

OCUPAÇÃO Projeto-piloto financiado pelo BID e executado pela FMLF prevê a reforma de quatro casarões no Comércio

Decreto permite à prefeitura incorporar imóveis abandonados do centro da cidade

ANA CRISTINA PEREIRA

No número 1.046 da avenida Sete de Setembro, na altura das Mercês, um imóvel traz um aviso na fachada: “Cuidado: risco de desabar”. A autoria é anônima, mas o alerta poderia ser feito para vários outros da cidade, abandonados à própria sorte e à ação do tempo e dos invasores. No Censo de 2022, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) registrou 199 mil imóveis vagos em Salvador, sendo 563 deles no Centro Histórico, que lidera a estatística na capital. Na época, quatro em cada dez residências na região estavam vagas, o que representa 38% do total.

Embora o IBGE não especifique quantos imóveis estão abandonados, não é difícil fazer esta constatação. Basta uma circulada rápida pelo Comércio, por exemplo, para testemunhar construções que um dia foram suntuosas, agora sem teto, caindo aos pedaços, literalmente, e com o mato saltando para fora. É justamente o Centro Histórico e seus arredores, incluindo o Comércio, que estão no foco de um decreto municipal publicado no dia 11 de abril, que permitirá à prefeitura tomar posse de imóveis abandonados e subutilizados na região, ação legal chamada de encampação.

O decreto regulamenta uma lei de 2014, de autoria do ex-vereador Edvaldo Brito. E traz em sua justificativa principal o fato de que os imóveis em estado de abandono apresentam risco de desabamento, “oferecendo perigo aos pedestres e a todos que transitam no entorno diariamente, conforme ocorrências que têm sido verificadas recentemente”, anota o texto.

A lei destaca, ainda, o uso das instalações por criminosos, acúmulo de lixo e risco de foco de doenças. E reforça que a responsabilidade por bens tombados – caso de muitos casarões da região – é de seus proprietários. “Serão considerados abandonados os imóveis urbanos privados que apresentarem evidentes sinais de desuso, sobre os quais o proprietário tenha cessado os atos de posse e não manifeste a intenção de conservá-los”.

Caminhos legais

A secretária municipal da Fazenda, Giovanna Victer, explica que a encampação é um recurso tradicional na esfera pública, mas ainda pouco usada, pelo menos em Salvador. E que foi preciso atualizar a legislação, em 2023, para se chegar na proposta de agora. “Não se trata de se apropriar do patrimônio privado, mas de atuar dentro da necessidade da população, pois esses imóveis estão em áreas importantes da cidade, dotadas inclusive de infra-estrutura de transporte, iluminação e outros serviços”, diz.

O primeiro passo do processo é a declaração de abandono do imóvel pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Sedur), que contará com o apoio de outros órgãos, como a Defesa Civil de Salvador (Codesal) – que avaliará riscos de desabamento. Depois, o proprietário, caso apareça, tem até três anos para quitar dívidas e apresentar um plano de recuperação para o



Fotos: Olga Leiria/ Ag. A TARDE

Medida avalia transformar imóveis em moradias



Bairro do Comércio possui diversos imóveis em estado precário



Áreas históricas são as mais vulneráveis aos riscos de desabamento

imóvel. “O mais importante é devolver a função social e urbanística, e nós vamos monitorar e fiscalizar”, reforça Giovanna.

Caso isso não ocorra, a posse passa para o município, que conduzirá a reforma para transformar os endereços em moradias residenciais e outros usos, como em atividades culturais e sociais. O edital estabelece obrigações, prazos e valores de multas para o descumprimento dos acordos estabelecidos. “Acredito que esta lei será muito relevante para a cidade e ela vem se somar aos esforços para o fortalecimento da área do Comércio”, pontua a secretária.

Ela cita iniciativas como o Renova Centro, programa de redução de tributos, a revitalização do Elevador Lacerda e a criação de equipamentos culturais como a Cidade da Música da Bahia e da Casa das Histórias de Salvador, como exemplos de atuação nesta parte da cidade. E ainda o avanço nas obras de dois casarões que vão receber a Casa de Espetáculos e a Escola de Artes e Tecnologia Maestro Letieres Leite, que deve ser inaugurada até o final do ano, no mesmo

quartelão.

A cargo da Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF), o projeto que embasa o decreto definiu uma área de atuação inicial da Praça Cayru até o Plano Inclinado Gonçalves. E que engloba as ruas Corpo Santo, Santos Dumont, Conselheiro Saraiva e Portugal. Segundo a arquiteta e urbanista Tânia Scofield, presidente da FMLF, foi levantada a situação de 154 imóveis da região, com nome de proprietários, situação fiscal e condições de uso.

Depois de uma série de avaliações, chegou-se ao número de 31 imóveis considerados abandonados e passíveis de encampação. Neste conjunto estão os quatro imóveis escolhidos para o projeto piloto de restauração, que serão transformados em um conjunto habitacional para servidores municipais. “Nós já temos os recursos assegurados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para 25 imóveis”, afirma Tânia, acrescentando que o contrato deve ser assinado até o final do ano.

O estudo também apontou a demanda por mora-

563

imóveis do Centro Histórico de Salvador foram listados como vagos no Censo de 2022 pelo IBGE, o que dá quatro em cada dez residências na região

Uma lei de 2014, de autoria do ex-vereador Edvaldo Brito, regulamenta ação legal chamada de encampação

dias entre os servidores, que vão adquirir as unidades. Tânia acredita no potencial habitacional da região, que historicamente perdeu sua força comercial – um dos motivos do grande abandono. Mas ela lista outras razões,

como dificuldades financeiras dos proprietários, questões judiciais em torno de heranças e um certo descaço em deixar para o poder público resolver a situação.

Quem resistiu e mantém um negócio por lá, torce para a transformação acontecer de fato. É o caso da comerciante Mariluce Gomes, da tradicional loja de chapéus Gomes, fundada por seu pai há 55 anos, e que está em seu segundo endereço, na Rua do Ourives. “Depois da pandemia, a situação piorou muito e várias lojas tradicionais foram fechadas. Acho que seria interessante a prefeitura incorporar estes prédios e transformá-los em moradias, supermercados, cafés”, afirma.

Usar para preservar

O arquiteto e historiador Francisco Senna, que tem grande atuação nas esferas pública e privada, vê com bons olhos o decreto de encampação de imóveis abandonados. “O proprietário precisa responder por seu imóvel. Toda a cidade é petronalizada com esses abandonos, que geram insegurança, invasões e risco à saúde”, resume Senna, dizendo que é

preciso colocar em prática o conceito de usar para preservar.

“Outra coisa importante é educar para preservar, com uma série de ações efetivas. Espero que o decreto realmente resulte em algo positivo para a cidade, vamos ver os desdobramentos e contestações legais”, fala o arquiteto, que torce para que a prioridade de uso pós-reforma seja habitacional. “Salvador sofre com o descaço com o patrimônio e com a falta de projetos habitacionais”, diz, ressaltando que bairros essencialmente comerciais ficam esvaziados e perigosos à noite.

Morador por vinte anos do bairro da Saúde, durante a juventude, ele lamenta o estado de tantos imóveis no Centro Histórico que, vale lembrar, foi tombado como Patrimônio Cultural da Unesco em 1985. Senna considera que a legislação para imóveis tombados muitas vezes cria dificuldades para proprietários e uma falta de entendimentos entre órgãos municipais, estaduais e federais, mas que o dono nunca pode perder de vista a sua responsabilidade.