



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA  
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

**MANOELA GIMIMA SANTOS DO BOMFIM**

**A AUTO-SUSTENTABILIDADE DO PELOURINHO APÓS POLÍTICAS  
PÚBLICAS PARA REVITALIZAÇÃO**

**SALVADOR**

**2010**

**MANOELA GIMIMA SANTOS DO BOMFIM**

**A AUTO-SUSTENTABILIDADE DO PELOURINHO APÓS POLÍTICAS  
PÚBLICAS PARA REVITALIZAÇÃO**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Ihering Guedes Alcoforado

**SALVADOR**

**2010**

Ficha catalográfica elaborada por Vânia Magalhães CRB5-960

Bomfim, Manoela Gimima Santos do  
B695 A auto-sustentabilidade do Pelourinho após políticas públicas para revitalização./ Manoela Gimima Santos do Bomfim. - Salvador, 2010.  
35 f. : il.: fig.  
Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Ciências Econômicas) Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Ciências Econômicas, 2010.  
Orientador: Prof. Ihering Guedes Alcoforado de Carvalho.

1. Investimento público – zona turística. 2. Políticas públicas – Pelourinho (Salvador, BA). I. Carvalho, Ihering Guedes Alcoforado de. II. Título

CDD – 350.098142

**MANOELA GIMIMA SANTOS DO BOMFIM**

**A AUTO-SUSTENTABILIDADE DO PELOURINHO APÓS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA REVITALIZAÇÃO.**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Aprovada em 09 de julho de 2010.

Banca Examinadora

---

Orientador : Prof. Ihering G. Alcoforado de Carvalho  
Faculdade de Economia da UFBA

---

Prof. Dr. Henrique Tomé da Costa Mata  
Faculdade de Economia da UFBA

---

Prof. Dr. Lívio Andrade Wanderley  
Faculdade de Economia da UFBA

## RESUMO

Este trabalho monográfico vem dar respaldo ao que se refere à importância da realização de políticas urbanas para a revitalização de Centros Históricos antes abandonados como o Centro Histórico de Salvador. Esclarece tanto sobre o modelo de financiamento utilizado quanto a novos modelos de financiamento, a respeito do Project Finance (PF), das Parcerias Público-Privadas (PPPs). São abordadas informações preliminares da restauração, analisando o papel do Estado nesse processo, como as intervenções estatais diretas e indiretas. Fornece também dados quanto à origem e a história do Centro Histórico de Salvador.. Por fim, coloca-se a interação da PPP, do PF e das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) como alternativa de financiamento, esclarecendo pontos de congruência e diferenças.

Palavras-chave: Centro-Histórico. Revitalização. Operações urbanas consorciadas. Parceria público-privada. Project finance.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>OS MODELOS</b>	<b>7</b>
2.1	O MODELO VIGENTE	8
2.2	A NOVA ESTRATÉGIA	8
<b>2.2.1</b>	<b>Parceria público-privada</b>	<b>8</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Project finance</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>O CENTRO HISTÓRICO</b>	<b>17</b>
3.1	EVOLUÇÃO E FORMAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO	17
<b>3.1.1</b>	<b>Auge</b>	<b>17</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Decadência</b>	<b>18</b>
3.2	FASES DA RESTAURAÇÃO	20
<b>3.2.1</b>	<b>Proposta “chique”</b>	<b>22</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Reapropriação popular</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>O ESTADO DO BEM-ESTAR</b>	<b>24</b>
4.1	INTERVENÇÃO ESTATAL DIRETA	24
4.2	INTERVENÇÃO ESTATAL INDIRETA	24
4.3	INSTRUMENTOS ECONÔMICOS	25
<b>4.3.1</b>	<b>Regulação por incentivos fiscais - subsídios</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>27</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>33</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O Pelourinho, conhecido também como Centro Histórico de Salvador - CHS, se encontrava em profunda degradação, com construções mal conservadas, abandonadas e, ocupando-as, uma população muito pobre. Permaneceu abandonado por um longo período. Muitos casarões invadidos pela população indigente e principalmente o crescente aumento da prostituição no local o tornaram numa zona marginalizada.

Nos anos 70 ocorreram tentativas de restauração, porém não foram bem sucedidas, principalmente pelo fato de que eram restaurados casarões de forma unitária, a chamada célula, não sendo viável uma vez que o restante do o quarteirão continuava abandonado exposto a incêndios, desmoronamento e vandalismo.

Em se tratando de uma região com grande potencial turístico, o Governo do Estado da Bahia iniciou nos anos 90 um processo de revitalização do Pelourinho. Realizou políticas públicas em infra-estrutura, restaurando quarteirões inteiros, estimulando o comércio voltado para o turismo, buscando o desenvolvimento econômico e social. Restaurar para Revitalizar. Inicialmente o Governo Estadual financiou sozinho esse grande empreendimento sendo que posteriormente obteve ajuda do Governo Federal.

Após parte da restauração, o Pelourinho tem passado por diversos tipos de estudos. Sua história, seu acervo arquitetônico tombado pela Unesco e sua gente são importantes aspectos que foram estudados.

Todo esse investimento com a restauração, entretanto, não tem trazido retorno financeiro ao Estado. Verifica-se que depois de mais de 10 anos após o início das etapas de restauração, o Estado continua tendo que financiar o local de diversas formas afim de garantir sua sustentabilidade.

O desenvolvimento dessa monografia tem por objetivo analisar se as políticas públicas empregadas no processo de Revitalização do Pelourinho foram eficazes para garantir a auto-sustentabilidade do local. A relevância do tema deve-se não só à importância que esta área assume da identidade baiana, mas também pelos altos investimentos necessários à sua

implantação e manutenção. O objetivo é fornecer subsídios para a fundamentação das novas intervenções.

O objeto de estudo foi escolhido pelo interesse em compreender como uma política pública de planejamento urbano é implementada, onde e como o Governo busca financiamento para realizá-la e quais os impactos econômicos que esse tipo de política pode acarretar e, assim subsidiar a definição de uma política de ação mais eficaz

Com este propósito, o trabalho monográfico consta desta introdução mais três partes e uma conclusão. Na primeira parte, analisam-se os resultados da política de revitalização e a atual plausibilidade das mesmas. Apresenta-se ainda, alternativas de financiamento. Depois, apresenta-se o quadro teórico e as abordagens que fundamentam as políticas de restauração do Pelourinho e a possível regulação por incentivos fiscais, especificamente os subsídios. A terceira parte trata-se da evolução e formação do objeto, isto é, o Centro Histórico de Salvador antes e depois da restauração. Nas considerações finais apontam-se novas abordagens para fundamentar as próximas intervenções.



## 2 OS MODELOS

Políticas públicas são caracterizadas por medidas governamentais com o propósito de melhorar e agilizar a sociedade como um todo, melhorando a qualidade de vida no local onde será implementada em benefício dos direitos da cidadania. A realização da infraestrutura, como saneamento, iluminação, transporte, restauro, recuperação estrutural, reconstrução e conservação do casario, valorização dos pedestres em detrimento dos carros, readequação das atividades varejistas, exploração dos avanços na tecnologia das telecomunicações, promoção de atrações artístico-culturais, desenvolvimento de um desenho urbano adequado, respeito ao contexto do patrimônio histórico, promoção da segurança, enfatizar o espaço público, entre outras.

Para financiar os processos de revitalização dos centros históricos faz-se necessária a aplicação de verbas. Para tanto, existem duas fontes de financiamento, a estatal e a iniciativa privada.

A problemática do financiamento a longo prazo começa justamente na necessidade de grande volume de recursos durante longo período. O Estado deve estimular o desenvolvimento através do investimento, dentre os quais o investimento público. Entretanto, diante da diminuição do papel do Estado provocada pela escassez de capital, característica determinante dos tempos de globalização, esse processo se torna cada vez mais difícil.

Nessa conjuntura, cabe ao Governo, não só aumentar seu papel regulatório, mas também estudar e fomentar novas técnicas de financiamento, a exemplo das Parcerias Público-Privadas, do Project Finance, não só no âmbito privado, mas também na esfera pública. Esta estratégia se assenta na constatação que o desenvolvimento não pode depender apenas dos recursos dos governos, tendo a iniciativa privada um grande papel a desempenhar nesse contexto.

## 2.1 MODELO VIGENTE

As políticas de restauração de centros urbanos devem servir para dinamizar a economia do local, promovendo as condições necessárias para movimentar a economia do local, porém pode também promover uma cidade desigual, expulsando a população de baixa renda existente nos locais onde irá ocorrer a Revitalização, como a ameaça de novos deslocamentos forçados da população afro-descendente que mora tradicionalmente no centro velho de Salvador. Outro grave problema seria a não atração da iniciativa privada, mesmo após investimentos em infra-estrutura:

O setor privado nunca demonstrou interesse em investir na área, mas na verdade nunca foi exigida contrapartida dos proprietários pelos investimentos feitos pelo Estado em seus imóveis, nem implementada uma política de atração de investimentos privados. (O PAPEL..., 2000).

Soma-se a isso, o custoso programa de animação cultural, os aluguéis, que mesmo estando em valores abaixo dos de mercado, têm um índice de inadimplência muito alto, e a manutenção dos imóveis sem custos para os proprietários.

No modelo estatista, todos custos com revitalização da cidade, seja com relação aos centros históricos ou mesmo com relação a própria infra-estrutura, são de responsabilidade do Governo do Estado, que conta com recursos advindos do Governo Federal. Neste caso, é necessário que além de recolher impostos, se adquiram recursos externos.

## 2.2 A NOVA ESTRATÉGIA

### 2.2.1 Parceria Público-Privada – PPP's

O setor privado pode ser um parceiro fundamental para Países que precisam de grandes investimentos em infra-estrutura porém não dispõem de recursos suficientes para todos os investimentos necessários. O governo visa incentivar a participação do setor privado nos projetos de infra-estrutura por meio das Parcerias Público-Privadas.

As PPPs são parcerias entre os setores público e privado nas quais o governo especifica o serviço a ser ofertado e um mesmo agente do setor privado desenha, financia, constrói, explora e disponibiliza para a população o ativo que será utilizado para ofertar o serviço. A propriedade do ativo ao longo do contrato permanece com o parceiro privado, e o retorno do investimento é obtido mediante cobrança de tarifa do público e/ou transferência de recursos do Orçamento público. Ou seja, as PPPs são uma junção de licitação e concessão.

De acordo com a divisão de atribuições, o setor privado realiza apenas investimentos plenamente estáveis, ou seja, ele é eficiente, mas é avesso à incerteza. Já o setor público realiza investimentos que produzem economias externas, isto é, é menos eficiente, mas realiza investimentos estruturantes.

Com o novo paradigma, o setor público e o setor privado realizam investimentos em parceria, associando eficiência privada e visão pública de longo prazo:

- Transfere-se ao setor privado os riscos de construção e operação, o que induz à eficiência;
- O setor público compartilha o risco de demanda, o que viabiliza o investimento.

São algumas características dos Contratos de PPP:

- O objeto pode envolver construção, operação e manutenção do serviço;
- Contratos de longo prazo;
- Possibilidade de complementação de tarifas pelo setor público;
- Remuneração do parceiro privado vinculada a padrões de desempenho;
- Pagamento somente quando o serviço estiver disponibilizado;
- Cláusulas de garantia de pagamento da contraprestação pública por fundo fiduciário de natureza privada.

São algumas vantagens da PPP:

- Viabiliza um volume de investimento superior ao que seria possível com os mecanismos tradicionais;
- Melhor uso do gasto público, valendo-se da eficiência do setor privado;

- Execução mais rápida dos projetos;
- Alocação ótima dos riscos;
- Melhor qualidade dos serviços e incentivo à melhoria de desempenho.

Apesar dessas vantagens, as PPPs apresentam riscos importantes, do ponto de vista fiscal. O tratamento fiscal das PPPs depende de quanto dos riscos do empreendimento será transferido para o setor privado. Existem diferentes tipos de risco em PPPs:

- a) o risco de construção (desenho, custos, prazos de construção etc.);
- b) o risco financeiro (variação da taxa de juros, da taxa de câmbio etc.);
- c) o risco de performance (viabilização do ativo no momento certo, qualidade na provisão do serviço etc.);
- d) o risco de demanda (qual a demanda futura pelo serviço);
- e) o risco correspondente à definição do valor residual do ativo, no final do contrato.

Há algum tempo alguns países realizam esforços no sentido de implementar políticas onde o setor público e privado caminhem juntos, mobilizando suas competências e recursos, ampliando o papel da iniciativa, ao mesmo tempo em que fortalece o Estado:

Definitivamente, há implicações grandes, porque mudam-se em grande medida os papéis do setor público e do privado. Não quero dizer que a maior participação do setor privado significa uma redução do papel do estado - pelo contrário, significa um fortalecimento, mas de um papel diferente, de conceituação. É o papel de quem deve criar mecanismos reguladores que demandam uma modificação institucional importante, não só nas estruturas mas também no tipo de recursos humanos, de expertise necessário para enfrentar essas novas realidades. (GARCIA, 2003, p. 2)

Neste contexto sobressaem-se as Parcerias Públicas-Privadas, as quais, no modelo oficial brasileiro estabelecido pela Lei 11.079/2004, pode ser concebida e estruturada a partir de um Project Finance.

## 2.2.2 Project finance

O Project Finance (PF) pode ser definido como uma espécie de engenharia financeira, e por isso não tem fórmula geral. Deve ser estruturado caso a caso, pois é uma estruturação de um financiamento relacionado a um projeto:

O project finance seria uma forma de engenharia financeira, que tem um desenho mais voltado para a realização de um fluxo de caixa previsível ou estipulado, que permita a auto-sustentação do projeto, calcado nos ativos do próprio projeto, com baixa ou nenhuma solidariedade dos patrocinadores, cabendo às partes identificar e tentar mitigar os riscos previsíveis. O seu ideal de aplicação é nas atividades de serviço público com retorno viável e monopólio legal ou natural (energia, telecomunicações etc.). Na PPP, como impera o interesse público, pode até não haver qualquer fluxo de caixa ou ser parcial ou absolutamente insuficiente para considerar-se sua implementação. Teoricamente, na PPP o Estado é o gerador de receita para pagar pelo investimento e paga somente pelo resultado desejado, medido e determinado em contrato. (SILVEIRA; BORGES, 2009).

Os participantes de um PF básico são:

- **Patrocinadores:** sociedade empresária que realizou o plano de negócios, verificando sua viabilidade econômica e jurídica do projeto;
- **Sociedade de Propósito Específico - SPE:** estrutura jurídica independente constituída para representar e explorar exclusivamente o projeto. O financiador destinará parte do capital a esta sociedade, para que a mesma capte, em seu próprio nome, recursos necessários ao projeto. Também é responsável pela identificação e segregação dos riscos envolvidos, protegendo os envolvidos;
- **Financiadores Externos:** como os recursos são escassos, e as oportunidades de investimentos são maiores, se faz necessário a captação de recursos com as chamadas co-patrocinadoras ou financiadores externos. Com isso combinam esforços e segregam os riscos;
- **Fornecedores;**

- **Construtores;**
- **Clientes/Usuários**

Esses participantes são interligados por uma rede de contratos com obrigações e responsabilidades, punindo aqueles que não cumprirem o contrato, alocando claramente os riscos do projeto:



Figura 2 – Diagrama de um Project Finance Clássico  
Fonte: Elaboração da autora, 2009

### **Sociedade de Propósito Específico – SPE (SPC – Special Purpose Company)**

No financiamento tradicional, quem toma a decisão de financiar o faz baseado no risco de crédito do empreendedor, tomando como base, por exemplo, seu histórico de crédito, seu nível de endividamento, entre outros fatores. Em contrapartida, o empreendedor terá como obrigação, efetuar os pagamentos do empréstimo sendo seu projeto bem ou mal-sucedido. Além disso, o projeto é administrado da mesma forma que outros projetos da empresa envolvida. No Project Finance, quando uma entidade decide financiar um projeto, este será

gerido de forma independente de outros projetos da empresa, tendo com base a capacidade do projeto em gerar receitas, remunerando assim o capital investido.

...o empréstimo realizado em favor de uma unidade econômica individualizada, pelo qual os mutuantes aceitam a capacidade de geração de caixa e lucros por parte da referida unidade econômica como a fonte principal de pagamento do empréstimo, assim como os ativos alocados àquela unidade econômica como garantia real. (ENEI, 2007, p.21/22).

Nesse tipo de financiamento, o projeto é assumido por uma “empresa de propósito específico” (SPC – Special purpose company), por meio do que se assegura uma personalidade jurídica independente dos sócios, para um emprego eficiente dos investimentos e a segregação correta dos riscos. E, como tal empresa é constituída como um conjunto de contratos, os aspectos jurídicos também são pontos importantes no estudo para um PF no Brasil, pela complexidade das obrigações previstas para cada entidade. Por isso é preciso um estudo sobre os contratos básicos afim de não encarecer ou até inviabilizar o projeto

### **Os Riscos e a Securitização**

O PF analisa e quantifica os riscos envolvidos, minimizando-os através de obrigações contratuais. Para o financiamento é preciso avaliar criteriosamente os riscos.

...trata de uma engenharia de projeto estruturado para segregar o risco, preservar a capacidade de endividamento de seus empreendedores ou patrocinadores, dividir o risco entre vários interessados, economizar no pagamento de tributos, levar adiante um projeto grande demais para um só patrocinador ou evitar a necessidade de garantias reais, utilizando apenas a garantia de recebíveis do próprio projeto (fluxo de caixa autogerado). (BORGES, 1998, p. 4).

O que efetivamente oferece cautela é justamente a análise dos diferentes tipos de riscos e da fase em que eles se encontram. Os tipos básicos de risco são:

- **Ambientais:** acidente e saúde, tóxico ou ambiental, interrupção dos negócios, patrimônio, responsabilidade civil;

- **Financeiros:** taxa de juros, taxa de câmbio, disponibilidade de crédito, falta de pagamento;
- **Operacionais:** abastecimento dos fornecedores, falha nas operações, alavancagem operacional, preço dos materiais, salários;
- **Político:** política do país, reputação, regulamentação.

Afim de minimizar tais impactos, é importante a prática do contrato de seguro, desde que estejam disponíveis a preços competitivos.

Como foi mencionado anteriormente, não existe fórmula única para a implementação de um PF, entretanto existem algumas etapas importantes para seu sucesso. Para iniciar uma análise de um PF é preciso coletar dados para definir o início do projeto. Com essa coleta vai ser possível realizar um estudo de viabilidade e organizar o financiamento. Todas as entidades envolvidas serão devidamente caracterizadas. Uma vez definida essa etapa, serão realizados detalhamento, simulações, negociação, divisão de riscos e decisão. A outra etapa é o plano de implementação e sindicalização dos recursos, para a implementação das operações. Depois se faz necessário o acompanhamento e as correções, caso se faça necessário. Após a conclusão é feita a desmontagem.

No Brasil, com a necessidade de diminuição do modelo de financiamento pelo Estado, esse modelo é visto como uma importante alternativa para conseguir investimentos, principalmente em infra-estrutura. O uso da securitização vem justamente para facilitar o uso do PF:

A análise do uso de securitização (materialização do crédito em títulos) e reciclagem de créditos (a venda desses títulos no mercado) é outro capítulo fundamental, que nos leva ao exame do custo/benefício do uso de mercados de capitais/bolsas de valores nacionais (quando existentes e viáveis) ou internacionais (quando disponíveis os instrumentos adequados). Também é bom lembrar que essas considerações nos levam à análise de risco (rating) através de agências especializadas. O Brasil é aceito internacionalmente como um dos raros países do Terceiro Mundo em que tais instrumentos têm um mercado local onde se pode desenvolver operações de mercado de valores. (BORGES, 1998, p. 4).



## PPPs e PF

As Parcerias Público-Privadas- PPPs, regulamentadas pela Lei 11.079/04, são contratos predefinidos como objeto de licitação e concessão, para prestação de serviços que devem atender aos interesses públicos, por isso não precisa ser auto sustentável:

Como uma PPP não é auto-sustentável, as taxas de retorno não serão atrativas para um empresário privado, devendo o Estado cobrir a diferença até torná-las competitivas com outras atividades. Esse retorno pode se dar através de dividendos, pagamentos diretos ou ganhos em sua cadeia de produção, cobrindo toda gama de sinergias possíveis. (BORGES; NEVES, 2005, p. 83).

Uma vantagem das PPPs está justamente em realizar uma gestão criteriosa dos contratos firmados, afim de evitar excepcionalidades, e a de mensurar o *value for money* (VFM), que é definido pela diferença entre quanto custaria o projeto caso fosse realizado pelo Estado, e quanto ficaria caso uma entidade privada arcasse com seus custos e riscos. Lembrando que isso não quer dizer que a tarifa futuramente cobrada será menor, caso o projeto fosse estatal. Por isso o VFM deverá ser calculado empiricamente, com o Estado.

Como fiscalizador para não permitir sobrevalorização e a efetiva competição entre construtores.

É preciso analisar bem as informações, não aceitando certas convenções, como sobre a baixa eficiência do setor público e a eficiência do privado; uma provável maior cobrança do Estado para com uma operadora privada; uma maior tendência do privado em reduzir custos, trazer novas tecnologias, etc. É um erro propagar tais informações, uma vez que cada caso deve ser analisado de forma particular.

Apesar dessa precaução, de acordo com experiência, bem e não tão bem sucedidas, podemos listar os itens tidos como importantes para uma eficiente implementação das PPPs:

- Capacidade do setor público para definir os termos do contrato e a qualidade do serviço que será disponibilizado;
- Os usuários poderem aferir sua satisfação através de instrumentos democráticos;

- Saber a demanda, ou parte dela, a ser atendida pelo serviço, para atender a viabilidade do fluxo de receitas que irá remunerar os capitais envolvidos no projeto (securitização). Para isso se faz necessário um Estado estável no sentido legal e institucional;
- Gestão compartilhada, com o livre acesso das informações do projeto transitando entre as partes envolvidas. Os instrumentos de **governança** devem estar previstos em contrato, inclusive com instrumentos de solução de conflitos;
- Para uma correta mensuração do VFM e conseqüentemente um ganho para a população, é preciso um processo licitatório aberto e transparente.

Atente-se que tanto o Project Finance, PF, quanto as Parcerias Público-Privadas, PPPs, tem como pontos de congruência a segregação através da SPE, a securitização da receita futura, foco na infra-estrutura e técnicas de diluição e mitigação dos riscos, baseados nos contratos e seus eventos.

Entretanto as diferenças também são importantes. É o PF quem lastreia o contrato e o fluxo de caixa futuro do projeto, pois a atividade que foi transferida do público para o privado tem retorno econômico. Os riscos são compartilhados, cada parte do projeto tenta identificar e mitigar seus riscos. Em resumo, o desenho do projeto é voltado para um fluxo de caixa previamente estipulado que determina a autosustentação do projeto e uma característica importante é a equivalência de interesses entre o setor público e o privado. As PPPs fazem uma alocação mais detalhada dos riscos, pois os parceiros privados assumem toda a responsabilidade pela operação e conclusão do projeto. Há uma prevalência do interesse público sobre o privado, por isso não precisa ser auto-sustentável. Nesse caso o Estado pode assumir uma parte dos custos, transferindo o fluxo de caixa que lhe corresponde para a parceria privada, previamente determinado em contrato.

### 3 O CENTRO HISTÓRICO

#### 3.1 EVOLUÇÃO E FORMAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

##### 3.1.1 Auge

Salvador nasceu sobre uma colina e dominando a Baía de Todos os Santos em 1549. Inicialmente dominavam construções simples de taipa e palha. Os primeiros prédios públicos também eram muito precários, precariedade esta que só foi superada quando a política se estabilizou e a prosperidade econômica começou a acontecer, revelando o imenso potencial arquitetônico português.

Em função das inúmeras tentativas de invasão, o tipo de arquitetura que inicialmente dominou a paisagem dessa nova cidade foi a militar, com construções de fortes:

A arquitetura militar foi a primeira a se beneficiar da conjuntura político-econômica do século XVII, com a ampliação das fortalezas existentes e a construção de novas, a exemplo do Forte de São Marcelo, no porto da cidade, sobre um banco de areia emergente da maré baixa e dos Fortes de Santa Maria e São Diogo, na defesa do então vulnerável Porto da Barra. Os Fortes de Santo Antônio da Barra, São Felipe (Monte Serrat) e Santo Alberto completavam o cerco à cidade, sob a mira das baterias e baluartes da sua muralha e do seu porto. (HISTÓRIA..., 2009).

A arquitetura religiosa ganhou fôlego principalmente após a instalação de grandes ordens religiosas como a Jesuíta, a Carmelita e a Franciscana, dentre outras, que ampliaram ou construíram novas sedes. Dentre essas arquiteturas temos as Igrejas da Sé, do Salvador do Colégio dos Jesuítas, do Convento do Carmo e Convento de São Francisco.

A distinção social era claramente notada no que diz respeito a geografia. Sobre as colinas eram erguidos os sobrados ou solares, com andar térreo e um saguão que dava acesso ao andar superior, conhecido também como pavimento nobre. Esses sobrados eram erguidos em estreitos lotes entre becos e ladeiras do centro da cidade. Nessas colinas que se encontravam as igrejas e os edifícios públicos. Nas encostas predominavam as pessoas de origem humilde com construções extremamente simples.

O largo que continuava na chamada Ladeira do Carmo foi chamado de Pelourinho, que nada mais é do que um instrumento de tortura:

Um dos espaços públicos mais representativos dessa cidade era o que antecedia as Portas do Carmo, o Pelourinho. As ruas que convergiam para aquelas portas deram origem a um largo de forma triangular e em declive, que continuava na ladeira do Carmo. Seu nome decorria da presença nesse espaço de um padrão de pedra, símbolo na Metrópole da justiça e da autonomia municipal, mas que na Colônia se transformaria em instrumento de discriminação e tortura. Esse largo, que é um misto de praça e belvedere mediterrâneos e terreiro africano, emprestaria o nome ao que se conservou do centro histórico de Salvador, declarado Patrimônio da Humanidade pela UNESCO, em 1985. (PATRIMÔNIO..., 2009).

No século XVIII, com a descoberta do ouro, Salvador conheceu um grande crescimento econômico tornando seu porto o mais importante do Atlântico sul e a cidade como a segunda maior cidade do Império Português.

A arquitetura também foi influenciada por esse período, tanto em relação a construção civil com novos sobrados mais luxuosos como na construção de mais igrejas, tudo em estilo bastante rebuscado, o Barroco e o Rococó.

### **3.1.2 Decadência**

O final do século XVIII, início do XIX foi decisivo para a nova urbanização da cidade. A crise no setor açucareiro, as revoltas, a abertura dos portos e conseqüentemente o tratado de comércio com a Inglaterra e a vinda da família real contribuíram para essa nova roupagem:

O século XIX foi revolucionário e transformador. Revolucionário no campo das idéias e transformador do ponto de vista social e urbano. Os reflexos da Revolução dos Alfaiates (1798), a chegada da família real (1808), a abertura dos portos (1808), a assinatura do 1º tratado de comércio com a Inglaterra (1810)... foram fatores fundamentais na transformação do panorama urbano da cidade do Salvador ao longo do século XIX. (HISTÓRIA..., 2009).

Com esses novos acontecimentos o centro de Salvador entra em lento processo de ampliação com a criação de novos bairros na parte sul como o Campo Grande, Garcia, Canela Graça e outros, onde as casas seguem o novo padrão em voga na época: o neoclássico, com casas

mais amplas, afastadas da rua e dos vizinhos, com quintal e instalações sanitárias, ainda que fora das casas.

Nesse período Salvador conheceu suas primeiras indústrias, os serviços públicos foram ampliados de forma a potencializar o desenvolvimento de outros bairros favorecendo o gradual esvaziamento do centro histórico:

Nesta época, surgiram a licença para a implantação de indústrias (1810); a fundação da Praça do Comércio (1811) - depois transformada em Associação Comercial da Bahia (1840) -; a inauguração do 1º trecho da linha férrea (1860); o serviço regular de transportes urbanos; gôndolas (1862); o bonde de burro (1866); o bonde a vapor (1869); o bonde elétrico (1897); a inauguração do Parafuso da Conceição, do atual Elevador Lacerda (1873), do Plano Inclinado Gonçalves (1874) e do Elevador do Taboão (1895); o sistema de abastecimento de água através dos chafarizes da Companhia do Queimado (1853-1857), o sistema de iluminação pública com lâmpões (1829), o gasômetro da Calçada para iluminação pública a gás carbônico (1862), a iluminação elétrica (1885), o serviço de telegrama da Western Telegraph Company (1871), o serviço telefônico em Salvador (1883), o serviço de limpeza urbana municipal (1867)...(HISTÓRIA..., 2009).

A esse processo de esvaziamento foi somada a chegada da prostituição ao local. A situação ficou ainda mais grave quando, na década de 70, equipamentos que traziam movimentação às ruas deixaram o Pelourinho. É dessa fase a saída da Faculdade de Medicina, do Instituto Médico Legal (IML), da Academia Baiana de Letras (ABL) e da sede do Incra. Importantes espaços culturais como o Cine Popular e o Santo Antônio fecharam suas portas e até o acesso ao bairro por transporte público foi negligenciado.

Até o final da década de 80, ir ao Pelourinho era uma experiência muito diferente. O que se via eram construções mal conservadas, a maioria abandonada à própria sorte pelos proprietários e em estágio terminal de deterioração. Ocupando-as, uma população muito pobre.

### 3.2 FASES DE RESTAURAÇÃO

As primeiras restaurações foram realizadas na década de 1970. Entretanto, ao se restaurar um imóvel e não o conjunto comprometia todo o trabalho, pois os riscos de incêndios, desabamentos e outros problemas continuariam. Com isso essa estratégia começou a ser questionada.

O início efetivo do processo de revitalização da área só ganhou corpo em 1991, com a oficialização, pelo Governo do Estado, do Projeto de Restauração e Revitalização do Pelourinho, dividido em dez etapas. Na década de 90 mudou a concepção da atuação do governo, que partiu da célula, ou unidade, para o quarteirão, priorizando o conjunto urbano retomando as ações de preservação e recuperação do patrimônio histórico, dentro da concepção deste como testemunho da história e catalisador da identidade cultural. Em 1997, foram realizadas 152 obras de restauro e reforma, compreendendo sítios históricos, monumentos, igrejas, museus, teatros, bibliotecas e centros culturais, exemplos de contribuição da cultura para a dinamização econômica regional e a geração de emprego e renda.

O projeto de recuperação do Pelourinho foi arrojado. O principal objetivo dessa recuperação foi criar um centro urbano de atração turística e de atividades de lazer e diversão promovendo a recuperação e a restauração física da área, dando um grande passo para o desenvolvimento do turismo.

Consciente do potencial turístico da área, o governo lançou em 1991 uma carta que pretendia: promover a reabilitação física e restauro da área considerando o seu potencial econômico para a cidade e região metropolitana e promover condições sustentáveis de preservação através do desenvolvimento das atividades econômicas. (NOBRE, 2002, p. 4).

O Centro Histórico foi mapeado e enumeradas as intervenções a serem realizadas em cada quarteirão. Houve restauro de prédios cuja estrutura estava preservada, reconstrução daqueles em total estado de abandono e realização de obras e reparos menores nos prédios em melhores condições. O restauro manteve a fachada e o caimento do telhado conforme o original.

As quatro primeiras etapas foram custeadas pelo Governo do Estado.

As informações a seguir foram obtidas no site da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER) e estão de forma resumida:

A **primeira etapa** iniciada em 1993 restaurou 89 imóveis nos quarteirões da Rua Gregório de Matos, custando cerca de R\$ 11,2 milhões e indenizou cerca de 399 famílias. Outras 26 famílias foram transferidas para bairros periféricos e 79 pequenos negócios foram extintos.

A **segunda etapa**, também em 1993, restaurou 47 imóveis e a Escadaria do Passo, custando R\$ 2,8 milhões. A indenização foi a escolha de 176 famílias, e 16 foram para casas oferecidas pelo Governo. Foram restaurados dois quarteirões entre as ruas do Carmo e do Passo, incluindo três casas que abrigariam centros culturais em homenagem a artistas de grande projeção, como Castro Alves, Pierre Verger e Fernando Pessoa.

A **terceira etapa** em 1994 recuperou um total de 58 imóveis custando cerca de R\$ 3 milhões.

Já a **quarta etapa** restaurou mais de 140 imóveis e o cruzeiro de São Francisco, custando R\$ 12 milhões.

Em 1997, com o início da quinta etapa o Governo do Estado passa a buscar financiamento externo para as obras. A quinta e a sexta etapas voltaram-se para obras de maior porte.

A **quinta etapa** restaurou o Convento de São Francisco e a Catedral Basílica. Os quarteirões da Praça da Sé também foram restaurados no total de 62 casarões com um custo de R\$10 milhões.

Em 2000 teve início a **sexta etapa**. No local, a ser restaurado, funcionou, até 1933, a Sé Primacial do Brasil, que foi demolida para a implantação dos trilhos do bonde. Foram reformados no local a catedral de São Francisco e mais 82 casarões, custando R\$ 12,4 milhões retirando dezenas de famílias do local.

Atualmente o centro histórico se encontra na sua **sétima etapa**. Com essa nova etapa foram implementadas mudanças no programa. A responsabilidade do Projeto passou do Instituto do Patrimônio Artístico Cultural (IPAC) para a CONDER. O Programa Monumenta do Governo Federal, que viabiliza projetos de requalificação de centros históricos em cidades brasileiras e é constituído por uma parceria entre a UNESCO, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Ministério da Cultura. Serão recuperados 97 casarões e seis imóveis tombados, como a Igreja d' Ajuda e a Casa dos Santos da Ordem Terceira de São Francisco.

### **3.2.1 Proposta “chique”**

Além das mudança sobre as responsabilidades do projeto, houveram mudanças em relação a nova concepção de uso dos casarões. Anteriormente o uso dos casarões estava voltado exclusivamente para uso comercial com ateliês, lojas de produtos turísticos e restaurantes. O turismo cultural como única alternativa de desenvolvimento, passando de meta para única função do local. Fora isso, a necessidade de reestruturação de centro urbanos poderia dinamizar a economia local, gerando emprego e renda. Porém pode também promover uma cidade desigual, expulsando a população de baixa renda existente nos locais onde irá ocorrer a Revitalização.

### **3.2.2 Reapropriação popular**

O novo modelo estaria justamente num chamado “mix” de comércio e residência, a reapropriação do local por parte dos moradores, restaurando o ambiente urbano, inclusive para diminuir a presença de contraventores. Seriam incentivados serviços necessários aos moradores do bairro, inclusive estando previsto a construção de um estacionamento para uso de moradores, uma vez que não existem garagens no contexto arquitetônico do local. Esses novos habitantes dos casarões não seriam os mesmos dos tempos de abandono. Esses novos apartamentos seriam comercializados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal voltado para o funcionalismo público estadual e municipal com



renda mensal entre dois e seis salários mínimos. Essa estratégia do Governo seria para repassar esses imóveis para pessoas que pudessem responder por sua manutenção.

## 4 ESTADO DO BEM-ESTAR

### 4.1 INTERVENÇÃO ESTATAL DIRETA (CONDER/SEPLAN)

Coube ao governo, no início dos anos 90, como fomentador do turismo no Centro Histórico, a organização e planejamento, realizando investimentos em infra-estrutura, de forma a atrair posteriormente investimentos privados. O Governo Estadual financiou os custos da revitalização. Investimentos públicos de grande escala como ações em infra-estrutura (saneamento, transporte, recuperação do patrimônio histórico, recuperação urbanística, energia elétrica, etc) foram direcionados para obras turísticas, evidenciando uma política de investimento voltada para o turismo, especialmente em relação ao aspecto comercial, dando pouca atenção ao aspecto habitacional, que depois teve sua importância levada em consideração como forma de fomentar o desenvolvimento sustentável do local:

O investimento público de US\$ 35 milhões no Pelourinho com a Revitalização e Restauração do Centro Histórico de Salvador, ampliou a demanda turística daquela área. (BURMAN, 1995, p. 26).

O processo de Revitalização procura atrair novos usos dos espaços na tentativa de viabilizar o sistema econômico utilizando como recurso o dinamismo cultural e turístico destes sítios históricos:

São intervenções urbanísticas que pressupõem um processo no qual ações integradas se desenvolvam mediante um planejamento estratégico entre poder público, iniciativa privada e usuários. A idéia geral é que os resultados positivos realimentem o processo atraindo novos investidores, gerando outros projetos. (SCOCUGLIA, 2004, p. 1).

### 4.2 INTERVENÇÃO ESTATAL INDIRETA

A necessidade de reestruturação de centros urbanos pode dinamizar a economia local, gerando emprego e renda através de novos investimentos a partir da iniciativa privada. Para isso seriam implantadas políticas públicas de incentivo a esse tipo de participação.

### 4.3 INSTRUMENTOS ECONÔMICOS

#### 4.3.1 Regulação por incentivos fiscais – subsídios

O Estado subsidia o Centro Histórico cobrando alugueis dos imóveis próprios ou havidos em comodato abaixo do mercado e, fazendo sua manutenção sem nenhum custo para os proprietários e/ou inquilinos. Imóveis, mesmo sendo particulares, têm sua fachada considerada como bem público. Sua manutenção é responsabilidade do Estado. Este também financia um programa de animação cultural que oferecia shows gratuitos diários no verão e finais de semana. Todos custos com revitalização do local, seja com relação aos centros históricos ou mesmo com relação a própria infra-estrutura, são de responsabilidade do poder público, que conta com recursos advindos do Governo Federal.

O governo, sendo responsável por todo financiamento de revitalização do seu centro histórico, sobrecarrega as contas públicas, tornando-se bastante complicada a intervenção em outros setores, como educação e saúde.

Uma das fontes de financiamento do Estado é a cobrança de impostos, que cobrem os custos do desenvolvimento urbano. Os objetivos principais de um sistema de impostos urbanos, ainda seguindo a abordagem de Edwards (1994), são o financiamento do desenvolvimento urbano e a eficiência econômica. O subsídio pode ser interpretado como um “imposto negativo” (PINDYCK, 1999), uma vez que seu funcionamento é o inverso do imposto e seu resultado poderá ser sentido tanto por compradores como produtores, dependendo de elasticidade da demanda e da oferta. O subsídio gera uma externalidade positiva, uma vez que com o seu uso, a quantidade de produto/serviço oferecida aumenta.

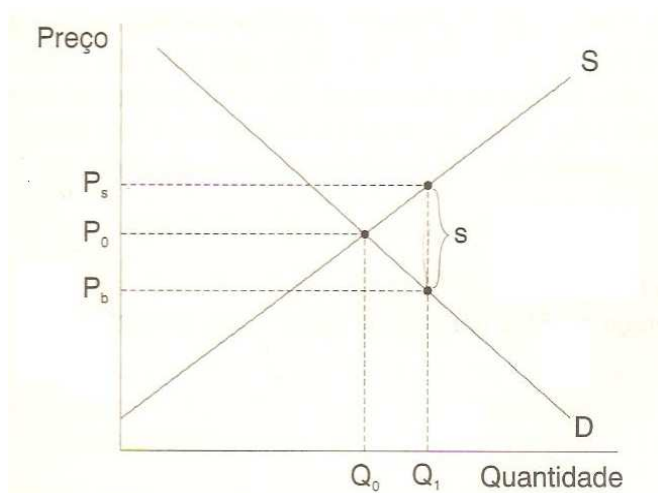


Figura 1 – Impacto de um subsídio  
Fonte: PINDYCK, 1999

Como mostra o gráfico, o equilíbrio inicial está em  $P_0$  e  $Q_0$ . A curva de demanda é equivalente ao benefício marginal privado e a de oferta ao custo marginal privado que é igual ao custo marginal social:

Com a adoção do subsídio, é gerada uma externalidade positiva. O novo equilíbrio, ou Equilíbrio Pigouviano, está justamente no ponto mais alto da curva de oferta, numa nova curva de demanda “virtual”, chamada de curva de benefício marginal social (BMgs). Como o objetivo do subsídio é elevar a quantidade produzida, isto é conseguido, como mostra o gráfico acima.

Para que o setor privado se interesse em ingressar em empreendimentos ou programas antes tidos como de responsabilidade do Estado, se faz necessário que o próprio ofereça um programa de incentivos fiscais e/ou reduções de impostos. Entretanto, apesar de não serem inicialmente burocráticos, reduzindo assim custos administrativos, exigem certo grau de complexidade:

Se dice que los incentivos fiscales están estructurados de manera relativamente simple y no requieren tanta participación burocrática. Así, el costo administrativo operativo podría ser relativamente menor. Pero los incentivos fiscales no son necesariamente simples; pueden requerir de una certificación de aceptabilidad relativamente complicada. (SURREY, 1970 *apud* MITNICK, 1989, p. 387).

Os incentivos fiscais podem também fazer com que as empresas envolvidas façam um fundo e assim realizar atos que não seriam viáveis sem os incentivos.

## 5 CONCLUSÃO

### **Um projeto para o Centro Histórico de Salvador: Pelourinho**

Verificou-se que, mesmo com todo o investimento em intervenções urbanísticas em infraestrutura, subsídios, marketing cultural, o Pelourinho continua sendo “sustentado” pelo Governo.

...a gestão aqui utilizada se caracteriza por uma forte centralização de investimentos públicos na área em detrimento da participação mais efetiva dos investidores privados. Tal fato leva a possibilidade de relações clientelistas e à discutível sustentabilidade do processo a partir do momento em que o Governo do Estado não possui mais condições de manter os investimentos na área. (VIEIRA, 2002, p. 1).

Até hoje o empresariado espera pelo investimento do governo até mesmo quando precisa retocar a pintura de seu imóvel e o governo, como não pode deixar ir por água abaixo todo o dinheiro e imagem investidos, acaba por ceder. Os eventos realizados no Pelourinho através do projeto Pelourinho dia e noite também são financiados pelo Estado. O governo afirma ser seu objetivo levar o empresariado do Pelourinho a se responsabilizar pela área, mas não é possível identificar nenhum movimento que leve a esta participação. (VIEIRA, 2002, p.1)

Uma alternativa para a sustentabilidade seria atrair, pessoas com maior poder aquisitivo para ali morar, mesmo assim não seria suficiente, podendo o Governo realizar uma política afim de atrair para o local faculdades, casas para repúblicas estudantis:

Atrair universidades aos prédios abandonos garantiria fluxo noturno e estimularia que pessoas voltassem a morar no centro, onde existem apartamentos espaços e com baixo preço. (DIMENSTEIN, 2000, p.1).

Existem vários instrumentos de políticas urbanas utilizadas para financiamento de políticas públicas. A estratégia de financiamento que propomos para a restauração do Pelourinho, de forma a que este espaço possa adotar um “mix” de usos, como moradia, comércio, entretenimento, rede hoteleira, serviços (tecnologia, comunicação), etc. É a complementação entre a Parceria Público-Privada e o Project Finance, ancorada nas Operações Urbanas Consorciadas.

As Operações Urbanas consorciadas são um conjunto de operações entre poder público, setor privado, usuários e comunidade afim de realizar transformações estruturais, sociais e ambientais. uma determinada área. Esse tipo de operação o Estado tem papel fundamental:

...o Poder Público deve delimitar uma área e elaborar um plano de ocupação, no qual estejam previstos aspectos tais como a implementação de infra-estrutura, a nova distribuição de usos, as densidades permitidas, os padrões de acessibilidade, etc. Trata-se, portanto, de um plano urbanístico em escala quase local, através do qual podem ser trabalhados elementos de difícil tratamento nos planos mais genéricos (tais como altura das edificações, relações entre espaço público e privado, reordenamento da estrutura fundiária, etc.). (SABOYA, 2008a).

Entre as várias operações que poderão ser utilizadas estão:

**Tranferência do direito de construir:** dono de um terreno ou imóvel poderia tranferir o direito de construir nesse local para outro lugar ou eventualmente vendê-lo. Esse tipo de tranferência pode ser aplicada a áreas em que o Poder Público tenha interesse especial, como áreas de interesse histórico-artístico (SABOYA, 2008b).

**Outorga Onerosa do Direito de Construir:** caso um propietário queira contruir em seu lote mais do que o estipulado pelo Poder Público, terá que dá uma contrapartida em dinheiro, afim de compensar o governo pelo excesso de demanda gerado por esse excesso de contrução (SABOYA, 2008c).

Torna-se importante uma análise sobre operações urbanas envolvendo imóveis tombados já implementadas no Brasil, como a Operação Urbana Centro, realizada em São Paulo. Nessa operação, a transferência do direito de construir dos imóveis foi muito utilizada, acarretando a um desenvolvimento fora da área da operação, com pouco benefício a área do Centro:

É uma operação urbana que teve pouco êxito urbanístico e financeiro. Explorou-se mais o mecanismo de transferência de potencial construtivo (para terrenos localizados fora do perímetro da operação urbana) do que a outorga onerosa do direito de construir. (MONTANDON; SOUZA, 2007, p. 90).

O motivo da existência das OUC está justamente em realizar transformação urbana, obtendo e facilitando a obtenção de recursos através do capital imobiliário. Caso haja maior potencial

para o setor privado, poderia ser estabelecido uma Sociedade com Propósito Específico - SPE para a articulação/captação e realização do projeto.

A crítica que se tem com relação as OUC é na relação interesse do mercado imobiliário X desenvolvimento urbano. A experiência mostra que, mesmo com o setor imobiliário demonstrando interesse em projetos dessa natureza, acabam levando a alguma forma de segregação. Por isso é necessário não apenas um tipo de operação, e sim uma combinação de instrumentos, a depender da necessidade do local.

Nesse contexto, o Governo disponibilizaria uma área a ser restaurada e uma SPE para restauração, fazendo uso dos recursos do Estatuto das Cidades, por exemplo. Essa operação é definida como uma intervenções do Estado com a participação da sociedade como um todo (investidores privados, proprietários, usuários) para atingir um desenvolvimento estrutural, social e ambiental de um determinado local. Esse plano urbanístico em escala reduzida é preponderante uma vez que dessa forma podem ser trabalhadas características peculiares a essa zona. Essa operação está prevista no Estatuto das Cidades (Seção X da Lei Federal nº 10.257/2001). A SPE delimitaria a área a ser utilizada pela operação urbana, considerando seu potencial para habitação, hotelaria, serviços em tecnologia, através de incentivos fiscais, possíveis transferências do direito de construir, outorga onerosa,, etc. Caberia a SPE mitigar os riscos de acordo com as partes interessadas, inclusive a população local.

A estrutura seria então:

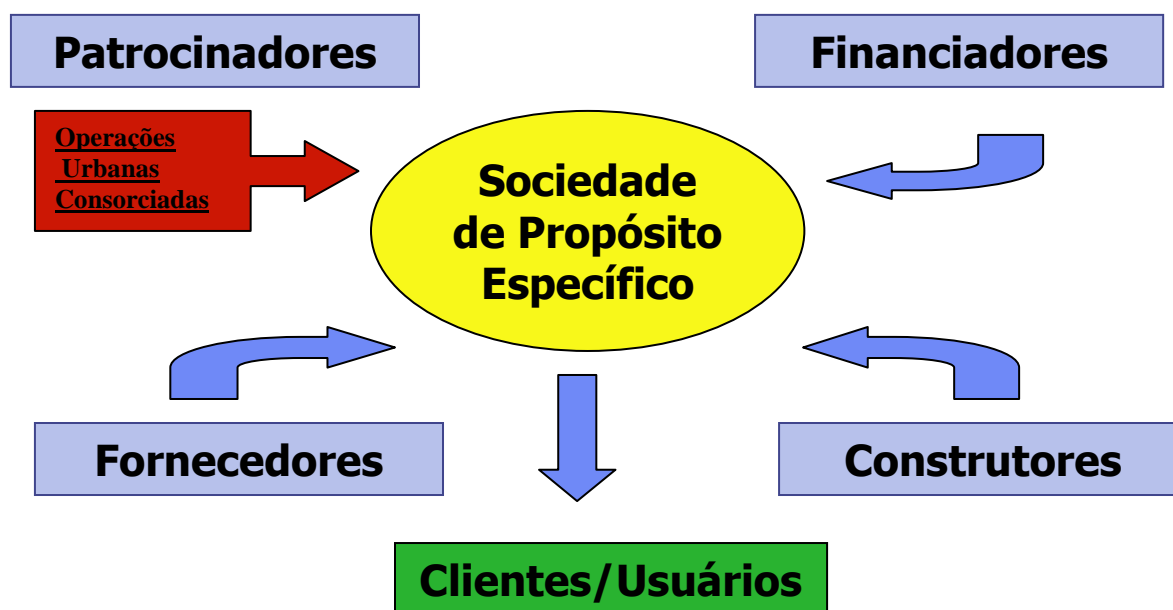


Figura 3 – Modelo de Parceria Público-Privada ancorada no Project Finance  
 Fonte: Elaboração da autora, 2009

Caberia ao Poder Público também a organização quanto a aplicação das outras políticas públicas para desenvolvimento urbano. Nos locais onde o proprietário tivesse direito de construir, porém para o estado não seria tido como ideal, caberia uma transferência do direito de construir para um outro local, de acordo com os aspectos legais vigentes. Por outro lado, caso o proprietário tivesse interesse de aumentar a área construída, caberia um estudo e por fim a aplicação da outorga onerosa do direito de construir, afim de financiar eventuais aumentos de circulação de pessoas, mercadorias, etc.

Estabelecida a área física de atuação, o recurso com o Estatuto das Cidades para a criação da SPE, cabe a esta última captar recursos com financiadores externos (iniciativa privada), garantindo o Funding, o financiamento restante da operação.

A operação urbana consorciada será a base de uma SPE, a qual fará o estudo de impactos e segregação dos riscos. O Estado poderia estabelecer uma espécie de código com princípios para reger as atividades envolvidas no projeto, inclusive apresentando relatórios sobre sua sustentabilidade do projeto com o passar dos anos, promovendo a boa relação entre o Estado e seus parceiros.



Uma importante iniciativa pública para evitar a especulação imobiliária, que traz mais exclusão/expulsão da população mais pobre numa área de intervenção, seria que, dentro desse “mix” de usos, estabelecer em alguns locais a chamada política de intervenções mínimas”:

O projeto deveria assegurar condições de conforto ambiental e higiene das moradias interferindo o menos possível na tipologia das casas e do bairro. Isso impediu que o preço dos imóveis subisse muito e a manutenção dos moradores também funcionou como um freio à especulação. Esse processo pode trazer muitas lições para as operações urbanas: nem sempre o melhor caminho é o da valorização decorrente de uma intervenção cirúrgica pois ela gera especulação e exclusão social. Manter a população e frear a valorização pode ser mais interessante. Mas é claro que a concepção de operação urbana nesse caso não situa a valorização imobiliária como nexo central.(MARICATO; FERREIRA, 2009, p. 16).

No Brasil não existe grande tradição da iniciativa privada realizar investimento social, o que acontece com frequência nos países tidos como centrais. Isso dificulta bastante a integração da população mais pobre com projetos desse porte. Seria importante o Estado fomentar projetos de capacitação profissional de moradores de sítios locais, promovendo o desenvolvimento comunitário e conseqüentemente a integração social.

De acordo com o que foi elaborado nessa versão monográfica, foi abordada a formação, evolução e revitalização do Centro Histórico e algumas definições preliminares sobre o Referencial Teórico tais como:

As formas de intervenção estatal direta e indireta; a Regulação por Incentivos Fiscais, subsídios; as Estratégias de Financiamento de Restauração Urbana, sendo esta dividida em Financiamento Público ou Modelo Estatista e Financiamento Privado, conhecido também como Modelo Privatista.

As formas de financiamento aqui apresentadas nada são além de formas de disponibilizar créditos, para desafogar um setor já cansado de sempre tomar a frente com relação aos recursos disponibilizados para grandes obras públicas: o Estado

Os instrumentos de políticas públicas a serem analisados seriam as PPPs , o Project Finance as Operações Urbanas Consorciadas. O observado foi que se faz necessário pensar em desenvolvimento urbano não como antes, o modelo individual e privado. É preciso pensar

em planejamento urbano de forma ampla, estudando os modelos de desenvolvimento urbano, suas políticas e seus instrumentos, combinando-os de forma a alcançar um objetivo em comum: o interesse do capital imobiliário, prevalecendo o interesse público.

## REFERÊNCIAS

ALCOFORADO, Ihering Guedes. **A trajetória dos fundamentos das políticas ambientais.- do comando e controle à abordagem neo institucionalista.** Disponível em: <[http://www.ecoeco.org.br/conteudo/publicacoes/encontros/iv\\_en/mesa1/6.pdf](http://www.ecoeco.org.br/conteudo/publicacoes/encontros/iv_en/mesa1/6.pdf)>. Acesso em: 20 set. 2009.

ANÁLISE do caso Salvador, frente aos três eixos temáticos. In: ENCONTRO DO SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS DE CIDADES DA AMÉRICA LATINA E DO CARIBE – SIRCHAL. 4., Salvador, 2000. **Anais...** Salvador, 2000. Disponível em: <[www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/frameDiagVPT.htm](http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/frameDiagVPT.htm)>. Acesso em: 20 ago. 2009.

ARAGÃO, Alexandre. As parcerias público-privadas – PPPs no direito positivo brasileiro. **Revista Eletrônica de Direito Administrativo Econômico**, Salvador, n. 2, 2005.

AZEVEDO, Paulo Ormindo de. **Centro histórico de Salvador: arte e cultura.** Disponível em: <<http://www.mre.gov.br/cdbrasil/itamaraty/web/port/artecult/patrim/salvador/>>. Acesso em: 05 nov. 2005.

BAHIA. Secretaria de Cultura e Turismo. **Programa de investimentos privados nas zonas turísticas**, Salvador, 1991.

BAHIA. Secretaria de Cultura e Turismo. **Programa de investimentos públicos nas zonas turísticas**, Salvador, 1991.

BORGES, Luiz Ferreira Xavier. **Financiamento de infra-estrutura:** financiamento corporativo, Project Finance e parcerias público-privadas (PPP). 1998. Disponível em; < [www.alide.org.pe/anales/.../FI05-01\\_Borges\(BNDES\).pps-](http://www.alide.org.pe/anales/.../FI05-01_Borges(BNDES).pps-) >. Acesso em: 26 ago. 2009.

BORGES, Luiz Ferreira Xavier; NEVES, C. Parceria público-privada: riscos e mitigação de riscos em operações estruturadas de infra-estrutura. **Revista do BNDES**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 23, p. 73-118, jun. 2005. Disponível em: <[http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes\\_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/revista/rev2305.pdf](http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/revista/rev2305.pdf)>. Acesso em: 28 ago. 2009.

BORGES, Luiz Ferreira Xavier. **Project finance e infra-estrutura:** descrição e críticas. Disponível em: <[www.nuca.ie.ufrj.br/livro/estudos/borges.doc](http://www.nuca.ie.ufrj.br/livro/estudos/borges.doc)>. Acesso em: 26 ago. 2009.

BRASIL. Lei n. 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria pública-privada no âmbito da administração pública. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 31 dez. 2004.

Disponível em:

<<http://www3.dataprev.gov.br/SISLEX/paginas/42/2004/11079.htm>>. Acesso em: 25 ago. 2009.

BURMAN, Graziá. Resultados da pesquisa perfil do visitante e avaliação do Pelourinho. **Conjuntura e Planejamento**, Salvador, n.15, 1995.

DIMENSTEIN, Gilberto. **Bairros que nasceram de novo**. 2000. Disponível em:

<[www1.folha.uol.com.br/folha/Dimenstein/oquedeucerto/gd140900.htm](http://www1.folha.uol.com.br/folha/Dimenstein/oquedeucerto/gd140900.htm)>. Acesso em: 20 ago. 2009.

EDWARDS, Gonzalo. **Derechos transables de desarrollo y contratos de asociacion**.

Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004. Disponível em:

<[www.economia.puc.cl](http://www.economia.puc.cl)>. Acesso em: 20 jul. 2009.

EDWARDS, Gonzalo. **Financiamento del desarrollo urbano**. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 1994. Disponível em:

<[http://www.economia.puc.cl/index/detalle\\_publica.asp?id\\_publicacion=952&id\\_subsecciones=124&id\\_seccion=3](http://www.economia.puc.cl/index/detalle_publica.asp?id_publicacion=952&id_subsecciones=124&id_seccion=3)>. Acesso em: 20 set. 2009.

ENEI, José Virgílio Lopes. **Project finance**: financiamento com foco em empreendimentos (Parcerias Público-Privadas, Leveraged Buy-Outs e outras figuras afins). São Paulo: Saraiva, 2007.

FURTADO, Celso. **Análise do modelo brasileiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1972.

GARCIA, Enrique. **Discurso de abertura do seminário internacional parceria publico privada (ppp) na prestação de serviços de infra-estrutura MRE – BID – BNDES**.

Disponível em:

<[http://www.bn-despar.com.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes\\_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/seminario/PPP\\_abertura5.pdf](http://www.bn-despar.com.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/seminario/PPP_abertura5.pdf)>. Acesso em: 26 ago. 2009.

HISTÓRIA de Salvador BA. Disponível em: <

<http://www.achetudoeregiao.com.br/ba/Salvador/Historia.htm>>. Acesso em: 20 maio 2009.

LEMOS, Leandro. **Redefinindo a economia do turismo**, 2003. Disponível em: <[www.revistaturismo.cidadeinternet.com.br/artigos/valortur.html](http://www.revistaturismo.cidadeinternet.com.br/artigos/valortur.html)>. Acesso em: 20 set. 2009.

MARICATO, Erminia; FERREIRA, João Sette Whitaker. **Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?**. 18 p. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira\\_operacoesurbanasconso rc.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_operacoesurbanasconso rc.pdf)>. Acesso em: 27 ago. 2009.

MITNICK, M.B. Regulación por incentivos: incentivos fiscales, cargos por la degradación de la ciudad de um bien público y subsídios. In: \_\_\_\_\_. **La economía política de la regulación**. México: Fondo de Cultura Económica, 1989. p. 381-418.

MONTANDON, D. T. ; SOUZA Felipe Francisco de. **Land readjustment e operações urbanas consorciadas**. São Paulo: Romano Guerra, 2007.

MUKAI, Toshio. **O estatuto das cidades**: anotações à Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. São Paulo: Saraiva: 2001.

NOBRE, Eduardo A. C. **Revitalização de áreas centrais degradadas**: experiências nacionais e internacionais. 2002. Disponível em: <[www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e\\_nobre/revitalizacao\\_centros.pdf](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/revitalizacao_centros.pdf)>. Acesso em: 17 ago. 2009.

OPERAÇÃO urbana consorciada Faria Lima - resumo da legislação vigente. Disponível em: <[http://ww2.prefeitura.sp.gov.br//arquivos/empresas\\_autarquias/emurb/operacoes\\_urbanas/faria\\_lima/propecto\\_suplemento/propecto/17-Prospecto\\_Resumo\\_da\\_Legislacao.pdf](http://ww2.prefeitura.sp.gov.br//arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/faria_lima/propecto_suplemento/propecto/17-Prospecto_Resumo_da_Legislacao.pdf)>. Acesso em: 12 ago. 2009.

O PAPEL do setor público, segundo as diferentes esferas de governo. In: ENCONTRO DO SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS DE CIDADES DA AMÉRICA LATINA E DO CARIBE – SIRCHAL. 4., Salvador, 2000. **Anais...** Salvador, 2000. Disponível em: <[www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/frameDiagVPT.htm](http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/frameDiagVPT.htm)>. Acesso em: 20 ago. 2009.

PATRIMÔNIO tombado pelo IPHAN(Instituto do Patrimônio Artístico Nacional) e reconhecido pelo Patrimônio da Humanidade pela UNESCO. Disponível em: <[http://www.webdiario.com.br/especiais/aos\\_mestres\\_com\\_carinho/php/materia9.php](http://www.webdiario.com.br/especiais/aos_mestres_com_carinho/php/materia9.php)>

>. Acesso em: 20 jan. 2009.

PEREIRA, Clóvia Brasil. **O estatuto das cidades – Lei 10.257/01**: instrumentos de política urbana vinculados ao meio ambiente artificial. Disponível em: <<http://www.prolegis.com.br/index.php?cont=123>>. Acesso em: 14 jul. 2009.

PINDYCK, R.S. ; RUBINFELD, D. **Microeconomia**. São Paulo: Makron Books, 1999. Cap. 18.

RIBEIRO, Thiago. **Estatuto da cidade – lei 10257/01**, 2001. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/514/Estatuto-da-Cidade-Lei-10257-01>>. Acesso em: 20 set. 2009.

SABOYA, Renato. **Operações urbanas consorciadas**. 2008a. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/08/operacoes-urbanas-consorciadas-uma-introducao/>>. Acesso em: 25 ago. 2009.

\_\_\_\_\_. **Transferência do direito de construir**. 2008b. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/06/transferencia-do-direito-de-construir/>>. Acesso em: 20 ago. 2009.

\_\_\_\_\_. **Outorga onerosa do direito de construir**. 2008c. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/03/outorga-onerosa-do-direito-de-construir/>>. Acesso em: 13 set. 2009.

SILVEIRA, Alfredo Maciel da ; BORGES, Luiz Ferreira Xavier. **A definição de PPP – Parceria Público Privado no Brasil**. Disponível em: <<http://proxy.furb.br/ojs/index.php/rn/article/viewFile/317/303~.>>. Acesso em: 10 ago. 2009.

SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhy Cavalcanti. Sociabilidades e usos contemporâneos do patrimônio cultural. **Arquitextos**, Salvador, v. 5, set. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.051/560>>. Acesso em: 20 mar. 2009.

TONI, de Jackson. Governança participativa e planejamento de longo prazo: o caso do governo do Rio Grande do Sul. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DEL CLAD SOBRE LA REFORMA DEL ESTADO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. 7., Lisboa, 2002. **Anais...**Lisboa, 2002. Disponível em: <[www.unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/CLAD/clad0043505.pdf](http://www.unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/CLAD/clad0043505.pdf)>. Acesso em: 20 ago. 2009.

VIEIRA, Natália Miranda. **Práticas preservacionistas contemporâneas: valor cultural x valor econômico**, 2002. Disponível em: <[www.salu.cesar.org.br/arqbr/servlet/newstorm.noticia.apresentação.servletDeNota?codigoDaNoticia=2947&dataDojornal=atual](http://www.salu.cesar.org.br/arqbr/servlet/newstorm.noticia.apresentação.servletDeNota?codigoDaNoticia=2947&dataDojornal=atual)>. Acesso em: 15 set. 2009.

ZANCHETI, Silvio. Conservação integrada e novas estratégias de gestão. In: ENCONTRO DO SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS DE CIDADES DA AMÉRICA LATINA E DO CARIBE – SIRCHAL. 4., Salvador, 2000. **Anais...** Salvador, 2000.