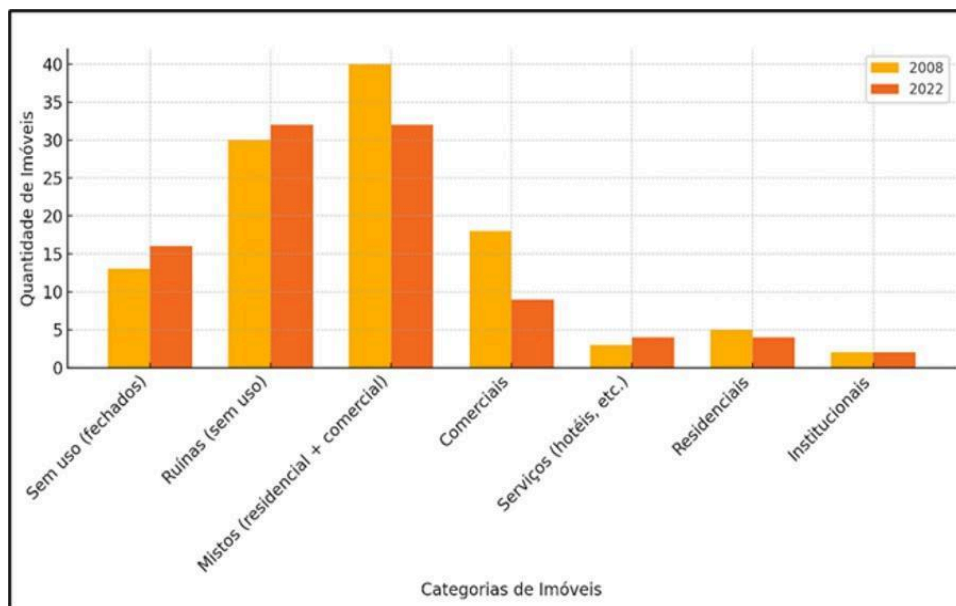
Legenda	2008	2022	
Sem uso imóveis fechados com condições de uso	13	16	23,08%
Ruínas imóveis sem condição de uso	30	32	6,67%
Misto imóvel residencial + algum tipo de comércio	40	32	-20,00%
Comerciais imóveis utilizados como ponto comercial	18	09	-50,00%
Serviços (hotéis, imobiliárias, oficinas)	03	04	33,33%
Residencial	05	04	-20,00%
Institucionais Imóveis religiosos e culturais)	02	02	0
TOTAIS	111	99	-10,81%

Fonte: Pesquisa de Campo (2022); Plano de Bairro Santa Tereza, Trecho Preguiça – Conceição (2008)

A região delimitada entre Preguiça e Conceição enfrenta um processo contínuo de degradação urbana, com impactos diretos nas condições sociais, econômicas e culturais da população local. Esse esvaziamento territorial vincula-se a mudanças na dinâmica espacial e à intensificação da marginalização, o que alimenta um ciclo de exclusão que compromete a qualidade de vida e o acesso a direitos fundamentais, como o direito à moradia. A Tabela 1 e o Gráfico 1 apresentam um crescimento expressivo no número de imóveis desocupados e em ruínas, o que corrobora a hipótese de abandono e desvalorização econômica da área.

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Gráfico 1 - Comparação dos Imóveis na Região Preguiça-Conceição



Fonte: Pesquisa de Campo (2022); Plano de Bairro Santa Tereza, Trecho Preguiça – Conceição (2008)

Conforme o Gráfico 1, o aumento de imóveis desocupados resulta de uma combinação de fatores, que incluem flutuações no mercado imobiliário e mudanças nos hábitos de consumo e nas preferências de localização. A desocupação decorre tanto da percepção de desvalorização da região quanto da baixa atratividade para novos investimentos que contribuem para a ociosidade dos imóveis. A migração de moradores com maior poder aquisitivo para áreas mais prestigiadas também explica esse processo de abandono.

O crescimento de imóveis em ruínas indica uma deterioração física contínua, agravada pela ausência de manutenção. Esse cenário intensifica o ciclo de desinvestimento: a degradação

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

física provoca desvalorização econômica, amplia o declínio urbano e dificulta iniciativas de recuperação.

Nesse contexto, a presença de vazios urbanos intensifica a marginalização social. A diminuição das atividades comerciais e o êxodo de moradores com maior renda tornam a região suscetível a problemas como criminalidade, tráfico de drogas e prostituição. Essa realidade relaciona-se com a teoria do “direito à cidade” de Henri Lefebvre, que defende o acesso universal ao espaço urbano. A exclusão de grupos sociais do centro da cidade configura uma violação desse direito. Na prática, os vazios urbanos criam zonas de exclusão que reproduzem desigualdades e afastam populações de baixa renda dos serviços urbanos e das oportunidades concentradas nos centros.

Do ponto de vista econômico, os imóveis comerciais desocupados ou em ruínas prejudicam a atividade local. O fechamento de lojas e serviços reduz o fluxo de capital, limita o consumo e inibe a geração de empregos. Esse efeito dominó compromete outros estabelecimentos, que encerram as atividades diante da escassez de clientes e, dessa forma, intensificam o esvaziamento econômico.

Na região entre Preguiça e Conceição, a redução de 50% dos imóveis comerciais entre 2008 e 2022, conforme destacado no Gráfico 1, destaca o impacto direto do declínio comercial sobre a valorização da área e sobre o interesse de investidores. Em geral, áreas com alta concentração de imóveis desocupados ou deteriorados enfrentam desvalorização imobiliária significativa. A percepção de insegurança afasta investimentos e inibe reformas, além de criar um ciclo de abandono e perda de valor. Isso afeta também imóveis vizinhos, que perdem os incentivos necessários para melhorias. Os proprietários

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

enfrentam redução de receita com aluguel e venda, enquanto o poder público observa queda na arrecadação de impostos, o que compromete a infraestrutura urbana e enfraquece a economia local.

Numa escala mais ampla, o poder público enfrenta desafios crescentes em áreas marcadas por vazios urbanos. Essas regiões demandam maior atenção em manutenção, segurança, coleta de lixo, iluminação e policiamento, sem a contrapartida de receitas geradas por uma economia ativa. A reabilitação de áreas degradadas exige altos investimentos públicos, nem sempre com retorno garantido.

Além do custo fiscal, a subutilização de imóveis em áreas centrais desencoraja novos negócios. A percepção de risco e baixa rentabilidade levam investidores a buscar áreas mais dinâmicas. A deterioração encarece a revitalização e torna o retorno sobre o investimento menos atrativo. Como consequência, a região permanece presa a um ciclo de estagnação, sem geração de empregos ou dinamismo econômico.

A retração do comércio local e o fechamento de empresas reduzem drasticamente a oferta de empregos. Onde predominam vazios urbanos, a escassez de empreendimentos obriga os moradores a buscarem trabalho em outras áreas da cidade. Isso enfraquece a economia local, reduz o consumo e estimula o êxodo residencial em busca de melhores condições de vida, aprofundando a estagnação.

Outro aspecto é o impacto sobre o turismo em áreas de valor histórico e cultural, como o Centro Antigo de Salvador. A percepção de abandono e insegurança afasta visitantes e compromete o apelo turístico. Isso afeta diretamente a economia, uma vez que o turismo representa uma fonte de

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

renda, emprego e circulação de capital. A degradação da imagem urbana dificulta a atração de eventos, investimentos culturais e apoio institucional à revitalização.

Em suma, os vazios urbanos alimentam um ciclo de exclusão social e econômica. A falta de desenvolvimento amplia a pobreza nas áreas afetadas. A escassez de empregos e oportunidades econômicas desestimula investimentos e reduz a capacidade de melhoria das condições de vida das pessoas. A permanência dos vazios urbanos compromete a coesão social, intensifica a violência e dificulta uma recuperação econômica sustentável.

Mesmo com a redução no número de imóveis residenciais, comerciais e mistos, a situação da região não apresenta melhorias consistentes e, em alguns casos, se agrava. Esse agravamento decorre de condições urbanas desfavoráveis e da queda na qualidade de vida dos moradores. Entre 2008 e 2020, o número de edificações passou de 111 para 99, representando uma diminuição de 10,81%. Esse declínio relaciona-se à demolição de edifícios localizados tanto na Área de Proteção Rigorosa (APR), definida pela Lei Municipal nº 3.289/83, quanto no Conjunto Arquitetônico, Paisagístico e Urbanístico do Centro Histórico, tombado pelo IPHAN e pela UNESCO em 1984, conforme mostra a Figura 5.

Figura 5 – Referência dos limites da APR (1983) e do CHS (IPHAN, 1984).

Centro Antigo de Salvador - Área contígua à APR Lei Municipal 3.298/1983

Área de Proteção Rigorosa (APR) - Lei Municipal 3.298/1983

Centro Histórico de Salvador - Limite Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, 1984

Mapa do Centro Histórico de Salvador, Bahia, Brasil, mostrando a Área de Proteção Rigorosa (APR) e o Centro Antigo de Salvador. O mapa inclui a Baía de Todos os Santos ao norte e o Rio São Francisco ao sul. O Centro Histórico é delimitado por uma linha verde tracejada, e a APR por uma linha azul tracejada. O Centro Antigo de Salvador é delimitado por uma linha vermelha tracejada. O mapa também mostra a localização de vários bairros e pontos de interesse, como a Praça da Freguesia e o Engenho Velho de Brotas. A escala do mapa é de 0 a 400 metros.

A demolição de edificações em áreas protegidas, como o Centro Histórico de Salvador, pode gerar benefícios, embora suscite questões relevantes. Entre os ganhos potenciais, observa-se a melhoria da segurança pública. Imóveis em estado avançado de deterioração apresentam risco de desabamento, colocando em perigo a vida de moradores e transeuntes. A remoção dessas estruturas contribui para a mitigação desses riscos e a prevenção de acidentes. Ademais, a demolição pode auxiliar no enfrentamento da criminalidade, uma vez que imóveis abandonados frequentemente se tornam pontos de atividades ilícitas. Com a eliminação desses espaços, reduz-se a vulnerabilidade da área a problemas como tráfico, furtos e ocupações irregulares.

CSOnline – Revista Eletrônica de Ciências Sociais, Juiz de Fora, n. 39 (2024).

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Figura 6 ilustra dois edifícios tombados que foram demolidos em 2015 por determinação da Prefeitura Municipal de Salvador.

Figura 6 – Casarões demolidos na ladeira da Conceição – (A) 2015; (B) 2022.



Fonte: Google Maps/Street View (2022)

A demolição de imóveis localizados em áreas protegidas, especialmente aqueles com valor histórico e cultural, provoca impactos negativos. A perda do patrimônio arquitetônico compromete a identidade cultural e a integridade do território, uma vez que essas edificações constituem a memória coletiva e a história local. Adicionalmente, tal prática manifesta deficiências nas políticas de preservação, as quais devem priorizar a restauração em vez da eliminação. Outro aspecto relevante refere-se aos efeitos sobre a população local, que pode perder a conexão simbólica com o espaço urbano e, em contextos de gentrificação, ser deslocada por projetos direcionados a grupos de maior renda. Dessa forma, a decisão de demolir requer cautela e deve considerar as perdas culturais envolvidas. É necessário, em muitos casos, realizar uma análise criteriosa das condições específicas, que busque o equilíbrio entre a valorização do passado e as demandas do presente (Lemos, 2000).

O esvaziamento do Centro Antigo de Salvador reflete um padrão semelhante ao observado em outras cidades

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

brasileiras, como o Recife Antigo e a zona portuária do Rio de Janeiro. Em Salvador, a migração de empresas e moradores para áreas mais dinâmicas contribuiu para a degradação urbana e social, em grande parte devido à ausência de políticas eficazes de revitalização (Neves, 2018). No Recife, a decadência comercial e o aumento da criminalidade persistiram até que projetos culturais iniciaram a reversão parcial desse cenário (Leite; Peixoto, 2011). No Rio de Janeiro, o projeto Porto Maravilha foi concebido com o propósito de requalificar a área portuária, mas apresentou limitações em relação à permanência da população original (Pio, 2013).

Em Salvador, os impactos econômicos do esvaziamento apresentam relevância, especialmente em decorrência da perda de empregos e da marginalização de moradores de baixa renda que permanecem na região (Jorge, 2022). Em comparação com Recife e Rio de Janeiro, o Centro Antigo de Salvador carece de um planejamento integrado que articule a preservação cultural, a inclusão social e o desenvolvimento sustentável. Enquanto outras capitais adotaram experiências de requalificação, Salvador permanece sem uma estratégia consistente, o que reforça a necessidade de aprender com essas referências para evitar a repetição de erros (Azevedo, 2017).

Para enfrentar os vazios urbanos na região Preguiça-Conceição, recomenda-se a implementação de políticas de habitação social voltadas à ocupação sustentável dos imóveis desocupados. Parcerias entre o setor público e a iniciativa privada podem constituir soluções viáveis ao oferecer incentivos fiscais para a reabilitação de imóveis destinados a fins residenciais ou comerciais. A experiência do Porto Maravilha demonstra que a revitalização urbana é

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

factível por meio da articulação entre o poder público e a iniciativa privada. Ademais, a adoção de políticas de subsídio à moradia para populações de baixa renda asseguraria a preservação do caráter social da região.

Entretanto, as políticas públicas destinadas à preservação patrimonial na área da Preguiça-Conceição, embora bem-intencionadas, contribuíram para a manutenção dos vazios urbanos. A rigidez normativa para a conservação de edifícios tombados desestimulou reformas e levou ao abandono de imóveis. A Lei de Ordenamento e Uso do Solo (LOUOS), apesar de favorecer a concentração de atividades comerciais, não criou incentivos efetivos para atrair investimentos e estimular a reocupação dos espaços degradados (PMS, 2008). Esse quadro ilustra a fragilidade das políticas setoriais, que não conseguiram integrar preservação e dinamização econômica de forma sinérgica.

Além disso, a ausência de uma estratégia abrangente que articule a preservação cultural e o desenvolvimento econômico limita o alcance das políticas existentes. A carência de incentivos fiscais e de programas habitacionais inviabiliza a reversão do esvaziamento populacional e comercial. Santos (2012) aponta que políticas de preservação desconectadas das necessidades sociais e econômicas tendem a acelerar a degradação urbana, ao não garantir a funcionalidade dos imóveis e o uso contínuo dos espaços. Nesse contexto, os impactos dessas políticas demonstram sua insuficiência frente aos desafios urbanos.

Em síntese, a análise das políticas públicas aplicadas na região Preguiça-Conceição revela uma desconexão entre as intenções de preservação e as demandas socioeconômicas locais. A rigidez normativa, aliada à ausência de planejamento

integrado e suporte financeiro, agrava o esvaziamento populacional e comercial. Reverter esse cenário demanda a formulação de políticas que articulem a preservação e a reocupação funcional, com foco na inclusão social, na viabilidade econômica e na valorização da memória urbana.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste estudo, analisaram-se os vazios urbanos no Centro Antigo de Salvador, com ênfase na região Preguiça-Conceição. A abordagem fundamentou-se no conceito de direito à cidade, conforme formulado por Lefebvre (2001), e possibilitou a compreensão de como os imóveis desocupados e em ruínas contribuem para a violação desse direito, além de reforçar a exclusão social e a degradação urbana. Nesse sentido, o trabalho destacou a função social da propriedade, ao demonstrar que o abandono dos imóveis intensifica a marginalização e compromete a qualidade de vida dos moradores.

A análise empírica revelou que os vazios urbanos na região Preguiça-Conceição impactam diretamente a deterioração social e econômica do território. O abandono de edificações históricas, muitas delas em ruínas, acentuou o empobrecimento da população local, agravado por índices elevados de insegurança, conforme os dados do Anuário Brasileiro de Segurança Pública. Ademais, a perda de funções urbanas essenciais, como comércio e serviços, acelerou o esvaziamento populacional.

Os resultados obtidos confirmam a existência de um ciclo de degradação persistente. O abandono dos imóveis reduz a presença de moradores e intensifica a precariedade da infraestrutura urbana. Nesse contexto, destaca-se a ausência

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

de integração do transporte urbano municipal com o Centro Antigo de Salvador. Apesar das intenções declaradas, as políticas públicas apresentaram baixa efetividade para conter esse processo, principalmente nas esferas da preservação patrimonial e da promoção da ocupação urbana.

Diante desse cenário, esta pesquisa contribui teoricamente e empiricamente ao debate sobre o direito à cidade, ao defender a necessidade de intervenções urbanas que integrem habitação, preservação cultural e inclusão social. Ao analisar os efeitos dos vazios urbanos, o estudo busca subsidiar políticas públicas mais eficazes, voltadas à recuperação da vitalidade urbana. Contudo, reconhece-se como limitação a escassez de estudos comparativos sobre casos semelhantes em outras regiões do país.

Para futuras investigações, recomenda-se a análise de experiências internacionais, especialmente em centros históricos europeus, que obtiveram sucesso na redução dos vazios urbanos. A integração entre habitação, atividades econômicas, preservação patrimonial, transporte público eficiente e segurança urbana configura-se como um caminho promissor. No caso de Salvador, políticas inspiradas nesses modelos poderão favorecer a reocupação da região Preguiça-Conceição, desde que adaptadas ao contexto local e orientadas pela inclusão social como eixo central do direito à cidade.

REFERÊNCIAS

ARRAES, J. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Modelo de Negócio sustentável para o Programa de Habitação do Centro Antigo de Salvador (CAS) Poligonal do Corpo Santo – Bairro do Comércio, 2019. Disponível em: http://biblioteca.fmlf.salvador.ba.gov.br/phl82/pdf/livros/EVTE_CAS.pdf. Acesso em: 29 jun. 2022.

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

AZEVEDO, L. F. de. Desigualdade social e movimentos sociais: o caso do fórum de ocupações urbanas de porto alegre. In: XXXI Congresso ALAS Uruguay. Dec. 2017. Anais [...] Montevideo, 2017.

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

Recuperado de:

<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/intersecoes/article/view/9419>

Acesso em: 29 jun. 2022.

BOBBIO, N. A Era dos Direitos. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BORDE, A. P. L. Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas. Tese de doutorado. Rio de Janeiro. [s. n.], 2006. Recuperado de: [Microsoft Word - OPARTE_rev.doc \(ufrj.br\)](#) Acesso em: 15 maio 2022.

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

CARVALHO, C. O.; RODRIGUES, R. A. Projeto de Humanização do Bairro Santa Tereza: gentrificação e antijuridicidade no Centro Antigo de Salvador.

InSURgência: revista de direitos e movimentos sociais, v. 1, n. 2, p. 438-461, 2015. <https://doi.org/10.26512/insurgencia.v1i2.18930>

CENTRO CULTURAL QUE LADEIRA É ESSA? Quem Somos. 2023. Disponível em: <https://queladeira.com.br/> Acesso em 02 abr. 2023.

CORREIA, R. L. de J.; ALMEIDA, P. N. L. de; MENEZES, J. E. X. de. A Atual Conjuntura do Direito à Cidade no Cenário Pandêmico: Uma Análise da Pobreza Urbana e da Desigualdade Social no Brasil. In: XVIII SARU – Semana de Análise Regional e Urbana. 2021, Salvador. Anais eletrônico [...]. Salvador: Universidade Salvador, 2021. p. 534 – 544. Recuperado de:

https://www.saru-unifacs.com/_files/ugd/d04494_59564ba411e243a39d15d98061b3003e.pdf Acesso em: 22 jul. 2022.

GIL, A. C. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002

GOV.BR. Base Legislação da Presidência da República – Constituição de 1988. (1988). Disponível em:

<https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=CON&numero=&ano=1988&ato=b79QTWE1EeFpWTb1q>. Acesso em: 15 jul. 2022

HARVEY, D. Cidades Rebeldes: do Direito à Cidade à Revolução Urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE, Busca | IBGE. (2022). Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/busca.html?searchword=Popula%C3%A7%C3%A3o>.

Acesso em 04 jul. 2022.

JORGE, G. À Tarde. Direito à cidade dos moradores das antigas ladeiras de Salvador. Jan. 2022. Disponível em:

<https://atarde.com.br/muito/direito-a-cidade-dos-moradores-das-antigas-ladeiras-de-salvador-1185747> Acesso em: 20 set. 2022.

KRIPKA, R. M. L.; SCHELLER, M.; BONOTTO, D. de L. Pesquisa documental na pesquisa qualitativa: conceitos e caracterização. Revista de investigaciones UNAD, v. 14, n. 2, p. 55-73, 2015. Recuperado de: [Pesquisa documental na](#)

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

[pesquisa qualitativa: conceitos e caracterização: EBSCOhost](#) Acesso em: 21 ago. 2022.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. de A. **Fundamentos da metodologia científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010

LEFEVBRE, H. **The Production of Space**. Trad. D. Nicholson-Smith Oxford: Basil Blackwell, 1991.

_____. **O Direto à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Farias. 5ª Edição. São Paulo: Centauro, 2001.

LEITE, R. P.; PEIXOTO, P. Políticas urbanas de patrimonialização e contrarrevanchismo: o Recife Antigo e a Zona Histórica da Cidade do Porto. **Cadernos Metrópole**, (21), 2011. Recuperado de <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5957> Acesso em: 09 set 2024.

LE MOS, C. A. C. **O que é patrimônio histórico**. São Paulo, Brasiliense, 2000. (Coleção primeiros passos / 51).

LÜDKE, M.; ANDRÉ, M. **A pesquisa em educação: abordagens qualitativas**. São Paulo: EPU, 1986.

MONTOYA URIARTE, U. Os tempos da Ladeira da Preguiça: Etnografia de longa duração de uma micro localidade do centro histórico de Salvador. **Rev. antropol.** (São Paulo, Online) | v. 65 n. 1: e192795 | USP, 2022. <https://doi.org/10.11606/1678-9857.ra.2022.192795>

MOVIMENTO DESOCUPA. **Prefeitura desiste de Santa Tereza, mas nós não desistiremos do 2 de julho!**. Ago. 2012. Disponível em: <https://movimentodesocupa.wordpress.com/2012/08/01/prefeitura-desiste-de-santa-tereza-mas-nos-nao-desistiremos-do-2-de-julho/> Acesso em: 20 set. 2022.

NEVES, E. **Estudo de Mercado Imobiliário Centro Antigo de Salvador**. Salvador: Reis e Sá Imobiliária, 2018. Recuperado de: [Apresentação do PowerPoint \(salvador.ba.gov.br\)](#) Acesso em: 20 maio 2022.

PEREIRA, G. C. D.; ALENCAR, J. C. K. de. Direito urbanístico: vazios urbanos, função social da propriedade e a tutela coletiva. **Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça/RJDSJ Curso de Direito, UEMS – Dourados/MS**. v. 6, n. 1, Mar-Jun./2018, p.129-145. Recuperado de <https://periodicosonline.uems.br/index.php/RJDSJ/article/view/2528> Acesso em: 22 jul. 2022.

PIO, L. G. Cultura, Patrimônio e Museu no Porto Maravilha. **Revista Intratextos**, v. 4, n. 1, p. 8-26, 2013. <https://doi.org/10.12957/intratextos.2013.8565>

PDDU - PLANO DIRETOR DE SALVADOR. Leis Municipais. 2016. Disponível em: <https://tecnoblog.net/responde/referencia-site-abnt-artigos/> Acesso em: 20 mar. 2023.

PMS – Prefeitura Municipal de Salvador. SIM – Sistema de Indicadores Municipais. 2022. Disponível em: [SIM - Sistema de Indicadores Municipal \(salvador.ba.gov.br\)](#) Acesso em: 04 jul. 2022.

PMS – Prefeitura Municipal de Salvador – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente. **Plano de Bairro**

CSOnline – Revista Eletrônica de Ciências Sociais, Juiz de Fora, n. 39 (2024).

Vazios urbanos e os impactos sobre a violação do direito à cidade no centro antigo de Salvador-Bahia

Santa Tereza – Primeira Fase. 2008. Recuperado de: http://biblioteca.fmlf.salvador.ba.gov.br/phl82/pdf/livros/Caderno_Sta_Terez_a.pdf Acesso em: 20 maio 2022.

SANT'ANNA, M. A cidade-atração [livro eletrônico]: a norma de preservação de áreas centrais no Brasil dos anos 1990. Salvador: EDUFBA-PPG-AU FAUFBA, 2017. Recuperado de: [A cidade-atração: a norma de preservação de áreas centrais no Brasil dos ... - Marcia Sant'Anna - Google Livros](#) Acesso em: 05 ago. 2022.

SANTOS, M. O centro da cidade do Salvador: Estudo da Geografia Urbana. ed. 2, 1ª reimpr. São Paulo. Editora da cidade de São Paulo, 2012.

SOUZA, L. de P. A Função Social da Propriedade: Uma Discussão Sobre a Política Urbana e os Vazios Urbanos. *Leopoldianum*. Santos, ano 46, n. 128, 2020. Recuperado de: [SOUZA, L. de P. A Função Social da Propriedade:... - Google Acadêmico](#) Acesso em: 19 jul. 2022.

SILVA, A. L. A.; SILVA, A. M.; MELLO, M. M. C. Contextos históricos vulneráveis: Processos de degradação socioambiental no frontispício da cidade de Salvador. *Research, Society and Development*, v. 10, n. 4, e57210413530, 2021. <https://doi.org/10.33448/rsd-v10i4.13530>