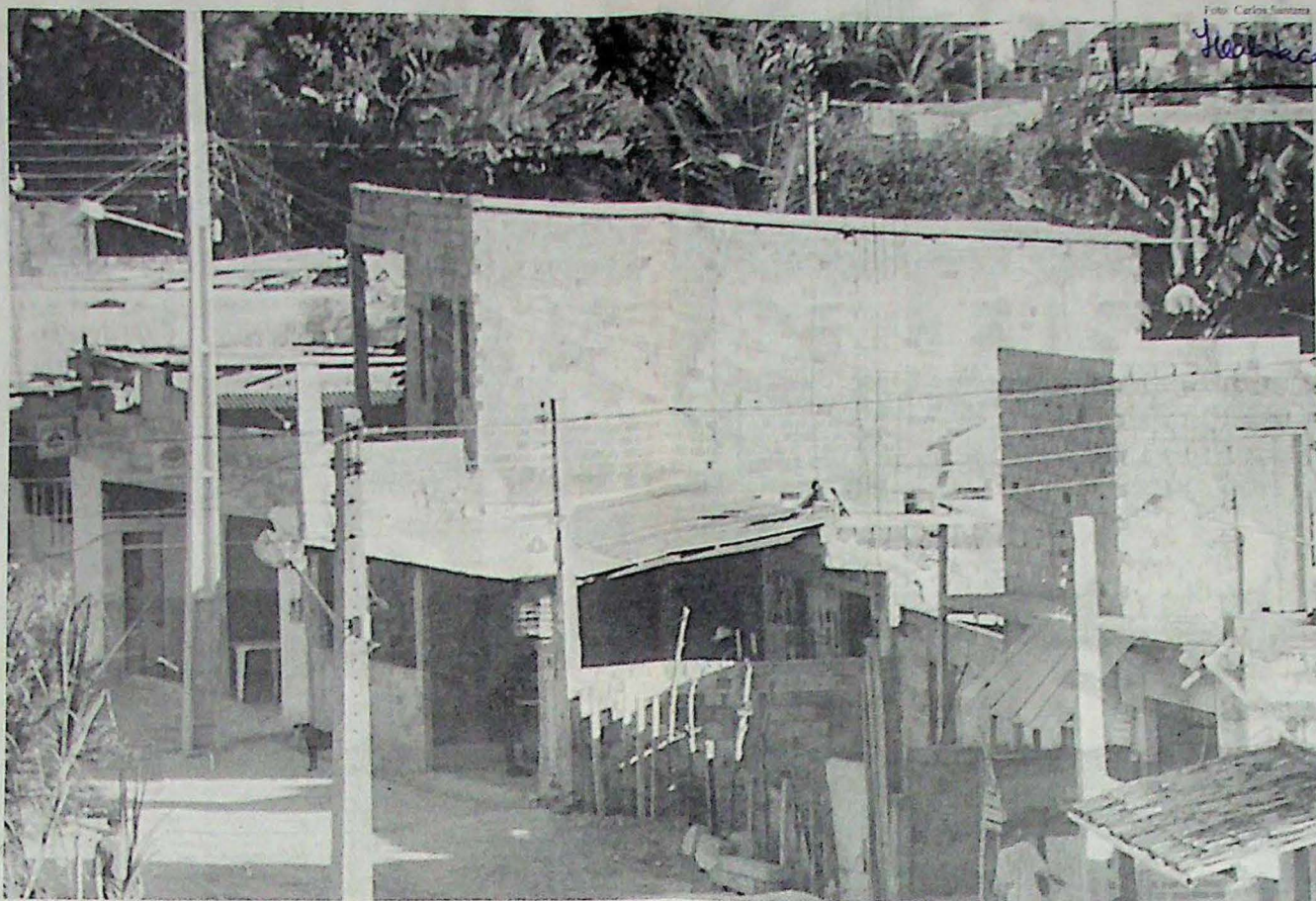


Perigo ronda 930 mil imóveis clandestinos

São mais de 930 mil imóveis não-cadastrados. A maioria situada na periferia da cidade. Nas chamadas invasões consolidadas, contudo, o problema maior não é propriamente a ausência de cadastros de registros na prefeitura, mas as construções desordenadas, sem normas técnicas de segurança e, por isso mesmo, sujeitas a todos os tipos de riscos. Ao completar 449 anos, Salvador ainda convive com uma realidade de desordenamento urbano, com problemas de moradia flagrantemente, principalmente nos bairros populares, onde as casas são construídas em terrenos impróprios e, portanto, potencialmente perigosos.

Adilson FONSECA



Na busca de espaço para contingentes cada vez maiores de moradores, as favelas crescem verticalmente, gerando risco para os ocupantes

Nos cadastros da prefeitura, existem pouco mais de 400 mil imóveis regulares, o que, a princípio, levando-se em conta que aproximadamente 70% das moradias em Salvador são considerados irregulares, significa que outros 930 mil estão fora da lista. Localizados nos bairros periféricos ou nas encostas das avenidas de vale, essas construções não obedecem a padrões técnicos de segurança e oferecem riscos aos seus próprios moradores, uma vez que são erguidas em terrenos impróprios e sem quaisquer tipos de vistorias.

Tanto a prefeitura como o Crea (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) admitem a impossibilidade de solucionar o problema a curto prazo, devido a sua conota-

ção social, demonstrando o próprio processo de crescimento desordenado da cidade. O superintendente de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município, Armando Pontes, disse que muitas das construções são flagrantemente irregulares, outras podem ser regularizadas, mas, mesmo assim, é uma tarefa difi-

cil de ser executada, porque o município dispõe apenas de 30 fiscais, que cuidam desta área, mas também de publicidades irregulares e licenciamento de atividades comerciais e de serviços. Já o Crea, através do engenheiro Giesi Nascimento dos Santos Filho, mostra uma realidade ainda mais problemática: são 29 fiscais

para todo o estado.

Problema social

Ao completar 449 anos de fundação, Salvador exhibe, com matizes diferentes, os velhos problemas de moradia para cerca de 70% dos seus habitantes. Enquanto nos cadastros do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) constam pouco mais de 400

mil imóveis, mais de 900 mil sequer constam na lista, por estarem completamente irregulares. Essas irregularidades vão desde a ausência de escrituras de posse do terreno a alvarás de construções que permitam a construção ou ampliação do imóvel. Os bairros populares e as encostas das avenidas de vale são os mais problemáticos, do ponto de vista técnico.

Conforme explicou o engenheiro e chefe do gabinete da presidência do Crea, Giesi Nascimento dos Santos Filho, nas encostas, principalmente, as construções verticalizadas não têm qualquer controle. "Primeiro, bate-se uma laje já pensando num segundo pavimento. Depois, ergue-se uma nova casa, e assim por diante, sem medir a capacidade de carga do próprio terreno e se adotam medidas como drenagem pluvial da encosta e disponibilidade da área construída", diz. Ele explica que, além dos bairros populares, as áreas centrais da cidade, próxima às avenidas de vale, enfrentam os mesmos problemas. "Muitas vezes se superdimensionam as estruturas das casas (vigas, pilares, lajes), esquecendo-se da própria capacidade do terreno de suportar determinado tipo de construção. Então, todos correm riscos", adverte.

Já o superintendente da Sucom, Armando Pontes, lembra que o problema não é apenas de Salvador, mas de outros centros urbanos de grande porte, como o Rio de Janeiro. Nos três meses deste ano, a Sucom emitiu mais de 800 notificações, ações de demolições e interdições, enquanto no órgão existem mais de três mil processos por diversas irregularidades. A maior quantidade, contudo, refere-se à abertura de comércio, feita de forma aleatória e em áreas inadequadas. Por lei, qualquer construção acima de 60 metros quadrados, com mais de um pavimento, deve ter um responsável técnico legal, que pode ser um engenheiro ou arquiteto. Isto, contudo, só é observado em grandes e médios empreendimentos, e mesmo a legislação municipal de uso do solo (Lei nº 3.377) e o Código de Obras (Lei nº 3.903) geralmente não são seguidos.

Foto: Carlos Caiati

Verticalização de favelas eleva risco

A primeira preocupação é garantir um pedaço de terreno, demarcando-o com piquetes para posterior construção da casa. Terreno desmatado, vegetação queimada, a invasão vai aos poucos crescendo e, em poucos meses, a paisagem muda e em nada lembra o antigo local, cheio de mato e de difícil acesso. Dezenas, centenas, os aglomerados habitacionais que formam as invasões transformam-se, na maioria das vezes, em bairros com vida própria, onde cada metro quadrado de terreno é disputado e mal sobra espaços para ruas e implantação de serviços básicos de infra-estrutura urbana.

Espalhadas por toda a periferia da cidade, invasões consolidadas como Saramandaia, Péla Porco, Bate Coração, Osório Vilas Boas e São Rafael são exemplos da própria ocupação desordenada do solo urbano de Salvador. Algumas, como Saramandaia, atrás do Detran, viraram uma espécie de gueto, com apenas um único

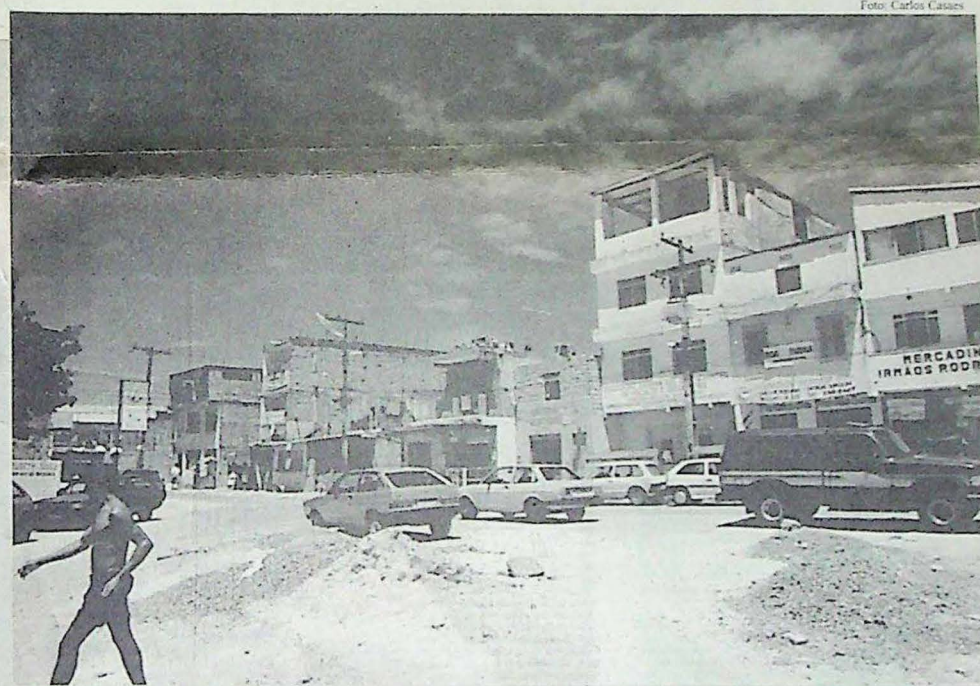
acesso, densamente povoada e onde somente quem a conhece direito sabe transitar nas ruas apertadas e nos becos formados pelo amontoado de casas. Ali, o metro quadrado é supervalorizado, não pelo custo imobiliário, mas pela falta de opção de espaços para novas construções. O resultado é a verticalização, com casas de até quatro pavimentos, onde não se observam quaisquer cuidados técnicos na segurança das estruturas e muito menos na capacidade de carga dos terrenos.

Comércio amplo

No extremo do subúrbio ferroviário, a antiga invasão das Malvinas (homônima da invasão da Paralela, mais tarde batizada de Bairro da Paz) virou Fazenda Coutos, um bairro dos mais densamente povoados em Salvador, com uma intensa atividade comercial, mas carente de infra-estrutura urbana e social. Ali a

maioria das casas é construída em terreno de massapê, com diversos afloramentos de água no solo e sem qualquer tipo de proteção nas encostas que circundam toda a invasão. Mesmo assim, o bairro é pontilhado de construções de mais de dois pavimentos, não havendo critérios técnicos para edificá-las e muito menos qualquer presença de fiscais da prefeitura ou do próprio Crea na área.

Ao longo da Avenida São Rafael, sem os mesmos riscos oferecidos pelo terreno, as construções à beira da pista abrigam uma variedade de comércio, o mesmo acontecendo alguns metros adiante, no acesso para Canabrava, onde boa parte das construções aproveita a própria inclinação do terreno como paredes de sustentação. No centro, o que sobrou da invasão Yolanda Pires é uma amostra dessa falta de fiscalização e cuidados na construção das casas. Bem próxima à sede do Crea, a invasão



Em toda a cidade, é intenso o ritmo de obras, em geral não-autorizadas, que agravam a situação

se situa numa encosta considerada pela Defesa Civil de Salvador como uma das mais perigosas da cidade. À margem da avenida do Vale do Ogunjá, o terreno é cor-

tado de forma retilínea e ali mesmo são construídas casas de mais de um pavimento. Por lei, qualquer construção acima dos 60 metros quadrados e com mais

de um pavimento está sujeita a fiscalização e vistoria técnica. Isso, contudo, apesar da proximidade com o Crea, não existe no local.

Malvinas permanece bolsão de miséria

Enquanto Argentina e Inglaterra disputavam um pedaço de terra nos confins do Atlântico Sul, na década passada, na Paralela, numa das áreas mais valorizadas de Salvador e de projeção de crescimento acelerado,

uma guerra também acontecia. Centenas de famílias iniciavam a ocupação das terras situadas entre a avenida e a orla marítima, a meio caminho do Aeroporto Dois de Julho. Surgia a invasão das Malvinas, que anos

mais tarde foi rebatizada de Bairro da Paz, estando hoje com quase 50 mil moradores.

Sem qualquer infra-estrutura de saneamento, o bairro é um imenso bolsão de miséria, como constata a presi-

Foto: Carlos Santana



Lojas de materiais de construção em invasões representam um estímulo à sua expansão desordenada

dente da Associação dos Moradores, Mariacélia Carvalho da Silva, que chega a afirmar que a contagem populacional aponta para números próximos a 100 mil pessoas no bairro. São casas de todos os tipos, dispostas desordenadamente em caminhos que mais tarde se transformaram em ruas, ou em pequenos becos à margem de um rio, que é o escoadouro natural dos esgotos que expõem, a céu aberto, todo tipo de imundície. A invasão tem energia elétrica, mas não tem água encanada, como também dispõe apenas de um pequeno posto médico e uma única escola.

O Bairro da Paz não possui cadastramento em termos de IPTU, porque simplesmente as casas não possuem registros no setor de imóveis da prefeitura. Mesmo assim, as atividades comerciais se intensificam, como nas margens da própria Avenida Paralela, onde até uma fábrica de confecções existe. Na rua principal do bairro, até a margem do rio, nada menos que 34 casas estão à venda, demonstrando que seus proprietários já não têm interesse de permanecer no local. O bairro não possui ruas asfaltadas, mas já dispõe de cinco igrejas evangélicas e uma católica, uma fábrica de confecções e diversas casas de material de construção, três ônibus que fazem as linhas para São Joaquim e Lapa, um módulo policial e um posto médico do Projeto Cidade-Mãe.

População sobe 50 mil por ano

Números extra-oficiais indicam que, a cada ano, Salvador recebe uma população de mais de 50 mil pessoas, formada por imigrantes principalmente vindos do interior do estado. Desse contingente populacional extra, poucos têm locais adequados de moradia. A maior parte dos que permanecem na cidade acaba indo parar nas invasões da periferia, formando um universo de excluídos da maioria dos benefícios econômicos e sociais.

Na visão do vereador Zezé Ribeiro (PT), ex-presidente do Instituto dos Arquitetos da Bahia (IAB), do Sindicato dos Arquitetos e ex-conselheiro do Crea, a falta de condições econômicas de manter a população no campo acaba aumentando os problemas das grandes cidades. No caso da Bahia, ele aponta o que chama de nichos econômicos, como em Barreiras, Juazeiro, Extremo Sul e Região Metropolitana de Salvador. "Nessas regiões, que já têm os seus problemas, a situação se agrava com o inchaço das periferias, com a favelização, pois cresce a população de baixa renda e sem emprego", diz.

Especialista em gestão de recursos ambientais, vereador pela segunda vez na capital, Zezé Ribeiro diz que é preciso se criar, nas cidades, instrumentos permanentes de controle social, no qual poderiam atuar instituições como o Crea e os sindicatos. Ele lembra que na década de 80 o IAB defendia o programa Assistência Técnica à Moradia Econômica, que previa a constituição de cooperativas habitacionais pela própria comunidade, excluindo os intermediários e os custos deles resultantes. O programa previa a discussão de projetos pela comunidade e a implantação de bancos de materiais. Ele cita o fato de que é preciso que nas chamadas áreas de riscos e encostas de Salvador, por exemplo, se desenvolvam programas de melhoramento da infra-estrutura urbana, com implantação de residências, redes de coleta de efluentes e drenagem, em paralelo com programas de educação comunitária, ensinando a população a usar os equipamentos urbanos. "e a população não está sendo orientada sobre esses aspectos", adverte.