



# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Maio de 2011  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA CIDADE EM SALVADOR: O DISCURSO E A PRÁTICA

**Celia Regina Sganzerla Santana** (Unifacs) - [celiasganzerla@gmail.com](mailto:celiasganzerla@gmail.com)

*Arquiteta e Urbanista, mestre em Desenvolvimento Regional e Urbano pela Universidade Salvador (PPDRU) e Gestora Pública Estadual atuando na Diretoria de Estudos da Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI)*

## Introdução

O Estatuto da Cidade (EC), Lei Federal 10.257/01, constituiu uma espécie de reação ao modelo de urbanização que vigorou (e de certo modo ainda vigora) no país até os anos setenta e que produziu uma espécie de divisão da cidade em parte bem servida (com serviços urbanos, infraestrutura e legalizada do ponto de vista urbanístico) e em parte relegada ao abandono, tanto pelo poder público quanto pelo mercado; e uma reação à visão tecnocrática de planejamento urbano, então predominante, cujas propostas para melhorar a cidade eram desconectadas do que efetivamente se praticava.

O Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), não atingiu seus objetivos plenamente, mas, ao reconhecer o conflito urbano, teve o mérito de trazer para o campo político a questão social das cidades brasileiras. De acordo com sua concepção, o planejamento urbano deve buscar uma conciliação entre “cidade” e “não cidade”, o que significa união entre as partes legal e ilegal, bem como entre planejamento e gestão da cidade, o que significa união entre as esferas técnica e política. O paradigma parte do pressuposto que “a cidade é produzida por uma multiplicidade de agentes que devem ter sua ação coordenada não em função de um modelo elaborado em escritórios, mas a partir de um pacto que corresponda ao interesse público” (CYMBALISTA, 2002).

Entretanto, os elementos técnicos, jurídicos e tributários que compõem o EC não são triviais e, uma década após a aprovação da lei, a aplicação destes instrumentos urbanístico-legais ainda constitui um imenso desafio para grande parte das cidades brasileiras. Em primeiro lugar, necessita-se da implantação de um moderno sistema de cadastro dos imóveis urbanos, que seja permanentemente atualizado, a cada nova autorização de ocupação, possibilitando o monitoramento constante. Exige-se também uma planta genérica de valores imobiliários, inexistente nas cidades do país. Desse modo, a falta de controle eleva o risco da utilização dos instrumentos para o aumento de receitas públicas, a manipulação política e os favorecimentos pessoais.

Para Maricato (2008), as dificuldades relacionadas à aplicação de instrumentos do EC, a exemplo do IPTU progressivo no tempo, revelam o primado absoluto da propriedade privada sobre o interesse público no Brasil.

Por outro lado, em relação à regularização fundiária houve progressos, particularmente nos anos 1990. Programas massivos de regularização são hoje fortemente apoiados por agências multilaterais, como o Banco Mundial. Entretanto, mesmo em favelas urbanizadas, são poucos os processos que completaram integralmente o ciclo, rompendo, sob o ponto de vista urbanístico e legal, a linha demarcatória que os separa da cidade consolidada. A grande questão que envolve esses programas é a necessidade de se garantir a permanência dos ocupantes originais na terra regularizada e que recebeu benefícios, bem como desenvolver condições para a

cidadania. Isso só é possível se a regularização fundiária não for formulada isoladamente e sim no contexto mais amplo das políticas públicas preventivas e dos investimentos diretos em infra-estrutura, incorporando a provisão de serviços e a instituição de políticas habitacionais voltadas para a promoção da reforma urbana. Programas de regularização devem ser articulados com outros programas de combate à exclusão, como acesso a crédito, escolarização, etc (CYMBALISTA, 2002).

Por sua vez, a gestão democrática da cidade pressupõe ampla participação social, mas a política urbana, por sua complexidade, tende a se transformar em um assunto de conhecimento em círculos técnicos fechados, envolvendo partes do Executivo e do Legislativo, universidades e associações de classe especializadas. A maior parte da sociedade, organizada ou não, fica geralmente à margem do debate, alheia aos termos técnicos e científicos que envolvem esse assunto.

Os desafios persistem, embora os conselhos de desenvolvimento urbano, as conferências de política urbana, os debates, consultas e audiências públicas, tenham sido idealizados pelo EC para melhorar a interlocução popular, incorporar padrões menos elitistas nos planos e leis urbanísticas e, sobretudo, romper com o histórico de relações perversas e clientelistas entre o Legislativo e os segmentos populares (a exemplo das barganhas em trocas de votos). Com frequência, são veiculadas na imprensa ações de corrupção envolvendo as Câmaras Municipais e os órgãos executivos de planejamento urbano que concedem privilégios a setores empresariais, por meio de alterações na legislação de uso e ocupação do solo da cidade.

Não existe avaliação e fiscalização de decisões referentes aos investimentos públicos e privados nas cidades, pois as Prefeituras não dispõem, na maior parte dos casos, de um sistema de informações acessível a todos os cidadãos interessados.

Assim, a discussão sobre os pressupostos teóricos do Estatuto da Cidade (plano diretor e instrumentos) evidencia uma grande complexidade envolvida em atos como os de coibir a formação de vazios urbanos, regular a ocupação informal e gerir a cidade de forma democrática. Por certo, ao reconhecê-las, o EC acenou para um possível redirecionamento do desenvolvimento urbano, mas, em face das dificuldades envolvidas em sua aplicação efetiva, em nível municipal, o que se verifica, na realidade, é uma continuidade com possível agravamento dos desequilíbrios sociais e dos conflitos de interesse existentes. Fica claro que as normas urbanístico-legais, por si só, são insuficientes para resolver as questões das cidades reais. Estas já detêm um “passivo” e, a cada dia, novos desafios são impostos em razão da velocidade das transformações econômicas capitalistas contemporâneas. O aperfeiçoamento das instituições político-administrativas, condição fundamental para a melhoria do ambiente urbano, vai muito além do alcance dos dispositivos legais na esfera do planejamento urbano.

O Estudo do processo de planejamento urbano da cidade de Salvador (Bahia), com vistas aplicação do EC, objeto deste trabalho, demonstra que, na prática, o uso do plano diretor e dos instrumentos urbanísticos não tem beneficiado o espaço coletivo nem tem contribuído para corrigir ou minimizar problemas urbanos, a exemplo da exclusão urbanística, segregação espacial e adensamento excessivo; com base nessa constatação, este artigo tem por objetivo discutir os limites e as possibilidades de aplicação do EC em Salvador, ao final da primeira década do século XXI, com vistas a reduzir as expectativas em relação ao poder do instrumento em si e, ao mesmo tempo, estimular a reflexão sobre novas formas de gestão da cidade. Após esta introdução, as três seções seguintes apresentam a pesquisa qualitativa realizada para a elaboração do texto e a conclusão.

## 2 DISCUSSÃO SOBRE SALVADOR: aplicação do Estatuto da Cidade

A análise da evolução espacial da cidade de Salvador, Bahia, principalmente após os anos 1940, quando ocorreram grandes transformações urbanas, permite constatar que a ação dos agentes econômicos, públicos e privados, muitas vezes estiveram perfeitamente associadas, com o Estado e a Prefeitura, provendo a infraestrutura necessária para os grandes equipamentos urbanos que foram se instalando paulatinamente, formando novas centralidades, diversificando os usos e atraindo novos investimentos. O pequeno núcleo urbano, existente até o final do século XIX, transformou-se na atual metrópole, terceira do país em porte populacional e com a ocupação urbana atingindo os limites municipais (Figura 1).



**Figura 1: Localização geográfica do município de Salvador, Bahia.**

Fonte: (SEI) Base cartográfica digital de Salvador e elaboração da autora.

## **2.1 Pesquisa qualitativa: opção metodológica**

O processo de planejamento urbano, como todo processo político, é resultado de um somatório de contribuições de todos os setores sociais mas, como atividade técnica, na prática é levado a cabo pelos gestores públicos, ocupantes de cargos e funções nos órgãos, responsáveis pela condução das ações de planejamento e remunerados com recursos públicos. Considera-se, pois, que suas atitudes têm grande significância no que toca às possibilidades de êxito dos instrumentos de planejamento urbano, ainda que sejam continuamente influenciados pela dinâmica social, política e econômica local, pelos críticos do setor acadêmico e pelos mecanismos de participação popular.

As pesquisas qualitativas, na Sociologia, trabalham os indivíduos com seus significados, motivações, valores e crenças; estes não podem ser reduzidos às questões quantitativas, pois respondem a noções muito particulares. Entretanto, os dados quantitativos e os qualitativos acabam se complementando (MINAYO, 1996).

A pesquisa aqui proposta foi elaborada com base nessa premissa. A parte introdutória, apresentada a seguir, é documental e compreende a análise do processo de elaboração e revisão dos Planos Diretores de Salvador, a partir do Plano Diretor de 1985, quando foram adotados alguns elementos do EC. Esta etapa traduz uma preocupação da autora não só com os produtos (planos), mas com a qualidade dos processos dentro dos quais estes são elaborados em Salvador.

A etapa empírica, propriamente dita, é descritiva e analítica, e será apresentada na seção 3. Esta consiste na aplicação de um questionário a grupos de atores sociais envolvidos no processo de elaboração, revisão e discussão dos planos diretores, nas ações de planejamento urbano que envolvem a aplicação do EC, enfim, na construção do pensamento urbanístico soteropolitano do século XXI. Tais atores sociais, em sua maioria, são especialistas e profissionais do planejamento regional e urbano, representantes de grupos e entidades, governamentais ou não; sua formação cultural e ideológica, seu trabalho, e, sobretudo suas opiniões e atitudes, influenciam o pensamento urbanístico local, o que é considerado decisivo na definição do futuro da cidade.

## **2.2 O que muda na era do Estatuto da Cidade e do PDDU participativo do século XXI**

O primeiro Plano Diretor de Salvador, nos moldes preconizados pelo Estatuto da Cidade, é de 1985. Esta Lei Municipal (3525/85), criou as Áreas de Proteção Sócio Ecológica (APSES), correspondentes às atuais Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Originam-se nessa fase também as primeiras legislações sobre ocupação e uso

do solo (LOUS) e sobre a participação comunitária no processo de planejamento. Essa tendência irá consolidar-se com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001.

Os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano (PDDU) subseqüentes, aprovados em 2004 e 2007, foram elaborados como revisões e complementações do Plano de 1985, entretanto, esse processo só se iniciou em 1998, em consequência de alterações na LOUS que vinham sendo feitas pela Prefeitura por pressão do setor imobiliário.

O projeto de lei do PDDU 2004 havia sido elaborado sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAM) que, em comissão formada por 30 membros, conduziu os trabalhos de revisão em somente 4 encontros, realizados entre 1998 e 2000. A legislação municipal, então existente, já garantia a participação comunitária, o que fez com que movimentos populares organizados, entidades ambientalistas, sindicatos e a Ordem dos Advogados da Bahia questionassem o processo de revisão por não ter sido participativo, conforme determina a lei.

Tendo em vista o questionamento de diversos aspectos técnicos, entidades populares, por meio do Ministério Público Estadual da Bahia e de sua Promotoria de Justiça, acionaram a Prefeitura de Salvador, requerendo a anulação da proposta do PDDU 2004, designando a UFBA para periciar o Plano e elaborando uma minuta de Termo de Ajustamento e Conduta (TAC). Mas a SEPLAM recusou-se a celebrar o TAC e a Prefeitura enviou o Projeto de Lei para a Câmara Municipal, *subjudice*. Assim, a Lei Municipal 6.586/04 (PDDU 2004), foi aprovada na Câmara Municipal de Salvador em processo bastante conturbado. O documento foi considerado ilegítimo no tocante à participação popular e já nasceu necessitando de nova revisão (BRASIL, 2010).

De fato, já em 2005, a Prefeitura Municipal de Salvador estabeleceu extensa programação de reuniões com os segmentos acadêmico, profissional, comunitário e político, de modo a criar um clima mais participativo para a revisão do PDDU de 2004, resgatando sua legitimidade e, principalmente, adaptando-o aos ditames do Estatuto da Cidade, cuja promulgação, em 2001, tornara bem mais contundentes as controvérsias e críticas geradas no processo anterior de revisão (TEIXEIRA, 2006).

Ao estabelecer seus Princípios da Política Urbana, o documento do PDDU 2007 já demonstra claramente o alinhamento de suas diretrizes com a função social da cidade, a função social da propriedade, o direito à cidade sustentável, a equidade social, o direito à informação e a gestão democrática da cidade – princípios básicos do Estatuto da Cidade.

Todavia, o plano tratou a maior parte dos temas como um protocolo de boas intenções, adotando um discurso harmonioso e consoante às tendências mundiais, mas desligado da realidade urbana de Salvador. Na questão da preservação, por exemplo, está condizente com ênfase na gestão ambiental, mas é ambíguo quanto ao

estabelecimento de bases para o licenciamento de empreendimentos e atividades no território. Do modo análogo, a política cultural também segue a receita da chamada “economia da cultura” – uma linha de pensamento, reforçada na esteira do processo de globalização, que tende a valorizar as identidades locais como fatores de produção que proporcionam “vantagens competitivas” em relação a outras cidades – mas não especifica diretrizes claras para que tais objetivos sejam atingidos, tendo em vista a grande desigualdade social e econômica e os altos índices de desemprego da cidade e sua região metropolitana.

As diretrizes para a habitação de baixa renda foram privilegiadas no PDDU 2007, a exemplo de 2004. A inovação consiste no reconhecimento da questão dos assentamentos informais como “abrangente” por envolver a maior parcela da população residente. O instrumento ZEIS é então valorizado no que se refere à regularização fundiária e urbanística das favelas. Todavia, o PDDU 2007 não propôs uma política habitacional global para o município de Salvador.

Sob o título “Dos Serviços Urbanos”, encontra-se um vasto arsenal de temas como saneamento ambiental, saúde, educação, assistência social, lazer, recreação e esportes, segurança nutricional e abastecimento alimentar, iluminação pública, cemitérios e serviços funerários, defesa civil, segurança pública, energia e telecomunicações. É ilusório pretender que um plano trate de tão extensa gama de temas de forma satisfatória. Alguns temas acabam se transformando em “planos dentro do plano”, como o saneamento ambiental, cujo problema é remetido à criação futura do Sistema Municipal de Saneamento Ambiental.

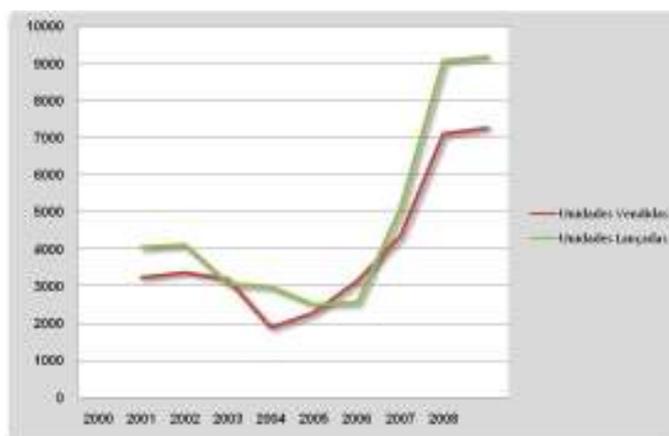
Tratamento diferenciado é conferido pelo PDDU 2007 ao deslocamento de pedestres, de ciclistas e de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com a definição de diretrizes e proposições que priorizam a observância de suas necessidades específicas. Todavia, o plano não indica ações concretas no sentido da consecução de tais observâncias. Tal qual registrado no parecer do CREA-BA (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DA BAHIA, 2007), o tratamento dado aos corredores viários estruturais de Salvador prioriza o automóvel individual não fazendo referências aos meios alternativos de transporte, nem mesmo ao pedestre, elemento proeminente, de acordo com os padrões modernos de mobilidade urbana. O plano se omite em relação ao fato de que tais corredores, do mesmo modo que veículos, atraem pessoas, justamente por concentrarem os polos de comércio e os principais serviços urbanos.

O coração do PDDU 2007, entretanto, está no título “Do Ordenamento Territorial”. Este contém a materialização, no espaço e no território da cidade, das diretrizes e proposições definidas no texto. Neste aspecto o plano é mais preciso e pragmático,

aumentando consideravelmente as chances de aplicação e denotando que, neste caso, o discurso e a prática se conectam, ao contrário dos outros temas, tratados de forma mais abstrata. A definição de coeficientes de aproveitamento, básico e máximo, por exemplo, um tema caro aos setores da construção civil e imobiliário, é bastante explícita; outro exemplo é a fórmula de cálculo do valor do potencial construtivo, negociado por meio da Transferência do Direito de Construir (TRANSCON), definido por uma equação matemática expressa no artigo 262 da seção 6 do capítulo VI.

Ainda assim, na versão 2007, o PDDU realizou poucas alterações, em relação à versão de 2004, referente aos usos e à ocupação do solo, a exceção da área de influência da Avenida Luís Viana (Paralela), bem como na Orla Atlântica, regiões mais cobiçadas dentro da lógica do mercado imobiliário. De acordo com informações do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado da Bahia (SINDUSCON) (2008), houve um incremento de 179% no número de empreendimentos no primeiro semestre de 2008, quando foram lançadas 9.183 novas unidades habitacionais, com relação ao mesmo período de 2007. Já as vendas de imóveis novos, no primeiro semestre de 2008, cresceram 153%, com a comercialização de 7.269 unidades (Figura 2).

Em relação ao número de alvarás de construção concedidos e certificados de habite-se fornecidos pela Superintendência de Controle e Uso do Solo (SUCOM) em Salvador, constatou-se também um aumento de mais de 65% em relação ao total de área construída aprovada. Foram liberados de janeiro a agosto de 2007, 1.492.272,93 m<sup>2</sup>, enquanto que no mesmo período de 2008 foram liberados 2.276.027,12 m<sup>2</sup>, (SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DA BAHIA, 2008).



**Figura 2: Número Total de Unidades Residenciais Lançadas e Vendidas em Salvador, Bahia. De 2000 ao Primeiro Semestre de 2008.**

Fonte: SINDUSCON-BA, 2008.

De acordo com dados de 2006, dos imóveis vendidos em Salvador, 95,29% tinham valor acima de R\$75 mil e destes, 51,71% tinham valor de mercado entre R\$125 mil e R\$750 mil. A variação dos custos do metro quadrado construído na Avenida Paralela

e em Armação (orla atlântica), por exemplo, registraram alta de 30%, chegando a aproximadamente R\$ três mil (SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DA BAHIA, 2008).

Na análise das proposições contidas no PDDU 2007 para as áreas de orla marítima, o tema central é o gabarito de altura das edificações. Para a Prefeitura, os gabaritos foram revistos em relação a 2004 no sentido de possibilitar um melhor aproveitamento dos espaços da orla, favorecendo sua renovação urbanística, edilícia e econômica (TEIXEIRA, 2006).

Entretanto, em Parecer encaminhado à Câmara de Vereadores de Salvador, o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Bahia (CREA-BA) teceu críticas severas ao PDDU no que se refere a esse aspecto. Segundo o órgão, o tema do gabarito foi inserido ao corpo do Plano sem justificativa e tampouco foi apresentado estudo fundamentado para definição dos critérios utilizados para a determinação dos gabaritos. Segundo o órgão, tais critérios, técnicos e legais, deveriam considerar as legislações federais e estaduais vigentes e contemplar as análises dos planos de massas, os estudos de impacto de vizinhança e impacto ambiental, o conforto ambiental e o sombreamento (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DA BAHIA, 2007).

Não obstante, a própria Prefeitura reconheceu a importância da verticalização da orla marítima para efeito de aumento da receita municipal via arrecadação de impostos. As Taxas de Licenciamento (TL), Imposto Sobre Serviços (ISS), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e outros tributos decorrentes da verticalização da orla passariam a dar mais “lucro” ao município, que possui a segunda pior arrecadação municipal *per capita* do Brasil; a verticalização foi considerada a saída natural para o mercado imobiliário, pois restariam apenas 14% de terrenos vazios em Salvador (O QUE ..., 2007).

Essas informações dão uma noção da pressão do mercado imobiliário sobre os terrenos urbanos. Como justificativa para a flexibilização da legislação urbanística nas áreas nobres, ressurgiu constantemente o mote da atração de investimentos e geração de emprego e renda para a cidade.

Salvador precisa crescer, a cidade não pode ficar engessada. Precisamos de um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e de uma Lei de Uso do Solo que atraiam investimentos e gerem postos de trabalho para que Salvador se torne uma capital fomentadora de serviços em áreas da Cidade Alta, da Cidade Baixa, Orla marítima, Subúrbio e Ilhas, criando oportunidade de trabalho indistintamente para todas as camadas sociais, assim como promovendo o lazer e a cultura (SALVADOR, 2007, p. 1)

Em termos de visão geral sobre o PDDU 2007, aponta-se a sua adesão quase completa – à exceção da política de habitação de interesse social - a uma visão de cidade

privatista, segmentada e de curto prazo, que compromete seriamente as possibilidades de constituição de um espaço urbano generoso e inclusivo (FERNANDES, 2008).

No que se refere aos instrumentos urbanísticos preconizados pelo EC, todos, sem exceção, foram contemplados pelo PDDU 2007, em que pese alguns, como as (ZEIS) e a Transferência do Direito de Construir (TRANSCON), já estarem regulamentados por lei municipal anterior ao EC. Todavia, a modalidade TRANSCON é utilizada em Salvador há mais de vinte anos e permite ao proprietário de um imóvel urbano exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir conferido ao seu imóvel pela legislação urbanística em vigor, quando este for considerado de interesse público, por intermédio da emissão de uma Certidão de Potencial Construtivo, onerosa, o que gera renda à Prefeitura. Porém, o instrumento tem sido utilizado de forma indiscriminada e sem controle social, funcionando como “moeda de troca” entre funcionários corruptos e empresários interessados em aumentar sua lucratividade na especulação imobiliária, conforme foi recentemente denunciado o esquema de negociações clandestinas das certidões TRANSCON, envolvendo a Superintendência de Ordenamento e Controle do Uso do Solo (SUCOM) da Prefeitura de Salvador e grandes empresários da construção civil atuantes na cidade e que ensejou um processo de investigação que está em curso (ROCHA, 2010).

Por outro lado, outros importantes instrumentos de Política Urbana também habilitados pelo PDDU 2007, ainda carecem de regulamentação por lei específica. Ou porque se considera impróprio fazer seu detalhamento no corpo do plano, ou ainda porque demandam informações cadastrais atualmente não disponíveis. No primeiro caso destaca-se o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), no segundo caso incluem-se o Direito de Preempção, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, e até mesmo a destinação de áreas para criação de novas ZEIS, por exigirem a identificação imobiliária dos imóveis passíveis de afetação. Por sua vez, instrumentos como as Operações Urbanas Consorciadas demandam até mesmo estudos de viabilidade, por exigirem garantias de longo prazo, formas complexas de monitoramento e gestão, e de articulação público-privada (TEIXEIRA, 2006).

A dificuldade da Prefeitura em elaborar uma Planta Cadastral da Cidade remonta à década de 1940, sendo uma das queixas de Mário Leal Ferreira, engenheiro responsável pelo Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade de Salvador (EPUCS). O cadastro e, de modo mais amplo, o estabelecimento de um sistema de informações permanentemente atualizado, é uma questão não resolvida que prejudicou o EPUCS, o Plano de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Salvador (PLANDURB), o Estudo de Uso do Solo e Transportes da Região Metropolitana de Salvador (EUST) e outras experiências de planejamento urbano em Salvador (PENTEADO, 1991).

Não obstante, a prática de acordos entre poder público municipal e os setores empresariais, em Salvador, funciona como meio indireto de financiamento de empreendimentos imobiliários privados; dentre estes o exemplo mais contundente é o projeto do Parque do Aeroclube, um terreno público, situado à beira mar, no bairro da Boca do Rio. Parte desta área foi concedida pela Prefeitura Municipal de Salvador, em meados da década de 1990, por meio do instrumento Concessão Real de Uso, a um grupo empresarial para a construção de um Shopping Center, em troca da construção e gestão, por 30 anos, de um parque público vizinho a este. O Shopping Aeroclube Plaza Show foi inaugurado em 1999 e, desde então, muitas ações têm tramitado na justiça numa discussão interminável entre advogados do grupo empresarial e procuradores da Prefeitura. A construção do parque público, também denominado Parque Atlântico (que deveria iniciar-se simultaneamente à construção do Shopping) não aconteceu até o presente momento. A Secretaria de Planejamento da Prefeitura não cobrou dos empresários a falta de cumprimento do cronograma das obras e cláusulas referentes a contrapartidas sociais, a exemplo da construção de uma passarela para pedestres, constante no acordo de 2007, as quais desapareceram do texto do contrato, após sua assinatura pelas partes (JUSTIÇA ..., 2008; POSTIGO..., 2008).

De fato, após 14 anos de embates, a área continua abandonada com conseqüente degradação de valioso espaço público, em prejuízo da população de Salvador. A área ocupada pelo shopping continua a ser explorada comercialmente.

### **3 O que pensam gestores públicos e especialistas de outros setores**

Embora vivamos sob o império da participação popular, é inegável a importância dos gestores públicos e especialistas para o planejamento urbano; em que pese suas implicações políticas, culturais e sociais, a atividade é essencialmente técnica e requer conhecimento e experiência para seu desempenho. O Brasil tem bons exemplos de profissionais desta área, cujo preparo técnico aliado a uma visão política avançada, costumam revolucionar as cidades onde atuam (é o caso de Jaime Lerner em Curitiba, para citar apenas um). Do mesmo modo, apesar da integração entre os setores sociais estar na ordem do dia, na prática, a gestão urbana se divide por tema de interesse. Assim é a estrutura do poder executivo municipal de Salvador e dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano da cidade. Também os profissionais locais estão, normalmente, ligados a áreas do conhecimento que se desdobram em temas e subtemas, de tal maneira que este funcionamento se reproduz na estrutura do próprio PDDU 2007. Esta premissa foi o ponto de partida para o desenho da pesquisa qualitativa, cujo modelo é descrito a seguir.

### 3.1 O desenho da Pesquisa

A pesquisa foi construída com base nos grandes temas priorizados pelo PDDU 2007 de Salvador e seu relacionamento com os grupos sociais mais fortemente envolvidos no processo de discussão dos planos diretores de planejamento urbano; os grupos foram identificados por meio do levantamento do processo de elaboração e revisão dos PDDU's de Salvador, em 2004 e 2007, conforme exposto na seção anterior. Essa associação resultou em uma matriz de dez linhas por cinco colunas onde os cruzamentos entre os temas e os grupos sugeridos significaram, pelo menos, cinquenta possibilidades de consulta. O modelo visou facilitar a distribuição de profissionais em áreas de interesse para o PDDU, possibilitando, além da visão por cruzamentos entre temas e grupos, uma visão por grupo (na coluna), e por tema (na linha).

Buscou-se, objetivamente, a opinião dos envolvidos sobre o processo de planejamento urbano, a política urbana, as possibilidades de êxito e as principais limitações para a aplicação dos instrumentos urbanísticos postulados pelo EC, em Salvador, em 2010. Para tanto, o instrumento utilizado foi um questionário com onze perguntas em formato semi-estruturado que, além de respostas diretas, propiciou também um certo grau de liberdade para o profissional que desejasse tecer comentários.

Dos 50 questionários enviados a profissionais das áreas correspondentes, conforme a metodologia descrita, obteve-se um retorno de 35 (70%) o que foi considerado satisfatório. O resumo do modelo da pesquisa e número de respostas obtido através do correio eletrônico foi representado na Figura 2.

PROFISSIONAIS DOS SETORES	1 MUNICIPAL	2 ESTADUAL	3 UNIVERSITÁRIO	4 MOVIMENTOS POPULARES, ONGs, ASSOCIAÇÕES PROFISSIONAIS	5 CONSULTORES INDEPENDENTES	TOTAL DE RESPOSTAS POR TEMA
TEMAS DO PDDU 2007						
1 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		1	1	1	1	4
2 MEIO AMBIENTE	1	1	1		1	4
3 CULTURA			1	1	1	3
4 HABITAÇÃO	1	1	1	1	1	5
5 SERVIÇOS URBANOS BÁSICOS				1	1	2
6 ORDENANEMTO TERRITORIAL	1	1	1	1	1	5
7 MOBILIDADE URBANA			1		1	2
8 ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL	1		1	1	1	4
9 INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA			1		1	2
10 DESENVOLVIMENTO POLÍTICO E INSTITUCIONAL		1	1	1	1	4
TOTAL DE RESPOSTAS POR SETOR	4	5	9	7	10	35

Figura 2: Resumo do modelo utilizado para as consultas com profissionais

Fonte: Elaboração da autora com base nos temas do PDDU 2007 de Salvador

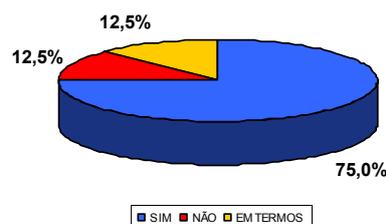
### 2.3.2 Análise e discussão dos resultados

Em uma pesquisa, particularmente do tipo qualitativa, nem tudo é controlável e naturalmente surgem dificuldades que devem ser contornadas de modo a preservar a sua

essência. Em primeiro lugar, o envio das perguntas via correio eletrônico apresentou algumas desvantagens pois muitos profissionais não abrem diariamente suas caixas postais ou simplesmente não respondem às mensagens. Além da carta de apresentação, identificando a pesquisadora e explicando os propósitos da pesquisa, foram necessários muitos contatos telefônicos e pessoais subseqüentes para reiterar a importância do trabalho e solicitar que os profissionais enviassem suas respostas.

Mas a falta de presteza também pode ser entendida como uma forma de reação ao objeto da pesquisa. Portanto, os profissionais independentes, consultores com atuação diversa no campo do planejamento regional e urbano da cidade, foram os que mais rapidamente atenderam à solicitação; esses foram seguidos pelo setor universitário, com participação de professores e pesquisadores e as organizações não governamentais e de classe, por meio de seus representantes. Como já esperado e dado o próprio constrangimento em explicar um processo público de planejamento urbano por muitos considerado precário e tendencioso, os profissionais do setor público, Estado e Município, resistiram mais em responder as questões, e mesmo aqueles que o fizeram foi sob grande insistência.

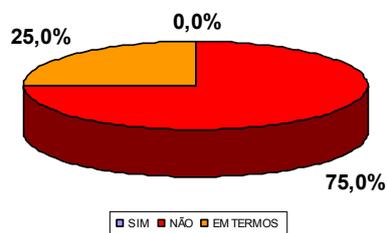
Os resultados gerais são aqui apresentados em formatos gráficos, destacando os principais comentários dos especialistas. O primeiro bloco do questionário indaga sobre o Estatuto da Cidade (EC) de modo objetivo e a primeira questão se refere ao conhecimento do profissional sobre o EC propriamente dito, ao que a maior parte respondeu positivamente (Figura 3). No que se refere aos efeitos que a política urbana municipal produz em Salvador observou-se uma unanimidade, ou seja, todos os profissionais consultados opinaram pelos efeitos negativos e muitos lamentam a inexistência de algum tipo de política urbana, por mais rudimentar que seja, na cidade. Como razões para essa ausência, foram apontadas a forte ingerência do setor imobiliário e a subserviência da Prefeitura no atendimento a necessidades privadas. O atendimento a interesses do setor turístico também aparece, mas em segundo plano. Observa-se, já de início, uma grande lacuna relativa à definição de uma política urbana adequada para a cidade de Salvador.



**Figura 3: Especialistas que conhecem o PDDU 2007 de Salvador (Lei Municipal nº 7400/08)**

Fonte: Elaboração da autora com base na Pesquisa com Profissionais

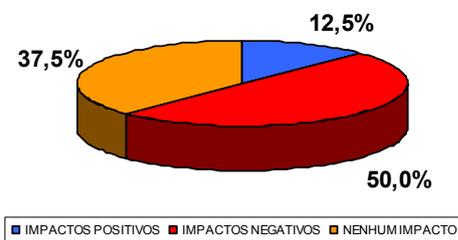
Do mesmo modo, de uma forma geral, não puderam ser reconhecidos, pelos profissionais consultados por esta pesquisa, os princípios da política urbana adotados pelo PDDU 2007 e norteados pelos ideais do EC nas ações ou práticas públicas de planejamento urbano em Salvador; entretanto, alguns frisaram que isto acontece apenas quando o poder público municipal julga pouco conveniente, ou seja, quando existem conflitos de interesse que devem ser mediados. Para estes, o que está acontecendo é que alguns instrumentos do EC servem para consolidação de privilégios no uso e na ocupação do espaço urbano em Salvador. Uma vez que os princípios do EC estão focados no interesse coletivo, a maioria opinou negativamente quando se tratou de reconhecê-los nas ações públicas concretas ou simplesmente, na prática (Figura 4).



**Figura 4: Especialistas que reconhecem os princípios da política urbana adotados pelo PDDU 2007 e norteados pelos ideais do Estatuto da Cidade nas práticas públicas de planejamento urbano**

Fonte: Elaboração da autora com base na Pesquisa com Profissionais

Como já exposto anteriormente, a mudança de paradigma, embutida nos dispositivos do EC e incorporada no PDDU 2007 de Salvador, não se concretizou. Entretanto, esta situação, de acordo com a opinião dos profissionais consultados, é ainda mais grave pois a adoção dos instrumentos urbanísticos do EC, de forma invertida e em práticas clientelistas, causou impactos negativos ainda maiores na cidade (Figura 5).



**Figura 5: Impressão dos Especialistas sobre os impactos causados em Salvador pelo PDDU 2007 e pela mudança de paradigma representada pelo Estatuto da Cidade**

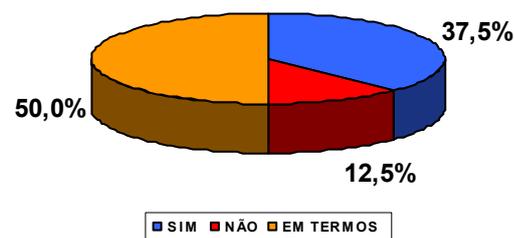
Fonte: Elaboração da autora com base na Pesquisa com Profissionais

Ainda em relação à mudança de paradigma representada pelo EC, os profissionais reconhecem que, no seu texto, o PDDU 2007 de Salvador pretendeu dar um novo

direcionamento à cidade; entretanto, o modelo de gestão praticado está muito mais vinculado aos interesses imobiliários e fundiários dos agentes que dominam setores da economia municipal. Para alguns, o EC serviu, por exemplo, para permitir o adensamento da cidade e o avanço sobre as áreas verdes. Tal constatação corrobora a desconexão entre o discurso alinhado ao EC e as práticas da Administração Municipal de Salvador.

No âmbito urbanístico, não foi percebida a aplicação dos instrumentos do EC em Salvador, a exceção do aumento dos coeficientes de aproveitamento nas edificações mais recentes. O instrumento da Concessão de Uso Especial da União, utilizado para regularização fundiária em Alagados e na Gamboa de Baixo, foi apontado como exemplo práticos positivos, porém referem-se muito mais a um reconhecimento de cidadania com pouco impacto urbanístico.

A respeito das chances de êxito do Estatuto, via acompanhamento de diretrizes do PDDU 2007, as respostas positivas demonstraram que uma boa parte (37,5%) dos consultores ainda está esperançosa; uma pequena parte (12,5%) não crê nessa chance e metade deles é cautelosa (50%) (Figura 6).

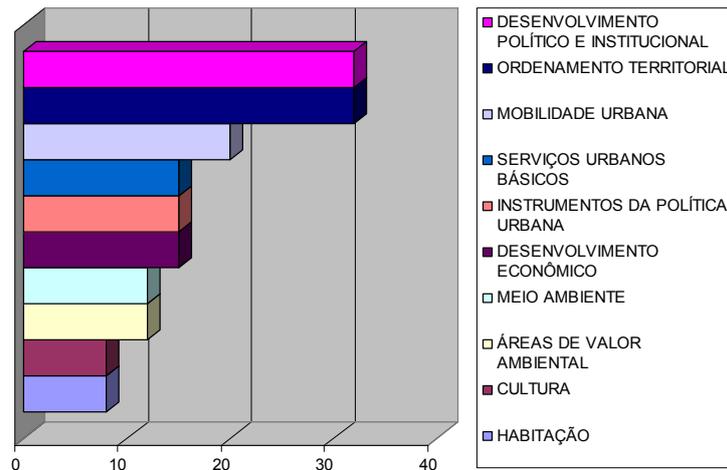


**Figura 6: Especialistas que acreditam que adotar os princípios do Estatuto da Cidade aumenta as chances de se atingir as metas propostas pelo PDDU 2007 para Salvador**

Fonte: Elaboração da autora com base na Pesquisa com Profissionais

Um comentário merece destaque especial neste bloco: “nosso problema no Brasil e, especialmente em Salvador, não está na ausência de leis. Somos conhecidos pela quantidade de leis, pela compulsão em modificá-las continuamente, pelas leis avançadíssimas e práticas atrasadíssimas. Nossa questão é política, é de cidadania.”

O segundo bloco do questionário foi composto por avaliações mais subjetivas cujas respostas consistiam de listagens com itens pré-definidos. No que concerne aos temas do PDDU 2007 que apresentam as maiores dificuldades para a aplicação efetiva do EC, visando a melhoria das condições urbanas de Salvador, os profissionais elegeram o ordenamento territorial e o desenvolvimento político e institucional como os temas relativamente aos quais apresentam-se os maiores obstáculos para uma aplicação efetiva do EC (Figura 7).



**Figura 7: Temas eleitos pelos especialistas como sendo os que apresentam as maiores dificuldades para a aplicação efetiva do Estatuto da Cidade em Salvador**

Fonte: Elaboração da autora com base na Pesquisa com Profissionais

Nota: A escala horizontal representa o número de votos recebidos pelo tema.

Os problemas passíveis de controle ou minimização por meio do uso de instrumentos de regulação urbanística constantes do EC foram aceitos em bloco: aproveitamento de vazios urbanos, especulação imobiliária, regularização fundiária e urbanização de favelas, ainda que esta última fosse ligeiramente mais votada e em que pese ser praticamente impossível, em Salvador, o aproveitamento de vazios já que a cidade não dispõe mais de porção relevante de terras não ocupadas.

Dos instrumentos de regulação urbanística preconizados pelo EC, o que teve ou tem importância prática especial para Salvador é a Transferência do Direito de Construir (TRANSCON) que, segundo os consultores desta pesquisa, foi apropriada pelos grupos econômicos que dominam a Prefeitura Municipal de Salvador. Chamou-se atenção para a regulamentação dos instrumentos que ainda se faz necessária para que possam ser executados na prática e produzir efeitos na cidade.

Frizou-se que, embora não regulamentada, a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), por iniciativa do Ministério Público Estadual, gerou a necessidade de sua realização para o caso do empreendimento do Horto Bela Vista, no bairro do Cabula. Tal fato evidencia a importância do instrumento na rotina do rito processual para concessão do Alvará de Licença para edificação, mas que é ignorado pela Prefeitura. Espera-se que a popularização do EIV alerte os empreendedores sobre os impactos ambientais, para além da edificação de um empreendimento ou das divisas de um lote ou gleba.

Em relação aos principais limitadores para que o EC se torne uma lei efetiva de desenvolvimento urbano em Salvador, foram apontadas questões com amplitudes

variadas. A começar pelas limitações impostas pelo próprio modo de produção capitalista dentro do qual se torna muito difícil impor condições ao empresário urbano por meio de legislação. Um comentário merece destaque a esse respeito: “O problema começa pela própria crença de que tais legislações podem ser aplicadas com tal grau de imposição, para a realidade brasileira, sem tomar outras providências. Às vezes funcionam ao contrário, para esconder péssimos projetos, atrás de fachadas que utilizam tais ideais”.

Ademais, a completa remodelação da sociedade onde o assunto seja tratado como uma questão política, de fortalecimento das instituições, de cobrança e monitoramento dos gestores públicos e não somente como uma questão técnica, foi apontada como uma questão fundamental, na opinião dos consultores desta pesquisa.

Embora as dificuldades estabelecidas diante da questão do aperfeiçoamento político e institucional, dentro do capitalismo, sejam preponderantes nas respostas fornecidas, alguns especialistas foram mais diretos apontando as seguintes dificuldades específicas: a ação de bastidores do setor imobiliário, a ausência de controle social; a má qualidade do debate dos movimentos sociais que gera apenas as necessárias reivindicações pontuais de sempre sem uma preocupação de se compreender as questões coletivas; a tradição tecnoburocrática e autoritária dos gestores públicos municipais (funcionários de carreira, agentes políticos, funcionários comissionados etc.), que igualam participação popular a “abuso”; a inexistência de infraestrutura de planejamento na Prefeitura Municipal e, principalmente, uma falha do próprio EC, qual seja, a inexistência de uma abordagem metropolitana.

No dizer dos profissionais, algumas especificidades de Salvador contribuem apenas para reduzir as possibilidades de aplicação do EC, a exemplo da escassez de áreas na zona urbana, das imensas desigualdades sociais e econômicas existentes, da cultura da indiferença local em relação às questões urbanísticas e das dificuldades financeiras do Município.

Houve raros relatos no que se refere às experiências profissionais com a aplicação efetiva de instrumentos do EC. Conforme esperado, de um modo geral, as experiências se restringem à realização de planos diretores, à prestação de consultorias de planejamento urbano em geral e para EIV e para a elaboração da legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Destacou-se a atuação dos movimentos sociais por meio do *Fórum A Cidade Também é Nossa* que move uma Ação Civil Pública juntamente com entidades como o Instituto dos Arquitetos do Brasil na Bahia (IAB-BA), o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Bahia (CREA-BA), a Associação Baiana de Imprensa (Abi), o Grupo de Recomposição Ambiental (Gérmén), o Grupo Ambientalista da Bahia (Gamba) e outros, que pode conduzir a um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

No que se refere a uma análise temática, o resultado da pesquisa revela que a maior parte dos especialistas deu ênfase à questão do desenvolvimento político e institucional como condição essencial para que um discurso que tem por base um ideário social e valores coletivos, como é o caso do EC, se torne efetivo em uma cidade como Salvador. A “indiferença” da população no que diz respeito ao espaço público coletivo ressalta a importância de fatores culturais e educacionais para a discussão dos planos e programas urbanos, o que nem sempre é levado a sério.

#### **4 Conclusão**

O descontentamento geral é a marca do processo de planejamento urbano de Salvador. Esse resultado foi verificado por ocasião do tumultuado processo de discussão e aprovação dos PDDU's de Salvador, tanto em 2004 quanto em 2007, quando os planos adotaram os paradigmas do EC. As dificuldades nascem, basicamente, de um desequilíbrio do jogo de forças entre interesses coletivos e interesses privados. De um lado, os setores da construção civil e imobiliário, pressionam a legislação urbanística pela liberação de áreas, gabaritos e índices de aproveitamento de terrenos; de outro, as organizações ambientais, de classe e as associações de moradores, por meio do Ministério Público, tentam conter a especulação e garantir o direito à cidade.

Nesse cenário, as diretrizes e os objetivos originais dos instrumentos urbanísticos postulados pelo Estatuto da Cidade, para o caso de Salvador, estão comprometidos pois, o peso dos atores sociais e agentes econômicos, envolvidos no sistema de decisões negociadas, é bastante diferenciado. O poder municipal não age como um verdadeiro mediador do conflito, optando por converter-se em refém dos setores da construção civil e imobiliário, os quais dominam segmentos econômicos que geram arrecadação, exigindo, em troca, flexibilizações da legislação urbanística.

Na prática evidencia-se que os setores populares, os menos influentes e o espaço público coletivo não são os grandes beneficiários da era do Estatuto da Cidade; uma década após a sua aprovação, as transformações ocorridas em Salvador não qualificam esses setores. A pesquisa qualitativa empreendida neste trabalho corroborou esta contradição, para a qual já apontavam alguns registros e dados quantitativos. Na opinião dos profissionais de cinco setores da cidade, ligados ao planejamento regional e urbano, a aplicação de certos instrumentos urbanísticos só tem eficácia quando se trata de proporcionar benefícios para o empresariado, notadamente os da construção civil e imobiliário, e que, contrariamente aos princípios do EC, a aplicação de tais instrumentos inexistem quando lhes é inconveniente.

Há sérios indícios de que o modo como os setores da construção civil e imobiliário se apropriam dos planos diretores de desenvolvimento urbano e o uso que fazem de

instrumentos como a TRANSCON e as parcerias público-privadas, serve para aumentar a sua lucratividade. As chamadas contrapartidas sociais, requeridas pela aplicação de tais instrumentos para munir o setor público com recursos que ampliam sua capacidade de ação e intervenção urbanas, não funcionam e tornaram-se letra morta para efeito do Estatuto da Cidade em Salvador.

Na ausência de regulamentação e de ferramentas modernas de informações georeferenciadas, em permanente atualização e acessíveis aos cidadãos, o uso de instrumentos urbanísticos têm representado mais uma forma de desvio de recursos públicos e incentivo à corrupção do que um meio de corrigir ou coibir efeitos negativos da especulação imobiliária na gestão urbana.

No início do século XXI, enquanto os negócios imobiliários florescem e se expandem na cidade de Salvador, em uma velocidade talvez nunca vista, as soluções para os chamados “problemas” urbanos permanecem no papel. Uma parte das ideias do PDDU 2007 e, provavelmente, as formulações do Estatuto da Cidade que lhe inspiraram, perdem força em relação aos seus objetivos originais. O plano expira e vai se tornando mais um projeto utópico destinado a figurar nas estantes das bibliotecas das universidades, para seguir encantando estudantes e intelectuais como a vanguarda do chamado “pensamento urbanístico brasileiro”, mas sem nenhum resultado na cidade real.

---

<sup>1</sup> Este artigo é parte do texto de dissertação da autora, produzido no âmbito do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional e Urbano (PPDRU) da Universidade Salvador (Unifacs).

## Referências

BRASIL. Ministério das Cidades. **Mobilização social e do Ministério Público Estadual da Bahia reivindicando Participação Popular no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU 2002 – Salvador/Ba.** [Brasília], 2010. Banco de Experiências de Planos Diretores Participativos. Disponível em: <[http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-fortalecimento-da-gestao-municipal-urbana/banco-de-experiencias/bahia/salvador/Estadual%20da%20Bahia%20reivindicando%20participacao%20popular%20no%20Plano%20Diretor%20de%20Desenvolvimento%20Urbano\\_PDDU%202002\\_Salvador\\_BA.pdf](http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-fortalecimento-da-gestao-municipal-urbana/banco-de-experiencias/bahia/salvador/Estadual%20da%20Bahia%20reivindicando%20participacao%20popular%20no%20Plano%20Diretor%20de%20Desenvolvimento%20Urbano_PDDU%202002_Salvador_BA.pdf)>. Acesso em: 18 jul. 2010.

CYMBALISTA, Renato. **Estatuto da cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. São Paulo: Instituto Polis; Caixa Economica Federal, 2002. 273 p.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DA BAHIA. **Análise do Projeto de Lei n.º216/2007 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador - PDDU.** Parecer. Salvador: CREA-BA, 2007. Disponível em: <[http://www.crea.ba.org.br/Imagens/FCKimagens/12-2009/Parecer%20sobre%20PDDU%20de%20Salvador%20\\_agosto\\_2007\(1\).pdf](http://www.crea.ba.org.br/Imagens/FCKimagens/12-2009/Parecer%20sobre%20PDDU%20de%20Salvador%20_agosto_2007(1).pdf)>. Acesso em: 18 jul. 2010.

---

FERNANDES, Ana. Salvador, PDDU 2008: Agonia do Espaço Público. **Terra Magazine**, Salvador, 25 mar. 2008. Disponível em:

<http://terramagazine.terra.com.br/interna/0,,OI2705302-EI6578,00.html>

JUSTIÇA embarga obras do Aeroclube. **Justiça Federal Hoje**, Salvador, n. 2.637, 22 jan. 2008. Disponível em: <<http://www.ba.trf1.gov.br/JFBA/Noticias/jfh/08-01-22.pdf>>. Acesso em: 14 ago. 2010.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: MARICATO, Ermínia; ARANTES, Otília; VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único**. 5. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2009.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. 6. ed. Petrópolis: Vozes, 1996.

O QUE é PDDU? Conheça pontos positivos e negativos do Projeto. **A Tarde On Line**, Salvador, 25 dez. 2007. Disponível em: <

<http://www.atarde.com.br/cidades/noticia.jsf?id=818470>>. Acesso em: 18 jul. 2010.

PENTEADO, Paulo de Arruda Filho. Planejamento urbano em Salvador. **Veracidade**. Revista do Centro de Planejamento Municipal, Salvador, v. 1, n. 2, p. 5-11 out./nov. 1991. Disponível em:

<<http://www.moodle.ufba.br/mod/data/view.php?d=1&advanced=0&paging=&page=11>>

Acesso em: 18 jul. 2010.

POSTIGO critica postura da Prefeitura nos acordos com o Iguatemi. **Bahia Já**, 5 abr. 2008. Disponível em: <<http://www.bahiaja.com.br/noticia.php?idNoticia=7507>>. Acesso em: 14 ago. 2010.

ROCHA, Vitor. Ex-secretária denuncia esquema na prefeitura. **A Tarde On Line**, Salvador, 14 ago. 2010. Disponível em:

<<http://www.atarde.com.br/cidades/noticia.jsf?id=5605731>>. Acesso em: 14 ago. 2010.

SALVADOR. Secretaria de Comunicação. **João Henrique apresenta o PDDU aos empresários**. Salvador: SECOM, 2007. Disponível em:

<[http://www.comunicacao.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com\\_content&task=view&id=1406&Itemid=42](http://www.comunicacao.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&task=view&id=1406&Itemid=42)>. Acesso em: 18 jul. 2010.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DA BAHIA.

**Desempenho do mercado imobiliário da Bahia (ADEMI-BA)**. Salvador: SINDUSCON: 2008. Disponível em: <<http://www.sinduscon-ba.com.br/indices-macroeconomicos/>>.

Acesso em: 16 ago. 2010.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DA BAHIA.

**Emissão de alvarás (SUCOM) Salvador**. Salvador: SINDUSCON, 2008. Disponível em: <<http://www.sinduscon-ba.com.br/indices-macroeconomicos/>>. Acesso em: 16 ago. 2010.

TEIXEIRA, Fernando. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU/2006: estrutura e conteúdos da minuta da lei. **Veracidade**. Revista da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, Salvador, v. 1, n. 1, dez. 2006. Disponível em:

<[http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v1/index.php?option=com\\_content&view=article&id=17&Itemid=3](http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v1/index.php?option=com_content&view=article&id=17&Itemid=3)> Acesso em: 18 jul. 2010.