

O CÓDIGO DE URBANISMO DE 1948

SUMÁRIO

PARECER DO EPUCS SOBRE O PROJETO DE LOTEAMENTO JARDIM SENHOR DO BONFIM, NO BONFIM, ITAPAGIPE.

APRECIÇÃO DO EPUCS REFERENTE AO PROJETO DE NORMAS SOBRE EDIFICAÇÕES E EXTINÇÃO DE MOCAMBOS NO PERÍMETRO URBANO.

DECRETO-LEI MUNICIPAL N. 347, DE 06.10.1944 – PREFEITURA DE SALVADOR.

DECRETO-LEI MUNICIPAL N. 701, DE 24.03.1948 – PREFEITURA DE SALVADOR.

N.R. Raramente, diagnósticos e propostas a respeito de problemas urbanos em Salvador antes de 1964 ignoraram, pelo menos a nível informal, os trabalhos e recomendações do EPUCS – Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador.

A principal contribuição do EPUCS no plano normativo é o Decreto-Lei 701. Contudo incluem-se aqui mais dois outros documentos e uma Lei aprovada em 1944 pela Prefeitura de Salvador sobre a construção de habitações precárias, que ajudam a caracterizar as concepções da época.

M.A.B.

PARECER DO EPUCS SOBRE O PROJETO DE LOTEAMENTO JARDIM SENHOR DO BOMFIM, (BOMFIM, ITAPAGIPE) EM SALVADOR. (1945)

Senhor Prefeito:*

Este Escritório, nos estudos de legislação urbanística que vem procedendo admitiu como princípios fundamentais no capítulo de Loteamento:

1. que ao Poder Público e tão somente a ele cabe perscrutar os destinos da cidade no sentido de dirigir o seu desenvolvimento, estabelecer o uso a fazer dos terrenos e regulamentar consequentemente a sua ocupação;
2. que não devem ser integradas na área edificada da cidade, terrenos que não ofereçam a possibilidade de uma ocupação em prazo curto e previsível — afim de não criar compromissos antecipados à Prefeitura impedindo ou dificultando novos planos de futuro, ou criando injustas pretensões só removíveis a custo de pesadas compensações e indenizações;
3. que não deve ser permitida a ocupação dessas terras, sinão em razoáveis condições de higiene e de conforto, que somente os serviços comunais e de utilidade pública podem assegurar;
4. que o proprietário do terreno a ser loteado e edificado, beneficiado como é pela valorização da Zona à custa do esforço alheio, aufere lucros extraordinarios na simples transformação de uma área rural ou semi-rural em área

*Ofício de Mario Leal Ferreira ao Prefeito Elyseo Carvalho Lisboa de 27, Março, 1945. (Protocolo Geral da Prefeitura, n.º 4747/45). Reproduzindo o parecer supraindicado. Arquivo particular do Prof. Diogenes Rebouças. N.R.

urbanizada. Que a ele pois incumbe compensar a Comuna com a cessão dentro de certos limites, das áreas destinadas aos logradouros e instalações de necessidade ou utilidade pública, assim como prover a gleba desses indispensaveis serviços, sem dependencia das verbas normais da Prefeitura, seja na ocasião do loteamento, ou seja no tempo afóra. A inversão dos fundos necessários para essa preparação da gleba deve ser considerada como identica àquela feita em toda e qualquer industria ou comercio;

5. que qualquer aplicação dos dinheiros dos cofres públicos em tais empreendimentos deve ser considerada como cooperação da autoridade administrativa, para o fim de estender os beneficios além dos estritos limites das obrigações do proprietário — de modo a melhor articular ou servir ao plano geral da Cidade. O limite e fôrma dessa cooperação devem entretanto ser encarados com a possivel precisão no ato do acordo ou termo de licença do loteamento, entendendo-se por isso, o conhecimento exato da natureza das instalações pretendidas, seu custo, prazo e modo de execução, assim como a quota parte que caiba à Prefeitura nos gastos previstos. Nesse particular uma sensata legislação urbanística poderá guiar a autoridade administrativa, sem entretanto lhe diminuir o julgamento próprio e a iniciativa;
6. que os melhoramentos introduzidos no futuro pela Prefeitura, diversos daqueles contemplados no termo de concessão do loteamento, deverão ser pagos pelos proprietarios da gleba ou dos lotes, conforme seja o caso, na forma de taxas de melhoria;
7. que a industria e comercio do loteamento de terrenos é de natureza "sui generis", tem um inconfundivel aspecto social, que coloca e limita o direito do individuo, no quadro do interesse geral;
8. que não é possivel projetar convenientemente o loteamento de uma gleba de terras sem situá-la devidamente na zona e sem tomar em conta a sua articulação, como o plano da cidade e sem levar em conta a influencia que poderá ter no valor e desenvolvimento dos terrenos adjacentes.

Baseado nesses principios o EPUCS apresentou a consideração de V.Ex. em data de 18 de Agosto de 1944 — As sugestões para um Projeto de Lei Municipal, "dispondo sobre loteamento de terrenos, execução de obras e ocupação de predios no perimetro da cidade e dando outras providências" em cujo artigo 1.º lê-se:*

"Art. 1.º — Nenhum loteamento de terreno situado na zona urbana e suburbana da Cidade será permitido sem que a critério da Prefeitura, o projeto respectivo esteja de acordo com o planejamento e a caracterização urbanística da área em

*V. apreciação publicada neste volume. N.R.

que o terreno a ser loteado se contenha, e instalados já estejam os serviços de higiene, saneamento e outros de utilidade pública, para ela previstos”.

Tendo em conta que a figura do proprietário do terreno a lotear é o de uma entidade transitória e que todas as suas promessas e garantias praticamente se tornam elusivas tão pronto tenha ele vendido os lotes e desaparecido do cenário, pensa este Escritório que à Prefeitura cabe ao conceber a licença o dever intransferível de fixar o tipo da área a ser urbanizada, controlar as manobras especulativas do proprietário e assegurar aos adquirentes dos lotes a realização das promessas implícitas ou explicitamente feitas no ato da venda dos lotes.

Desse modo crê o EPUCS que à Prefeitura cabe orientar o empreendimento no sentido do interesse geral, deixando ao particular o direito de tirar o melhor partido da sua engenhosidade, respeitados os ditames do bem público.

Toda vez que as pretensões da Prefeitura, dentro do interesse público excedam os justos limites de sacrifício para o loteador estabelecidos na legislação urbanística, cabe a este direito a idenisação, mas nunca o de criar obstáculos ou resistências à conformação do seu plano comercial às conveniências de ordem superior da comunidade.

Para tornar praticável essas disposições o Escritório está preparando instruções sobre o assunto, que oportunamente devem ser consubstanciadas na legislação urbanística e pelas quais se admitem quatro etapas no processo:

1ª Etapa — Apresentação pelo proprietário, da planta do terreno à Diretoria de Urbanismo da Prefeitura, para que esta indique a orientação geral a que deve subordinar-se o pretendido loteamento, nomeadamente: (...)

2ª Etapa — Apresentação pelo proprietário do ante-projeto de loteamento e também de todos os serviços de utilidade pública ou uso coletivo que a área em apreço deva possuir, na conformidade daquela orientação acompanhado de detalhado memorial descritivo.

No memorial descritivo, que acompanha as plantas o interessado formulará as sugestões que entender convenientes, e dirá de modo expresso não só o que pretende executar à sua custa, como também as obrigações que assumirá em favor do Município, ou dos interesses públicos, que a Prefeitura representa e tutela, e os auxílios ou compensações que dela pretenda. Para esse efeito o interessado responderá a cada um dos itens do “caderno de obrigações para loteamento” que a Diretoria de Urbanismo lhe fornecerá e que constituirá parte integrante do

respectivo processo e formulará, si for o caso, novas proposições que dele não constem.

3ª Etapa — Apresentação dos projetos acompanhados de orçamento e de memorial definitivos respeitadas as inovações feitas nos ante-projetos pela Diretoria de Urbanismo.

4ª Etapa — Formação do termo de obrigações estipuladas no processo, que deverá contar:

- a) a declaração expressa do proprietário do terreno de respeitar integralmente o projeto aprovado e todas as condições com que este tiver sido;
- b) igual declaração de submeter-se às novas exigências do plano geral de urbanização da Cidade, expressamente determinadas pelo Prefeito;
- c) a prova de haver transferido, na forma da Lei, ao Município a propriedade e a posse das áreas das ruas, praças, jardins públicos, e espaços destinados ao uso público ou à construção de obras públicas, constantes do projeto aprovado.
- d) a prova de ter feito depósito nos cofres da Prefeitura ou dado garantia bancária equivalente da importância necessária à construção das obras de uso público a que se tenha obrigado, de modo que estas possam ser executadas diretamente pela Prefeitura, se êle não as tiver construído;
- e) as demais obrigações legais e administrativas estipuladas no processo ou de ordem geral.

Desse modo as obrigações reciprocas da Prefeitura e dos particulares e de ambos perante os compradores dos lotes ficam perfeitamente esclarecidas, no tempo, no espaço e no valor, evitando assim as dificuldades usuais, a dissimilação e o engodo.

Só assim é possível julgar do futuro aspecto da área a ser loteada, assim como evitar a ilícita especulação em detrimento do interesse privado que pode resultar da venda dos lotes sob a duvidosa garantia de saneamento e beneficiamento da área, sem fixação do tempo dentro do qual este beneficiamento será feito; a simulação constante da venda de alguns lotes e retenção do resto da área, na sua forma primitiva à espera que a valorização dos terrenos se processe provocada pelos primeiros ocupantes afim de depois vendê-los com lucros extraordinários,

provocando em todo este tempo um permanente estado de desentendimento do particular contra a Prefeitura, o primeiro fazendo valer a impossibilidade de residir em zona desprovida dos elementares serviços comunais, que na era atual são consagrados como verdadeiras e indeclináveis necessidades e a Prefeitura impossibilitada de atendê-los pela exiguidade das suas verbas de obras e simultaneas solicitações de outros interessados.

Torna-se muito mais fácil raciocinar por outra fôrma: está ou não o proprietário dos terrenos convencido da possibilidade da ocupação em prazo certo e curto das áreas em apreço? Si não está não é justo especular a custa da bôa fé dos adquirentes dos lotes ou da imprevidencia do poder público; se está convencido do êxito do seu empreendimento, deve promovê-lo em ordem, antecipando emprego de capital, como fazem todos os que se dedicam às indústrias ou comércio de qualquer natureza.

.....
Aguardamos pressurosos as novas ordens com que V.Exa., julgue por bem honrar este Escritório a respeito do caso em estudos.

De V.Exa. sinceros admiradores,

MÁRIO LEAL FERREIRA

APRECIÇÃO DO EPUCS REFERENTE AO PROJETO DE NORMAS SOBRE EDIFICAÇÕES E EXTINÇÃO DE MUCAMBOS, NO PERÍMETRO URBANO (PROJETO DO DECR.-LEI 234/44)

Senhor Prefeito:*

Dando cumprimento à tarefa com que nos honrou V. Ex., vimos submeter-lhe o resultado do cuidadoso estudo que mereceu dêste Escritório o Projeto de Decreto-lei Municipal n.º 234.

Encarando do ponto de vista técnico esse valioso trabalho de elaboração legislativa, tivemos a impressão de que sua estrutura se ressentia da preocupação de regular os aspectos mais impressionantes do problema da Habitação nesta Capital.

Daí, a exclusiva objetivação do caso dos "mucambos", com a consequente renúncia à colocação desse particular dentro no quadro muito mais amplo e de perspectivas não menos sérias, que realmente a Cidade ora apresenta no que tange à Habitação em geral.

Por mais extranho que pareça, a liberdade de que gosam os proprietários urbanos, levando-os a abusar dos direitos que, legitimamente, lhes poderiam assistir, é a mesma usada para a construção de mucambos ou de habitações de mais alto padrão econômico.

Além do risco de prejudicar a estruturação sistemática da legislação urbanística do Município, não teria sentido nem consistência jurídica, ao nosso vêr, uma lei que

*Carta Pessoal de Mário Leal Ferreira ao Prefeito Elycio Carvalho Lisboa, em 18. Agosto. 1944, encaminhando à apreciação do Projeto. Arquivo particular do Prof. Diogenes Rebouças. N.R.

atendesse tão somente a um determinado tipo de construção, tanto mais quanto, do ponto de vista de higiene, segurança e conforto, não há nesta Cidade uma perfeita linha de demarcação entre o mucambo e outras construções a que, em rigor, não se pode aplicar essa denominação.

A par disso, o Projeto examinado encerra imprecisões de ordem jurídica, capazes de lhe comprometerem a validade. Elas vão salientadas na apreciação anexa, à qual juntamos, com a devida vénia, sugestões sob a forma de um projeto e respectiva justificação, como uma contribuição deste Escritório para a solução prática do assunto.

Importa acentuar que os preceitos dos Arts. 10º e 11º do Projeto sugerido são inspirados nas diretrizes que presidem aos trabalhos que este Escritório está desenvolvendo, visando a concentração e tratamento adequados da população de mais baixo nível econômico que habita os atuais mucambos, casebres e "avenidas" disseminados pelas zonas residenciais mais limpas e distintas da Cidade. Estabelecem, não obstante, normas de ordem geral capazes de dar as soluções mais simples, sadias e, portanto, exequíveis, ao tão sério e preocupante problema da habitação higiênica e decente, a baixo preço.

Reitero a V.Ex., neste ensêjo, os protestos de meu grande apreço.

MÁRIO LEAL FERREIRA

PROJETO DE DECRETO-LEI MUNICIPAL Nº 234*

Estabelece normas para as edificações em terras dadas em enfiteuse, aforamento, emprazamento ou arrendamento, regula a extinção dos mucambos no perímetro urbano, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR, ESTADO DA BAHIA, usando da atribuição que lhe confere o Art. 12, nº I, do Decreto-lei Federal nº 1.202, de 8 de Abril de 1939;

DECRETA:

Art. 1º — As terras dadas em enfiteuse, aforamento, emprazamento ou arrendamento, somente poderão ser destinadas à edificação (art. 680 do Cod. Civil), mediante aprovação de planta de loteamento e demais exigências legais ou técnicas da Prefeitura.

Art. 2º — Os proprietários dos terrenos dados em enfiteuse, aforamento, emprazamento ou arrendamento, não poderão permitir edificação, de natureza transitória ou permanente, sem a observância do disposto no artigo anterior.

§ 1º — As edificações encontradas em terras não cultivadas ou devolutas, no espaço do último quinquênio, e que não tenham tido a aprovação da Prefeitura, são considerados atos ilícitos, devendo ser demolidas pelos responsáveis (arts. 1.518, § único, e 1.519, do Cod. Civil).

§ 2º — Quando as demolições forem efetuadas pela Prefeitura, as despesas decorrentes serão acrescidas para o cálculo das indenizações pelos responsáveis.

*Supressos trechos com indicações e afirmações de rotina. N.R.

§ 3º — Nenhuma averbação, lançamento ou qualquer ato oficial, poderá ser efetivado por preposto ou funcionário municipal, de edificações que não tenham observado todas as exigências legais.

§ 4º — Os proprietários de terras devolutas, ou não cultivadas que, por ação ou omissão, deixarem de tomar as medidas preventivas ou repressivas para evitar, sustar, ou impedir a edificação nos terrenos dados em enfiteuse, aforamento, emprazamento ou arrendamento, sem que, pela Prefeitura, estejam oficialmente destinados à edificação, ficam sujeitos, além de outras penalidades, que no caso couberem, à multa de Cr\$200,00 a Cr\$2.000,00, e o dôbro na reincidência.

Art. 4º — As casas proletárias obedecerão aos tipos adotados pela Prefeitura.

Art. 5º — A localização de edificações proletárias obedecerá à orientação, fiscalização e assistência das Repartições Municipais competentes.

Art. 6º — Aos proprietários do domínio útil de terrenos que os tenham dado em arrendamento ou sob outra qualquer forma, total ou parcialmente, a terceiros, serão extensivas as disposições do presente Decreto-lei.

Art. 7º — Os proprietários de terras devolutas, ou não cultivadas, em qualquer caso, serão os indicados para intimação ou outras providências oficiais julgadas preliminarmente necessárias a qualquer medida prevista neste Decreto-lei.

Art. 8º — Incidirão nas penalidades desta Lei os proprietários que façam construções clandestinas, de qualquer espécie, em seus próprios terrenos.

Gabinete da Prefeitura Municipal do Salvador, em 17 de Maio de 1944.

ELYSIO DE CARVALHO LISBÔA
Prefeito

JOSÉ ALVES DE SOUZA
Secretario

APRECIAÇÃO SOBRE O PROJETO DE DECRETO-LEI MUNICIPAL Nº 234*

APRECIAÇÃO

Examinamos o Projeto do Decreto-lei, nº 234, da Prefeitura do Salvador, que “estabelece normas para as edificações em terras em enfiteuse, aforamento, emprazamento ou arrendamento, regula a extinção dos mucambos no perímetro urbano e dá outras providencias” (sic).

1. A ementa não corresponde ao conteúdo do Projeto, o qual não “estabelece normas para edificações”, nem “regula a extinção de mucambos”.

Ele limita-se a querer punir as construções feitas sem prévia aprovação da respectiva “planta de loteamento” (sic-art. 1, caput) pela autoridade municipal.

Além disto, não se restringe aos prédios construídos “em terras dadas em enfiteuse, aforamento, emprazamento, ou arrendamento”: — seu Art. 8 envolve também os edificadas em terreno de propriedade plena do seu dono.

Quanto à extinção dos mucambos, o texto de Projeto não contém palavra a respeito.

2. O Art. 1º diz:

“As terras dadas em enfiteuse, aforamento, emprazamento, ou arrendamento, somente poderão ser destinadas a edificação (Art. 680 do Cod. Civil) mediante a aprovação da planta de loteamento e demais exigencias legais ou técnicas das Prefeituras” (sic).

*Arquivo particular do Prof. Diogenes Rebouças. N.R.

Este preceito parece muito amplo. A invocação, aí, do Art. 680 do Código Civil é equívoca, se não fôr supérflua; — supérflua, se feita somente para definir uma das duas categorias de terrenos sobre os quais se pode constituir a enfiteuse; equívoca, porque, dizendo “as terras *dadas* em enfiteuse”, o preceito deixa parecer a espíritos menos avisados que a destinação econômica do terreno, em razão da qual *foi constituída* a enfiteuse, ainda *vai depender* “da aprovação da planta de seu loteamento” pela autoridade administrativa.

Se se trata de “terras” já dadas em enfiteuse, admite-se, necessária e decisivamente, que elas, ou são terras não cultivadas, ou são terrenos que, por sua própria condição, se destinam a edificação.

É o que diz o invocado artigo do Código Civil: — “só podem ser objeto de enfiteuse terras não cultivadas ou terrenos destinados a edificações”.

Evidentemente, se o Projeto se refere a enfiteuse *já constituída* (“terras *dadas* em enfiteuse”), a redação desse Art. 1º deixa parecer que a *destinação* econômica dos terrenos, sobre os quais elas se constituíram, dependerá da aprovação municipal, o que importaria em poder a autoridade administrativa *revogar* tais enfiteuses, retirando-lhes um de seus pressupostos essenciais.

O que a Municipalidade pode fazer não é isso, mas usar sua competência legal de regulamentar o direito de construir. Não apenas em terrenos sujeitos a enfiteuse, mas, nesses ou em quaisquer outros. Esta competência, aliás, está expressamente declarada no Art. 572 do Código Civil, o qual dispõe:

“o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprovér, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”.

A Prefeitura concederá a indispensável licença para qualquer obra, desde que o projeto de construção e a utilização pretendida para a mesma, estejam conforme com os preceitos regulamentares municipais, ou não a concederá, se em desacôrdo com esses preceitos.

Não se trata aí da *destinação* do terreno, porque pode, mesmo, a Municipalidade recusar aprovação a determinado projeto, sem que com isto se altere aquela destinação, que poderá, afinal, ser realizada com outro projeto conformado às exigências da legislação municipal.

Além disso, o mesmo Art. 1º faz referência a “exigências legais ou técnicas da Prefeitura”.

As exigências técnicas só deverão ser impostas quando contempladas na lei ou regulamento municipal. Consequentemente, elas estarão sempre incluídas na expressão “exigências legais”.

3. O Art. 2º cria os senhoríos diretos uma obrigação que eles não poderão cumprir. Diz este artigo do Projeto:

“Os *proprietários dos terrenos* dados em enfiteuse, aforamento, emprazamento ou arrendamento, *não poderão permitir* qualquer edificação, de natureza transitória ou permanente, sem a observância do disposto no artigo anterior”. (sic).

A enfiteuse é um desmembramento do domínio. Nela há dois proprietários distintos: um, o do terreno, o nú-proprietário, ao qual se refere o Projeto; outro, o titular do domínio útil, o que pode usar e gosar do imóvel, neste fazendo as edificações que entender, sem disso dar nenhuma conta ao primeiro, nem lhe pedir para isso qualquer autorização. Sobre o aproveitamento do terreno, só quem pode deliberar é o enfiteuta, porque é o titular do domínio útil. O senhorís direto retém consigo, apenas, a nua-propriedade, isto é, a propriedade despida de suas utilidades.

“Todos os demais direitos do domínio, — direitos que resumem as vantagens materiais da propriedade, — passam para aquele a quem a enfiteuse é conferida, isto é, ao enfiteuta”. (Lafayette).

4. No § 1º, desse mesmo Art. 2º, dispõe o Projeto:

“As edificações *encontradas* em terras não cultivadas ou *devolutas*, no espaço do último quinquênio, e que não tenham tido a aprovação da Prefeitura, são consideradas atos ilícitos, devendo ser demolidas pelos responsáveis — (Arts. 1.518, § único e 1.519, do Cod. Civil)” (sic).

“Terras devolutas” são terras de propriedade do Estado.

De acordo com o princípio de hermenêutica, pelo qual os parágrafos se filiam diretamente ao pensamento do artigo a que pertencem, é de se concluir que esse parágrafo 1º do Projeto pretende impôr, coercitivamente, obrigações ao Estado, eis que este é que é o “proprietário” de “terras devolutas” e a êle ha de cumprir o dever de não permitir qualquer edificação proibida pelo Projeto.

Todavia, isso não traria, ao que parece, maiores dificuldades práticas, dada a quási certeza de não haver mais “terras devolutas” na zona urbana desta Capital. Seria apenas um defeito, grave aliás, de enunciação jurídico-legislativa.

Mas o preceito contém outras falhas, que o prejudicam totalmente.

Assim, não se vê justificação para a fixação de "um quinquênio" como prazo essencial à caracterização do chamado "ato ilícito".

Por outro lado, invocando os Arts. 1.518, § único, e 1.519, do Código Civil, inaplicáveis à hipótese considerada, o Projeto pretende obrigar a imediata demolição dos edifícios construídos, quaisquer que sejam suas condições ou defeitos no que tange à higiene, estabilidade, segurança e destino.

O Projeto supõe "edificações que não tenham tido a aprovação da Prefeitura", as quais serão "consideradas atos ilícitos, devendo ser demolidos pelos responsáveis" (sic).

Mais adiante, o § 1º do Art. 3º completa este dispositivo, dizendo que tais construções serão demolidas por seus "donos diretos" (sic) e que "a Prefeitura executará essa medida (a demolição) quando, excedido o prazo concedido oficialmente, não tiver sido, em tempo hábil, devidamente cumprida" (sic).

Esse dispositivo enuncia um poder que a Municipalidade não tem, à luz de inequívocos preceitos do Cod. do Processo Civil vigente: — o de exigir a demolição de um prédio pelo simples fato de sua planta não ter sido previamente aprovada. E, se não pode exigir essa demolição, menos poderá o Município efetuar-la.

Não o tem, porque lhe negam princípios de direito, expressa e categoricamente firmados por aquela legislação federal, à qual se ha de subordinar a da Prefeitura:

"As construções levantadas sem prévia licença da autoridade competente não serão demolidas, quando preencherem as condições legais" (Cf. art. 305, § 1º do Código de Processo).

Quer dizer: não obstante a falta de licença, que a autoridade municipal concede depois de aprovar a planta do edifício, este não poderá ser demolido, se se apurar que ele atende às condições de higiene, estética, segurança, etc. impostas pela legislação específica.

E o respeito devido à propriedade é tão forte que, ainda mesmo que essas "condições legais" não estejam atendidas, a demolição do prédio não pode ser exigida, sem maior exame:

"Ainda que a construção não preencha as condições legais, não se ordenará a demolição, antes de ser verificada a impossibilidade (a impossibilidade, veja-se bem) de serem satisfeitas".

"Se o dano puder ser evitado independente de demolição, limitar-se-á o juiz a determinar as medidas de segurança ou reparações necessárias" (Cod. de Processo, Art. 305, §§ 2º e 3º).

Como se vê, a legislação federal repele, insistente e decisivamente, aquêle "poder" de demolir, a seu exclusivo critério, que o Projeto pretende atribuir à Municipalidade.

A demolição de um prédio só é admissível como hipótese remota e final quando, verificada a impossibilidade (sic) de serem satisfeitas as condições legais a que deveria ter-se subordinado a sua construção, ou quando o dano, resultante do uso nocivo da propriedade, não puder ser evitado de outro modo.

Mas, a Municipalidade não poderá agir por sua própria força, senão no caso de perigo certo, iminente, inevitável, como quando o prédio está em risco de ruir em poucas horas, ameaçando a segurança pública. Fôra disso, ela terá sempre de promover ação judicial, nos termos do Art. XI, do Cod. de Processo, que diz:

"A ação cominatória compete:

.....
XI — A União, ao Estado ou Município, para pedir:

- a) a suspensão ou demolição de obra que contravenha a lei, regularmente ou postura;
- b) a obstrução de valas ou excavações, a destruição de plantações, a interdição de prédios e, em geral, a cessação de uso nocivo da propriedade, quando o exija a saúde e segurança ou outro interesse público.

Havendo urgência comprovada por perícia, mas sem aquêle risco de perigo certo e iminente, a ação judicial ainda é necessária, embora a execução da medida requerida se faça in-continenti.

É o que dispõe o mesmo Código do Processo no seu Art. 305:

"Se na inicial ou no curso de ação cominatória que intentar, a União ou o Estado ou o Município alegar urgência, verificada por perito, executar-se-á incontinenti a providência requerida, ressalvando-se ao réu, na sentença final, o direito à indenização.

5. O § 2º, desse Art. 2º, do Projeto, perde sua existencia em razão do comentário feito ao § antecedente.

6. O § 3º é tão inconveniente que reverte contra os interesses da Prefeitura.

Realmente, êle dispõe:

“Nenhuma averbação, lançamento ou qualquer ato oficial poderá ser efetivado por proposto ou funcionário municipal, de edificações que não tenham observado todas as exigencias legais”.

A expressão “que não tenham observado todas as exigencias legais” é tão radical e imperativa que compreende toda e qualquer inobservancia, mesmo a que se refira a ponto secundário da planta aprovada: porque a lei exige, rigorosamente, que as construções obedeçam à planta previamente aprovada, e se o prédio afinal se afasta desta planta a sua edificação terá sido feita sem se terem “observado todas as exigencias legais”.

Além disto, o Projeto pretende que a Municipalidade desconheça uma construção que tem uma existencia de fato.

Admitida a hipótese de um prédio que atendesse a todas as exigencias legais, exceto a da respectiva licença prévia, teríamos aí uma edificação nas condições consideradas no § 3º. Pois bem: esse prédio, que jamais poderia ser demolido, em razão do § 1º, ou do § 2º, do citado Art. 305 do Cod. de Processo, estaria isento de lançamento fiscal, eis que, de referência a êle, os funcionários municipais não poderiam exercer “qualquer ato oficial”.

7. O § 4º desse Art. 2º, volta a falar em “proprietários de terras devolutas ou não cultivadas” e, aderindo ao mesmo pensamento do artigo, impõe-lhe a multa de \$200 e \$2.000, e o dôbro na reincidência.

Mas a expressão “terras devolutas” jamais poderá ser tida como sinônima de “terras não cultivadas”. O proprietário daquelas terras é o Estado (Constit. Federal vigente, Art. 27 a, combinado com toda a legislação promulgada sob o império do Art. 64 da Const. Fed. de 1891, e do Art. 1, da Const. Federal de 1934).

8. O Art. 3º é o complemento do Art. 2º, § 1º, já comentado.

Além do que já foi dito, basta salientar que o Projeto, aí, chega a determinar que “as edificações que, nas condições dos dispositivos citados neste artigo, tenham ultrapassado o quinquênio, não poderão ser reconhecidas oficialmente em nenhum ato jurídico, obrigados os dônos diréto à demolição...”

Já aí não se impede somente qualquer ato administrativo, ou “qualquer ato oficial” praticado por funcionário, como o disse o Art. 2º, § 3º: — proíbe-se “reconhecimento oficial” de qualquer “ato jurídico” (sic).

Aprovadas, ou não, pela Prefeitura, aquelas edificações constituem objeto do direito de propriedade, sobre a qual será sempre possível a realização de atos jurídicos, regulados pela lei civil.

9. O Art. 6º do Projeto pretende a aplicação das disposições anteriores “aos proprietários do domínio útil de terrenos que os tenham dado em arrendamento ou sob outra qualquer fôrma, total ou parcialmente, a terceiros” (sic).

Aí, diz o Projeto que a responsabilidade, atribuída antes ao senhorío diréto, estende-se ao enfiteuta (“proprietário do domínio útil”), que tenha arrendado o imóvel a terceiros.

Ha, repetidamente, nova confusão de conceitos jurídicos, cumulada naquela impossível solidariedade passiva entre o senhorío diréto e o enfiteuta, referida no comentário ao Art. 2º do mesmo Projeto.

10. O Art. 7º volta a falar em “proprietários de terras devolutas, ou não cultivadas”, e insiste em dizê-los responsáveis pelos atos do enfiteuta.

11. No Art. 8º, o Projeto estende as penalidades “aos proprietários que façam construções clandestinas, de qualquer espécie, em seus próprios terrenos” (sic).

Não se define aí o que são “construções clandestinas”; parece-nos que o Projeto usa, impropriamente, o qualificativo “clandestinas”, quando quer referir-se às construções realizadas à revelia da Prefeitura. E, depois de ter particularizado as hipóteses de enfiteuse e de arrendamento, o Projeto apaga nesse Art. 8º esta especificação e generaliza seus preceitos, estendendo-os à propriedade predial.

MÁRIO LEAL FERREIRA

DECRETO-LEI MUNICIPAL N. 347 DE 6.10.1944 – PREFEITURA DE SALVADOR*

Estabelece normas para a extinção das habitações conhecidas pelas denominações de mocambos, cortiços ou casebre, e dá outras providências.

O Prefeito do Município do Salvador, Estado da Bahia, usando da atribuição que lhe confere o Art. 12, nº 1), do Decreto-Lei nº 1.202, de 8 de Abril de 1939;

DECRETA:

Art. 1º – São condenadas e ficam sujeitas à demolição as habitações construídas sem a devida licença da Prefeitura e conhecidas pelas denominações de MOCAMBOS, CORTIÇOS ou CASEBRE.

§ 1º – As construções de que trata este artigo serão demolidas pelos proprietários, mediante intimação da Prefeitura, na qual será fixado prazo.

§ 2º – Quando o proprietário se negar a demolir a construção dentro do prazo que lhe for concedido para tal fim, tornar-se-á passível da multa de Cr\$100,00 a Cr\$500,00 sem prejuízo da Prefeitura proceder à demolição pelos meios ordinários.

§ 3º – Para os efeitos deste artigo, presume-se a construção pertencente ao proprietário do terreno, salvo prova em contrário.

*SALVADOR. Leis, decretos etc. Decreto-Lei n. 347 – 6 de out. 1944. Estabelece normas para a extinção das habitações conhecidas pelas denominações de mocambos, cortiços ou casebre, e dá outras providências. In: COSTA, Cornelio F. com. "Suplemento" Código de legislação administrativa; federal, estadual e municipal, legislação fiscal do Estado, municípios da Bahia. Salvador, Departamento das Municipalidades, 1945. p.390-1. N.R.

Art. 2º — A Prefeitura estabelecerá um plano geral para a localização, em cada zona e em situação apropriada, das construções tipo proletário, para onde poderão ser transferidas os moradores dos MOCAMBOS, CORTIÇOS OU CASEBRES.

Parágrafo único — Para a transferência aludida neste artigo, a Prefeitura concederá ao morador do MOCAMBO, CORTIÇO ou CASEBRE, o auxílio que ela julgar necessário.

Art. 3º — A Prefeitura, se não preferir, ela própria, construir, poderá, na forma da Lei, ceder terrenos de sua propriedade ou do seu domínio util sob o regime de concessões de serviço de utilidade pública, para construção de habitações tipo proletário destinadas a locação por baixo preço, mediante as seguintes condições essenciais, que deverão constar, expressamente, do termo do contrato respectivo:

- a) aprovação prévia do plano geral do empreendimento, assim como no que se refere as suas estruturas, como ao funcionamento de suas instalações de uso privativo e coletivo;
- b) fixação dos alugueres, considerando a amortização integral, no prazo da concessão do capital investido nas construções com os respectivos juros, e os encargos de conservação assumidos pelo concessionário;
- c) condicionamento das habitações e das instalações de uso coletivo à classe ou categoria econômica da população que se tenha em vista localizar;
- d) direito de preferência, na locação das habitações, para o candidato que exerça suas atividades na circunvizinhança, com uma renda global de família correspondente à categoria econômica contemplada;
- e) reversão das construções e benfeitorias à Municipalidade, findo o prazo da concessão.

Art. 4º — Os MOCAMBOS, CORTIÇOS ou CASEBRES que, acaso, venham a ser construídos depois da vigência do presente Decreto-Lei, além de ficarem sujeitos à demolição, na forma prevista nos artigos anteriores, os seus proprietários serão passíveis da multa de Cr\$500,00 a Cr\$5.000,00 em cada caso.

Art. 5º — Fica o Prefeito autorizado a baixar, quando julgar oportuno, o regulamento dêste Decreto-Lei.

Art. 6º — Este Decreto-Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeitura Municipal do Salvador, em 6 de outubro de 1944 — ELYSIO DE CARVALHO LISBÔA, Prefeito — José Alves de Souza, Secretário.

DECRETO-LEI MUNICIPAL N. 701 DE 24.03.1948 — PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR*

Dispõe sobre a divisão e utilização da terra na Zona Urbana da Cidade, regula o loteamento de terrenos na mesma Zona situados e dá outras providências.

O Prefeito Municipal da Cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia, usando da atribuição que lhe confere o art. 4º das Disposições Transitórias da Constituição Estadual, decreta:

PARTE PRIMEIRA

Da Divisão da Terra e sua Utilização

CAPÍTULO I

Da Divisão em Setores, sua Caracterização e Sub-divisão

Art. 1º — No interesse de localizar as atividades bem diferenciadas da população urbana em setores próprios, que se integrem na estrutura física e social da Cidade, a área de sua atual Zona Urbana, definida no Decreto-Lei Municipal nº 333, de 12 de Setembro de 1944, fica dividida, de acôrdo com o Plano de Urbanização elaborado, em doze Setores, a saber:

* SALVADOR. Leis, decretos etc. Decreto-Lei n. 701 — 24 de mar. 1948. Dispõe sobre a divisão e utilização da terra na zona urbana da cidade, regula, loteamento de terrenos na mesma zona situados e dá outras providências. In: COSTA, Cornélio F. *Código de legislação administrativa*; federal, estadual e municipal, legislação fiscal do Estado, município da Bahia. Salvador, Departamento das Municipalidades, 1949. v.4., p.560-603. Homenagem ao IV Centenário da Fundação da cidade do Salvador. N.R.

Um Setor CENTRAL (SC);
UM Setor PORTUÁRIO E COMERCIAL (SPC);
Um Setor INDUSTRIAL (SI);
Sete Setores RESIDENCIAIS (SR);
Dois Setores DE TRANSIÇÃO (ST).

Art. 2º — O Setor Central (SC), que compreende em seu âmbito a colina histórica da Sé, destina-se a conter, como Centro Cívico e Administrativo da Cidade, as sedes dos altos Poderes do Estado, do Governo Municipal, dos principais órgãos dos Serviços Públicos, das associações civis ou religiosas de interesse geral e das instituições culturais — Museus, Bibliotecas, Arquivos, Imprensa, — a Estação Central de Tráfego da rede urbana de ferro-carril e ônibus, e, dentro de limites que serão estabelecidos no planejamento local, os escritórios de profissões liberais e os estabelecimentos de alto padrão, do comércio retalhista, de prestação de serviços e das indústrias de hospedagem, recreação, conforto e moda.

Art. 3º — O Setor Portuário e Comercial (SPC), onde se localizam as múltiplas atividades do Porto e do Comércio, especialmente o de importação e exportação dito grossista, fica dividido em dois Sub-Setores, a saber:

- I — Sub-Setor Portuário (SPC-I);
- II — Sub-Setor Comercial (SPC-II).

Art. 4º — O Setor Industrial (SI), destinado à concentração do parque industrial da Cidade, com as instalações e estabelecimentos conexos, será também dividido, de acordo com a classe ou natureza das indústrias e serviços a que se destinem, em Sub-Setores, com os limites, característicos e denominações que serão fixados, oportunamente, ao planejamento da área respectiva.

Art. 5º — Os sete Setores Residenciais (SR), cujas áreas de destinam aos vários tipos de habitação, assim se classificam, segundo a densidade ou características da população prevista para cada um:

- I — Dois de *Forte Densidade Demográfica*:
 - 1 — Setor Residencial da Cidade Alta (SR-1);
 - 2 — Setor Residencial da Itapagipe (SR-2).
- II — Quatro de *Média Densidade Demográfica*:
 - 3 — Setor Residencial Operário (SR-3);

- 4 — Setor Residencial — Norte (SR-4);
- 5 — Setor Residencial — Centro (SR-5);
- 6 — Setor Residencial — Sul (SR-6).

III — Um de *Fraca Densidade Demográfica*:

- 7 — Setor Residencial — Leste (SR-7).

Parágrafo único — Os Setores Residenciais, de acordo com a respectiva configuração topográfica, tradições locais ou conveniências da distribuição da população prevista para cada um, serão por seu turno, divididos em *bairros*, com os limites, características e denominação estabelecidos no planejamento local.

Art. 6º — Os Setores Residenciais terão localizados em cada um de seus bairros centros de atividades comuns, onde se agrupem os estabelecimentos comerciais, as pequenas indústrias, as atividades profissionais e os serviços públicos ou de utilidade pública, de interesse local.

§ 1º — A localização dos Centros de atividades comuns será prevista no planejamento de cada bairro e deverá, tanto quanto possível, atender, não só ao centro de gravidade da população ali sediada como a necessidade de resguardar as áreas destinadas a edifícios estritamente residenciais dos riscos e inconvenientes do tráfego pesado que nos Centros se processa.

§ 2º — Os bairros do Setor Residencial da Cidade Alta (SR-1), tendo ao seu alcance os estabelecimentos e serviços localizados no Setor Central (SC) e no Setor de Transição adjacente (ST-1), dispensam centros próprios de atividades comuns.

Art. 7º — O Setor Residencial Leste (SR-7), que é destinado a habitações do tipo chácara, caracterizado pela localização do edifício residencial em lote, cuja amplitude permite a exploração de jardins, horta ou pomar ou da indústria de criação de aves e animais de pequeno porte, — constitui a primeira zona de expansão da Cidade, a se prolongar pela Zona Suburbana, delimitada, atualmente, pelo Decreto-Lei Municipal nº 333, de 12 de Setembro de 1944.

§ 1º — Os bairros do Setor Residencial Leste terão seus centros de atividades comuns localizados nos núcleos de população mais densa do que a prevista para os mesmos, já existentes ou em formação no referido Setor.

§ 2º — Sempre que o exigirem as necessidades do crescimento ou expansão da Cidade, a Prefeitura poderá autorizar a formação, nesse Setor, de novos núcleos de

população mais densa, depois de cuidadoso estudo do planejamento do núcleo e de sua articulação com a estrutura geral da Cidade.

Art. 8º — Os Setores de Transição (ST), — áreas ou zonas intermediárias entre os Setores destinados, precipuamente, às atividades profissionais ou de trabalho, e os Setores Residenciais — são os seguintes:

I — Setor de Transição da *Cidade Alta* (ST-1), com dois Sub-Setores:

1 — Sub-Setor da Baixa dos Sapateiros (ST-1, D);

2 — Sub-Setor da Piedade (ST-1, II).

II — Setor de Transição da *Cidade Baixa* (ST-2), com dois Sub-Setores:

1 — Sub-Setor da Calçada (ST-2, I);

2 — Sub-Setor de Roma (ST-2, II).

Art. 9º — A destinação de um Setor a determinado uso não exclue a admissão, em sua área, de núcleos de utilização diversa, desde que convenientes às atividades normais e desenvolvimento ulterior do Setor, a cujos interesses tais núcleos devem subordinar-se.

Art. 10 — O planejamento de cada Setor, ou área em que se sub-dividir, depois de convenientemente estudado pelos órgãos técnicos da Prefeitura em matéria de urbanismo, à luz dos preceitos dêste Decreto-Lei e das demais disposições legais aplicáveis, será aprovada por Decreto do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II

*Dos Limites**

CAPÍTULO III

*Do Sistema Viário***

Art. 23 — Tendo em vista o controle de expansão futura da Cidade e a racionalização dos serviços urbanos de transporte, no interesse de facilitar, em condições

*Definição através da citação de logradouros e acidentes geográficos. V. mapa. N.R.

**Reproduz-se aqui, na íntegra, a descrição do sistema viário, sem a qual é impossível compreender o significado da proposta. N.R.

de segurança, rapidez, economia e conforto, a circulação de pessoas e bens, — as vias públicas se distribuem, de acôrdo com a configuração topográfica nitidamente diferenciada da região, em dois sistemas articulados entre si, a saber:

I — O Sistema Viário da Cidade Alta;

II — O Sistema Viário da Cidade Baixa.

Art. 24 — O Sistema da Cidade Alta compreende *vias de vales e vias de cumiada* e sua estrutura básica é constituída por vias primárias de tráfego pesado, implantadas nos vales, e vias secundárias lançadas nos altiplanos, conjugados umas e outras numa base comum, no Setor Central.

§ 1º — As Vias Primárias têm, esquematicamente, a forma de cintas concêntricas, ligadas entre si por linhas radiais que partem da base comum do Setor Central.

§ 2º — As Vias Secundárias formam três (3) circuitos fechados, tendo um trecho comum coincidente com a base do Setor Central, além de uma radial que, partindo da mesma base, atravessa os dois circuitos maiores, na direção Oeste-Leste.

Art. 25 — São as seguintes as *vias primárias*, de tráfego pesado:

I — Cintas Concêntricas:

1 — a da *Baixa dos Sapateiros*, demarcada pelo trecho do vale do Rio das Tripas, entre as gargantas do Taboão e da Barroquinha — Praça Castro Alves;

2 — a do *Dique*, que se distende da garganta do Canto da Cruz através dos vales do Queimado, do Sangradouro, do próprio Dique e do Rio de S. Pedro, até a nascente dêste, na grota do Campo Grande;

3 — a do *Camorugipe*, que se desenvolve da garganta do Tanque da Conceição, pelos vales do Tanque do Meio e do rio Camorugipe, até a foz dêste, na Mariquita do Rio Vermelho, e, daí, pela Avenida Oceânica, até o Farol da Barra.

II — Linhas Radiais:

1 — a das *Sete Portas*, demarcada pelo vale do Rio das Tripas, desde a garganta do Taboão até sua confluência com o rio Camorugipe na Baixa do Cabula;

2 — a da *Fonte Nova*, partindo do Largo de S. Miguel a alcançar, através das grotas do Destêrro e da Cova da Onça, o Largo da Fonte Nova, e daí, através da grota entre as ladeiras dos Galés e do Pepino, até as nascentes do Rio Bonoco, cujo curso segue até sua confluência com o rio Camorugibe;

3 — a do *Lucaia*, que, partindo da Barroquinha, atravessa o espigão, à altura da Lapa, seguindo até o vale do Dique, de onde acompanha o vale do rio Lucaia até o Rio Vermelho.

Art. 26 — As *vias secundárias*, de altiplano, são as seguintes:

I — 1º *Circuito* — Partindo da Base, no Setor Central, transpõe a rua Dr. Seabra em direção do Largo da Saúde; daí, passando à esquerda da Igreja, vai ao encontro da Avenida Joana Angélica, seguindo por esta e pela Avenida 7 de Setembro até o Largo de S. Bento, de onde alcança a Base, onde começou.

II — 2º *Circuito* — Partindo da Base, acompanha o 1º Circuito até o Largo da Saúde, de onde, passando a direita da Igreja, prossegue para, depois de transpor, novamente, a rua Dr. J. J. Seabra, à altura do Arco existente, alcançar, passando novamente, a rua Siqueira Campos, a rua Botelho Benjamin, que acompanha até o entroncamento da rua do Baluarte; daí, segue em busca da garganta do Canto da Cruz, prossequindo pela encosta por trás do Convento da Soledade até atingir a rua Lima e Silva, na tangente da Escola Duque de Caxias; daí, pelo espigão do Corta-Braço e Pau Miúdo, alcança as Quintas, ao fundo do Cemitério da Ordem 3º de S. Francisco, ponto de onde desce para atravessar, em nível superior a Linha Radial das Sete-Portas, e continuar pelo Matatú Grande, Pitangueiras e Boa Vista, até encontrar o vale do Lucais, que transpõe em busca do morro da Favela; contorna este para alcançar o espigão da Pedra-da-Marca, no 2º Arco, por onde galga a rua Caetano Moura, e, daí, segue pelas ruas Bento Gonçalves, Euclides da Cunha e da Graça até o Largo da Vitória, de onde prossegue pela Avenida 7 de Setembro até encontrar, na Praça Rio Branco, o 1º Circuito, que acompanha até a Base de onde partiu.

III — 3º *Circuito* — Partindo da Base, acompanha aos circuitos anteriores, até o Largo da Saúde, e o 2º Circuito até transpôr a rua Dr. Seabra, à altura do arco existente; daí, pela encosta, alcança o altiplano em frente ao Auditório do Instituto Normal e, descendo pela encosta oriental do espigão, transpõe, novamente, a Linha Radial das Sete Portas, à altura da Vila Santa Rita, para reencontrar, no Matatú Grande, o 2º Circuito, que acompanha até a rua Luiz Anselmo; segue por esta rua e através do sítio S. Fernando, até transpor, em nível superior, a Linha Radial da Fonte Nova; prossegue, daí,

por Campinas, até a Igreja de Brotas, de onde pela Avenida D. João VI e rua Valdemar Falcão alcança a Linha Radial da Lucaia, que também atravessa em nível superior, para galgar, em seguida, o Alto da Pedra da Marca e continuar, pelas ruas Rodrigues Ferreira, Garibaldi e Leovigildo Filgueiras, Praça 2 de Julho e rua Visconde S. Lourenço, até a Avenida 7 de Setembro, de onde torna acompanhar o 2º Circuito, até a Praça Rio Branco, e, daí, este e o 1º Circuito, até a Base, onde teve início.

IV — *Linha Radial de Brotas*, que partindo da mesma Base, acompanha o 1º Circuito até alcançar, à esquerda da Igreja da Saúde, as vertentes da grota de Nazaré; daí, pela encosta, atravessa, em nível inferior, a Avenida Joana Angélica no ponto em que esta atinge a Praça Almeida Couto, para, em seguida, transpor o Largo da Fonte Nova, em direção ao Hospital Militar; daí, pela rua Frederico Costa do 2º Circuito) e Avenida D. João VI, até o entroncamento da rua Valdemar Falcão, onde encontra o 3º Circuito.

Art. 27 — O Sistema da Cidade Baixa consta das seguintes vias principais:

I — Uma Via Básica que acompanha o sapé da Montanha, da garganta do Tanque da Conceição ao Farol da Barra, e através da qual se estabelecem as articulações dos dois sistemas viários da Cidade;

II — Uma Via de Triagem do Tráfego Portuário, constituída pela atual Avenida da França e por seu prolongamento até encontrar na Via Básica nas imediações do Colégio de S. Joaquim;

III — Uma Via de Conexão da base do sistema com o centro de irradiação em leque, localizado em Roma, das vias secundárias que servem ao Setor Industrial (SI) e ao Setor Residencial de Itapagipe (SR-2).

Art. 28 — Além do encontro de sua Via Básica com a Cinta Concêntrica do Camorugibe, no Farol da Barra, o sistema da Cidade Baixa articula-se com o da Cidade Alta por estruturas, primárias e secundárias.

Parágrafo único — São *primárias*, as estruturas que estabelecem comunicação direta, para veículos e pedestres, entre a Via Básica do sistema da Cidade Baixa e as Vias Primárias do sistema da Cidade Alta; são *secundárias*, as demais.

Art. 29 — As estruturas primárias previstas neste Decreto-Lei são as seguintes.

I — a da garganta do Tanque da Conceição, que estabelece comunicação, diretamente, com a Cinta Concêntrica do Camorugibe;

II — a da garganta do Canto da Cruz, que estabelece comunicação direta com a Cinta Concêntrica do Dique, depois de atravessar em nível inferior o 2º Circuito de cumiada, com o qual também se articula;

III — o túnel do Pilar, que estabelece comunicação, à altura da grota onde está localizado o 2º Centro de Saúde, diretamente com Linha Radial das Sete Portas;

IV — o túnel do Bairro Comercial, que estabelece comunicação direta, com a Cinta Concêntrica da Baixa dos Sapateiros, na grota onde está localizado o Quartel do Corpo de Bombeiros;

V — a rua Barão Homem de Melo (Ladeira da Montanha), que estabelece comunicação direta com a Cinta Concêntrica da Baixa dos Sapateiros, depois de atravessar em nível inferior à Praça Castro Alves;

VI — a da garganta da Gamboa, que estabelece comunicação, a céu aberto e em túnel, com a Cinta Concêntrica do Dique, na grota do Campo Grande.

Parágrafo único — As estruturas *primárias* previstas nos ítems I, II, V e VI já existem, ainda incompletas ou em condições inadequadas; as dos ítems III e IV serão criadas oportunamente — devendo umas e outras obedecer, em sua forma definitiva, a projetos que serão organizados de acordo com o traçado e características estabelecidas no planejamento da estrutura básica do Sistema Viário da Cidade.

Art. 30 — As principais estruturas *secundárias* são as seguintes:

I — o Plano Inclinado do Pilar;

II — o Elevador do Taboão;

III — o Plano Inclinado Gonçalves;

IV — o Elevador Lacerda;

V — a Rua Visconde de Mauá.

Art. 31 — As características das vias e logradouros públicos ... serão estabelecidos em projetos por decreto executivo...

Art. 32 — A Prefeitura regulará a localização, as proporções e as características construtivas dos monumentos...

Art. 33 — As vias e passagens particulares, quando articuladas com as vias públicas, deverão atender aos requisitos de segurança e higiene compatível com a natureza do tráfego que por aqueles se processe.

Parágrafo único — A inobservância comprovada deste preceito autoriza a interdição do trânsito de pedestres ou veículos, conforme o caso, pela via ou passagem particular, ou a supressão desta pelos meios competentes.

Art. 34 — A Prefeitura, nos termos da lei civil e mediante desapropriação, quando couber, promoverá a incorporação ao domínio público das vias e passagens particulares.

Art. 35 — Nenhuma via pública será aberta, ou alterada em seu traçado, nem qualquer obra na construção será permitida, sem se atender à estrutura básica dos sistemas viários definida nos dispositivos deste Capítulo.

Parágrafo único — A Prefeitura não autorizará a execução de obras públicas ou particulares que contrariem essa estrutura básica, mesmo que as vias que a compõem ainda não estejam construídas ou locadas sobre o terreno, a não ser que justifiquem, mediante cuidadoso estudo da situação, a conveniência da modificação das características e traçado das mesmas vias, estabelecidos no plano da Cidade e previstos neste Decreto-Lei.

CAPÍTULO IV

Das áreas verdes

Art. 36 — Afim de assegurar à Cidade a amenidade do seu clima e as convenientes condições de salubridade, fica criado um sistema de áreas verdes em forma de parque contínuo, constituído pelas áreas planas e, dentro de limites que serão fixados no planejamento local, pelas encostas dos vales que envolvem os Setores Residenciais (SR) e, sempre que possível, separem, dentro deles, os Bairros em que se subdividem.

§ 1º — Nas áreas planas dos vales por onde se desenvolvem, em cintas concêntricas e linhas radiais, Vias Primárias do Sistema Viário da Cidade Alta, é interdita de modo geral a edificação, sendo permitida, todavia, de acordo com planejamento das áreas ou bairros vizinhos, a construção de edifícios ou instalações para escolas, para fins de intercurso social, recreação e esportes, ou necessários à exploração da floricultura.

§ 2º — As áreas das encostas adjacentes, quando se propriedade particular, poderão ser loteadas para edificações desde que os lotes não sejam contíguos e os prédios,

a que se destinam, se integrem, à feição de ilhas, no conjunto do parque, sem lhe afetarem a prevista continuidade.

Art. 37 — São integrantes do sistema de áreas verdes:

I — A escarpa arborizada que domina a baía de Todos os Santos;

II — A encosta noroeste da colina do Bonfim, de Monte-Serrat ao Porto da Lenha.

III — A chapada onde demora o antigo Solar Coronel, considerado monumento nacional pelo Governo Federal (DPHAN), a ser convertido em parque, com a restauração de seu primeiro revestimento florístico.

§ 1º — Nas áreas previstas nos itens I e II deste artigo, e cujos limites serão fixados no planejamento respectivo, fica vedada a edificação ou qualquer obra que, de alguma sorte, possa comprometer a função higiênica que lhes é atribuída ou prejudicar, pela alteração de seus fâcies topográfico ou destruição do revestimento florístico, que possuem, a característica beleza e o pitoresco da paisagem urbana, que realçam.

§ 2º — Os terrenos particulares compreendidos nos limites da área verde da encosta noroeste da colina do Bonfim poderão, todavia, ser loteados para edificação nas mesmas condições previstas no § 2º — artigo anterior.

CAPÍTULO V

Da Habitação

Art. 38 — Os edifícios residenciais ou destinados a habitação, classificam-se em:

I — edifícios *unidomiliares*, ou edifícios destinados a uma só unidade familiar;

II — edifícios *pluridomiliares*, ou edifícios destinados a mais de uma unidade familiar;

III — edifícios *mistos*, ou edifícios destinados à habitação conjuntamente com ocupação de outra natureza, como sejam serviços públicos, comércio, indústria, etc.

Parágrafo único — Considera-se *unidade familiar*, tanto o grupo de indivíduos que moram em conjunto, sob regime de economia comum, como o indivíduo que ocupa sozinho, para sua morada, um edifício, apartamento ou cômodo.

Art. 39 — As habitações classificam-se, por seu turno, em individuais e coletivas.

Art. 40 — São habitações *individuais*:

I — as localizadas em edifícios unidomiliares;

II — as que, em edifícios pluridomiliares ou mistos, disponham de instalações próprias que assegurem, à unidade familiar que as ocupar, condições de vida autônoma, em dependência das instalações e serviços comuns do prédio em que estiver integrada.

Art. 41 — São *coletivas* as habitações em que as unidades familiares, que as ocupam, ainda quando disponham de certas instalações privativas, notadamente as sanitárias, estejam submetidas a uma administração ou regime comum, ou na dependência das instalações e serviços postos à disposição de todos os ocupantes, conjuntamente, — tais são os hotéis, hospedarias, casas de saúde, pensionatos, etc.

Parágrafo único — Incluem-se entre as habitações coletivas os quartéis, conventos, internatos colegiais e outras sedes de corporações análogas, civis, militares ou religiosas, ainda que se considerem seus ocupantes membros de uma só e mesma comunidade.

Art. 42 — A construção de edifícios residenciais será permitida:

I — Nos Setores Residenciais (SR), os de qualquer tipo ou classe, de acôrdo com a distribuição e características previstas no planejamento de cada bairro;

II — No Setor Central (SC), nos Setores de Transição (ST-1, ST-2) e no Sub-Setor Comercial (SPC-II) do Setor Portuário e Comercial (SPC), — os dos tipos pluridomiliar e misto, observadas, igualmente, a localização e características estabelecidas no planejamento do Setor ou Sub-Setor respectivo.

§ 1º — Não será permitida a construção de edifícios residenciais, de qualquer tipo, dentro dos limites do Sub-Setor Portuário (SPC-1) do Setor Portuário e Comercial (SPC).

§ 2º — Na área do Setor Industrial (SI), a habitação, bem como a construção de prédios residenciais, só será permitida a título precário, de modo a não prejudicar a progressiva instalação do parque industrial da Cidade, tendo-se sempre em vista a situação das fábricas e usinas existentes, não só no interesse de prevenir as necessidades de sua eventual expansão, como no de pôr a habitação a salvo dos inconvenientes da vizinhança ou proximidade de tais estabelecimentos.

Art. 43 — Na vizinhança proximidade de edifícios residenciais de qualquer tipo, e, de modo geral, nos Setores Residenciais (SR), não será permitida a instalação ou o funcionamento de indústrias ou atividades incômodas ou nocivas à higiene e ao conforto da habitação, a saber:

- I — as causadoras de ruídos, vibrações, poeiras, fumos, gases ou odores nauseantes;
- II — as que favorecem incêndios e explosões;
- III — as mau aspecto ou que deixam resíduos repugnantes;
- IV — as que provocam ou ensejam aglomeração e movimentação de pessoas e veículos.

Art. 44 — No planejamento dos bairros ter-se-á em vista a distribuição ou redistribuição dos terrenos destinados a edificação residencial em lotes que comportem um só edifício do tipo previsto, segundo a taxa de densidade demográfica pre-estabelecida para cada bairro.

Art. 45 — Nos bairros ainda não convenientemente desenvolvidos, será permitida a construção, a título precário, de dois edifícios residenciais geminados num lote ainda que a área dêste seja a mínima admitida para a edificação de um só prédio, ou não comporte subdivisão.

Parágrafo único — A Prefeitura, quando o julgar conveniente, em razão do desenvolvimento do bairro, poderá exigir seja o lote ocupado por um só edifício, cuja construção deverá subordinar-se às prescrições do planejamento local, marcando so proprietário para aquele fim, prazo não inferior a um ano.

§ 2º — Se o proprietário não satisfizer a exigência no prazo marcado, e a Prefeitura considerar de imediata conveniência regular definitivamente a ocupação do lote, promoverá ela na forma regular, a demolição dos edifícios e a venda do terreno em leilão público sob a condição desta venda ser rescindida se o adquirente não edificar dentro de prazo não superior ao que fôra marcado ao proprietário expropriado.

§ 3º — No caso do § anterior, vigorará, para a desapropriação, a avaliação dos edifícios constantes do alvará de licença para a respectiva construção, acrescida do valor atribuído ao terreno, enquanto baldio, para fins de lançamento do Imposto Territorial Urbano.

Art. 46 — A edificação de moradias de baixo preço poderá ser admitida, a título provisório, mesmo em áreas destinadas a outra utilização ou a edifícios residenciais

do mais alto padrão econômico, desde que sejam concentradas em local indicado pela Prefeitura e sua construção revista a forma de um empreendimento de ação social, visando o provimento de habitação das camadas mais pobres da população local.

§ 1º — Para que possam ser autorizadas, as concentrações residenciais a que se refere êste artigo deverão:

- I — respeitar, especialmente quanto ao traçado dos arruamentos e subdivisão em lotes as condições a que se deve subordinar o loteamento do terreno escolhido, em vista do destino e características urbanas do bairro previstos no planejamento da estrutura geral da Cidade;
- II — ter as edificações condicionadas à categoria econômica da população que deve ser nelas concentrada, sem prejuízo dos requisitos mínimos de segurança, higiene e conforto, que devem possuir;
- III — assegurar a população que aí, deve sediar-se facilidades de transporte, abastecimento, educação e recreação, além das relativas aos indispensáveis serviços de saúde e assistência social;
- IV — ter duração compatível com as exigências da ocupação ou destino definitivo do bairro, mediante a fixação de um prazo que, sem prejudicar o progressivo desenvolvimento da cidade, permita a recuperação do capital invertido no empreendimento.

§ 2º — O aluguel das habitações individuais (art. 40) será fixado de acôrdo com a Prefeitura, comportando-se no mesmo os gastos com a conservação do prédio que ficará sempre a cargo do locador.

§ 3º — No termo de concessão do empreendimento assegurar-se-á preferência para a locação: a) — de modo geral, as unidades familiares (art. 38 parágrafo único) cujos membros exerçam atividades, desde que o respectivo salário global não ultrapasse o limite estabelecido para a caracterização da categoria econômica a que a concentração de destina; b) — especialmente, as unidades familiares que, preenchendo essas condições, contem entre seus membros menores até 14 anos.

PARTE SEGUNDA

Da Sub-divisão da Terra

CAPÍTULO I

Do Loteamento e dos Lotes

Art. 47 — Entende-se por LOTEAMENTO a distribuição da área de um terreno em parcelas ou frações destinadas a edificação, além das reservadas a logradouros e instalações de utilidades públicas.

Art. 48 — Entende-se por LOTE a parcela ou sub-divisão de um terreno destinado a edificação.

Art. 49 — É vedado edificar em lote que não conste de loteamento previamente aprovado pela Prefeitura.

Art. 50 — Para aprovação dos lotes, a Prefeitura considerará:

I — a classe de uso e categoria econômica do Setor, as quais influirão sobre as dimensões dos lotes e sua área de cobertura ou ocupação;

II — o destino do edifício a ser construído;

III — o tratamento especial, que deva ser dado ao lote ou a futura edificação, para evitar que o seu uso possa causar dano aos lotes vizinhos ou de qualquer forma prejudicar interesses de sua segurança, higiene, conforto e estética;

IV — a integração do lote e do edifício nele construído na estrutura geral da Cidade, notadamente a sua articulação com a rede viária e os serviços públicos previstos, assim os de transporte, luz, telefone, água, esgoto, remoção de lixo e arborização, como os de abastecimento, educação e cultura, recreação e outras atividades sociais.

Art. 51 — São considerados impróprios para edificação os lotes que, por sua disposição, forma, área e situação, relativamente aos logradouros públicos adjacentes, não satisfizerem as exigências mínimas do planejamento local, inclusive as fundadas no interesse de sua melhor utilização econômica, higiênica e estética.

Art. 52 — A Prefeitura promoverá o entendimento dos proprietários de lotes considerados, por sua forma, disposição ou área, impróprios para edificação com os dos lotes vizinhos afim de realizar amigavelmente mediante cooperação dos interessados com o Poder Público, uma adequada redistribuição do terreno.

Art. 53 — Se não for possível o procedimento amigável previsto no artigo anterior, a Prefeitura poderá decretar a desapropriação do conjunto, fazendo ela própria o loteamento de acordo com as exigências urbanísticas.

§ 1º — No caso de loteamento, mediante desapropriação, a Prefeitura revenderá o terreno em leilão ou venda pública, assegurando-se aos ex-proprietários a preferência na compra, em igualdade de preço oferecido por terceiros.

§ 2º — Se, no caso do § anterior, dois ou mais proprietários expropriados manifestarem seu direito de preferência, está será disputada entre eles.

§ 3º — Estabelecendo a Prefeitura limitações especiais a que se devam submeter as futuras construções, elas deverão constar do edital de venda, que será publicado, com dez (10) dias pelo menos, de antecedência, no órgão oficial e num pelo menos, dos jornais locais de grande circulação.

Art. 54 — A Prefeitura não permitirá o loteamento, quando julgar o mesmo inconveniente ao interesse público.

Parágrafo único — Serão sempre motivados os despachos do Prefeito denegando o loteamento nos termos deste artigo, sendo indispensável o pronunciamento prévio dos órgãos técnicos da Prefeitura em matéria de urbanismo.

Art. 55 — Quando o terreno estiver situado em área ainda sem o devido planejamento urbanístico, a Prefeitura, se o julgar oportuno, providenciará os estudos a respeito, atendendo sempre a conveniência de impedir que o loteamento venha a fazer-se como se o terreno em foco fosse uma unidade territorial isolada e não uma parte integrante do setor ou bairro a que pertence.

Art. 56 — A Prefeitura, de acordo com o disposto nos arts. 52 e 53, procederá a revisão dos loteamentos já aprovados ou licenciados a data da promulgação deste Decreto-Lei, para o fim de conformá-los com suas prescrições, estejam, ou não, vendidos ou edificados os lotes e efetuadas as obras previstas.

Art. 57 — Os terrenos baldios quando não considerados impróprios para construção, serão tributados proporcionalmente ao número de lotes que eles comportem, segundo planejamento estabelecido pela Prefeitura para o setor em que estejam situado.

Parágrafo único — Essa tributação será progressivamente aumentada a partir do segundo exercício subsequente ao em que o proprietário for notificado das condições admitidas para o loteamento respectivo.

CAPÍTULO II

Do Processo de Loteamento

Art. 58 — Quem pretender lotear um terreno deverá requerer à Prefeitura que, no caso de julgar conveniente e oportuno o loteamento pretendido, indique, na forma do artigo seguinte a orientação a que deverá obedecer o respectivo projeto.

Parágrafo único — A esse requerimento deverá acompanhar uma planta da situação do terreno, em escala não inferior a 1/2.000 com a indicação precisa dos respectivos limites.

Art. 59 — Para definir a orientação geral do loteamento a que se refere o artigo anterior a Prefeitura considerará o terreno como parte integrante do Setor em que esteja situado e, de acôrdo com o planejamento previsto, estabelecerá:

- I — a densidade máxima de população fixada para o Setor e a taxa ou percentagem admissível no terreno;
- II — as dimensões mínimas dos lotes, e as máximas quando estas devam ser também estipuladas;
- III — a percentagem máxima da área coberta em relação à área de cada lote, assim como os recuos a que esteja sujeita a respectiva área coberta ou construída;
- IV — o valor máximo e o mínimo que poderão ter as futuras edificações em razão do destino do Setor;
- V — o tipo e traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas as quais deverão sempre coordenar-se com as existentes, ou que estejam ou devem ser projetadas para o Setor;
- VI — a porcentagem da área total do terreno, destinada a ruas, praças e demais logradouros públicos, a qual será sempre cedida gratuitamente ao Município quando não exceder de trinta por cento (30%), sendo o excesso, se houver, objeto de acôrdo a ser proposto pelo interessado (art. 60, item II, dêste Decreto-Lei);
- VII — as áreas a serem reservadas para uso ou utilidade pública;
- VIII — o traçado das canalizações de águas e esgotos;
- IX — as obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado a edificação, tais como as de saneamento do solo, proteção contra inundações, erosões e desmoronamentos de terra etc.;
- X — outras exigências decorrentes do Plano da Cidade.

Parágrafo único — As condições estabelecidas nos incisos dêste artigo constarão, em forma de quesitos de um "Caderno de Obrigações" que será fornecido ao interessado, juntamente com um exemplar da folha ou folhas da Planta Cadastral da Cidade onde se inscrever o terreno a ser loteado, com a indicação, a título de sugestão para o preparo do projeto que deverá ser apresentado nos termos dêste Decreto-Lei do traçado das vias e logradouros públicos e das canalizações de águas e esgotos, e das obras necessárias para tornar o terreno adequado a edificação ou

para atender as exigências decorrentes do Plano da Cidade (incisos V, VIII e IX deste artigo).

Art. 60 — O projeto de loteamento constará de: (...)*

.....

Art. 61 — O projeto de loteamento, assim instruído, será examinado em face das exigências do Plano da Cidade e dos interesses coletivos que a Prefeitura representa e tutela, notadamente no que respeitar:

- I — a discriminação e localização dos lotes, conforme sua destinação para residências, comércio, indústria, etc. e a área reservadas para instalações e uso coletivo, tais como escolas, campos de jogos esportivos, centros cívicos e de abastecimento, etc.;
- II — ao traçado e tipo das vias e logradouros públicos, abastecimento de água, esgotos, drenagem do solo, e de modo geral, aos interesses da higiene e segurança das futuras construções;
- III — as sugestões, obrigações e compensações propostas pelo requerente em seu memorial.

.....

Art. 62 — Na aprovação do plano de loteamento serão estipulados os prazos...

Art. 63 — Aprovado o plano de loteamento, o proprietário assinará em livro próprio e depois de pagas as taxas devidas, inclusive as relativas às obras a serem licenciadas, um termo que conterà, obrigatoriamente; (...)**

.....

Art. 64 — A aprovação do plano não implica a do loteamento, a qual será sempre feita por decreto executivo em que se fará menção expressa das servidões de edificação que gravarem os lotes e se declararão incorporadas ao domínio público as áreas destinadas às ruas e outros logradouros de uso comum do povo.

* Especificações técnicas. N.R.

** Relação de anexos. N.R.

Art. 59 — Para definir a orientação geral do loteamento a que se refere o artigo anterior a Prefeitura considerará o terreno como parte integrante do Setor em que esteja situado e, de acôrdo com o planejamento previsto, estabelecerá:

- I — a densidade máxima de população fixada para o Setor e a taxa ou percentagem admissível no terreno;
- II — as dimensões mínimas dos lotes, e as máximas quando estas devam ser também estipuladas;
- III — a percentagem máxima da área coberta em relação à área de cada lote, assim como os recuos a que esteja sujeita a respectiva área coberta ou construída;
- IV — o valor máximo e o mínimo que poderão ter as futuras edificações em razão do destino do Setor;
- V — o tipo e traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas as quais deverão sempre coordenar-se com as existentes, ou que estejam ou devem ser projetadas para o Setor;
- VI — a porcentagem da área total do terreno, destinada a ruas, praças e demais logradouros públicos, a qual será sempre cedida gratuitamente ao Município quando não exceder de trinta por cento (30%), sendo o excesso, se houver, objeto de acôrdo a ser proposto pelo interessado (art. 60, item II, dêste Decreto-Lei);
- VII — as áreas a serem reservadas para uso ou utilidade pública;
- VIII — o traçado das canalizações de águas e esgotos;
- IX — as obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado a edificação, tais como as de saneamento do solo, proteção contra inundações, erosões e desmoronamentos de terra etc.;
- X — outras exigências decorrentes do Plano da Cidade.

Parágrafo único — As condições estabelecidas nos incisos dêste artigo constarão, em forma de quesitos de um "Caderno de Obrigações" que será fornecido ao interessado, juntamente com um exemplar da folha ou folhas da Planta Cadastral da Cidade onde se inscrever o terreno a ser loteado, com a indicação, a título de sugestão para o preparo do projeto que deverá ser apresentado nos termos dêste Decreto-Lei do traçado das vias e logradouros públicos e das canalizações de águas e esgotos, e das obras necessárias para tornar o terreno adequado a edificação ou

para atender as exigências decorrentes do Plano da Cidade (incisos V, VIII e IX deste artigo).

Art. 60 — O projeto de loteamento constará de: (...)*

.....

Art. 61 — O projeto de loteamento, assim instruído, será examinado em face das exigências do Plano da Cidade e dos interesses coletivos que a Prefeitura representa e tutela, notadamente no que respeitar:

- I — a discriminação e localização dos lotes, conforme sua destinação para residências, comércio, indústria, etc. e a área reservadas para instalações e uso coletivo, tais como escolas, campos de jogos esportivos, centros cívicos e de abastecimento, etc.;
- II — ao traçado e tipo das vias e logradouros públicos, abastecimento de água, esgotos, drenagem do solo, e de modo geral, aos interesses da higiene e segurança das futuras construções;
- III — as sugestões, obrigações e compensações propostas pelo requerente em seu memorial.

.....

Art. 62 — Na aprovação do plano de loteamento serão estipulados os prazos...

Art. 63 — Aprovado o plano de loteamento, o proprietário assinará em livro próprio e depois de pagas as taxas devidas, inclusive as relativas às obras a serem licenciadas, um termo que conterà, obrigatoriamente; (...)**

.....

Art. 64 — A aprovação do plano não implica a do loteamento, a qual será sempre feita por decreto executivo em que se fará menção expressa das servidões de edificação que gravarem os lotes e se declararão incorporadas ao domínio público as áreas destinadas às ruas e outros logradouros de uso comum do povo.

* Especificações técnicas. N.R.

** Relação de anexos. N.R.

Parágrafo único — Esse decreto só será expedido depois de assinado o termo a que este artigo se refere, devendo sua publicação ser feita, na integra, dentro de dez (10) dias da assinatura daquele termo, sob pena de responder a Municipalidade pelas perdas e danos resultantes da demora.

Art. 65 — Este Decreto-Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeitura Municipal da Cidade do Salvador, em 24 de Março de 1948.
 — (As.) — JOSÉ WANDERLEY DE ARAÚJO PINHO, Prefeito — Octavio Junqueira Ayres, Secretário.

