



Fotos: Reginaldo Ipe

RISCOS

De acordo com a Defesa Civil de Salvador (Codesal), do total de 605 imóveis já vistoriados, 35% apresentam risco alto ou muito alto de desabamento na capital baiana

COMO ESTÃO NOSSOS CASARÕES?

A tragédia em Minas Gerais levantou um alerta para a prevenção outros possíveis desastres só que com os casarões. Estado, Prefeitura e a iniciativa privada têm atuado na recuperação e manutenção dos imóveis, na sua maioria, no Centro Antigo.

LÍCIO FERREIRA
REPÓRTER

É a única capital brasileira que pode se orgulhar e ter a felicidade em abrigar imóveis antigos e históricos. Alguns já desgastados pelo passar dos anos; outros por terem passado por um acelerado processo de degradação, principalmente pela falta de manutenção de seus proprietários; e muitos, totalmente abandonados, representando riscos iminentes para moradores e transeuntes.

A Defesa Civil de Salvador (Codesal) vem tocando o "Projeto Casarões" que está dividido entre: Projeto Antigo - o qual se refere a 306 vistorias realizadas até maio de 2018; Projeto Atualizado - referente a 117 vistorias do Projeto Antigo revisadas; e Projeto Novo - que corresponde a 182 vistorias realizadas após maio de 2018. Do total de 605 imóveis já vistoriados 35% apresentam risco alto ou muito alto de desabamento. Nos dados exclusivos e ainda a serem divulgados, a situação real é a seguinte: Projeto Antigo (306 imóveis); Projeto Atualizado (117 imóveis); Projeto Novo (182 imóveis). O grau de risco de cada está pontuado: 36 (sem risco); 145 (baixo risco); 133 (médio risco); 147 (alto risco); e 144 (muito alto risco). Das 605 habitações vistoriadas 358 estão ocupadas e 249 desocupadas.

PRESERVAÇÃO

O representante do Con-

selho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), Ernesto Carvalho diz que "a preservação dos imóveis antigos, especialmente, os concentrados no Centro Histórico, é algo de fundamental importância para todos. Há três anos estamos com esta bandeira. Atualmente, na gestão da arquiteta Glícea Barbosa, a questão do patrimônio ainda continua sendo relevante", garante.

Elogiando as ações e as articulações da Codesal - pelo que ela vem realizando nos últimos anos - o representante do CAU foi taxativo na sua entrevista por telefone. "A questão do patrimônio histórico da Bahia deve ser uma política de Estado". E justifica: "Os órgãos responsáveis, tais como Ipaac, Iphan, Fundação Gregório de Matos, Fundação Mário Leal Ferreira entre outros, precisam atuar conjuntamente para que possam agir de forma coesa. O esforço isolado nem sempre traz bons resultados. E a solução tem que ser conjunta", argumenta.

CONTINGÊNCIAS

Março do ano passado, a Defesa Civil de Salvador iniciou a construção de um Plano de Contingências do Centro Histórico em parceria com diversos órgãos, tendo como objetivo garantir a segurança da população. E, através de vistorias periódicas, tem identificado o risco em imóveis do local. "No campo das ações preventivas realizamos o levantamento da situação dos casarões na poligonal do Centro Histórico (Pelourinho e entorno), um desdobramento do "Pro-

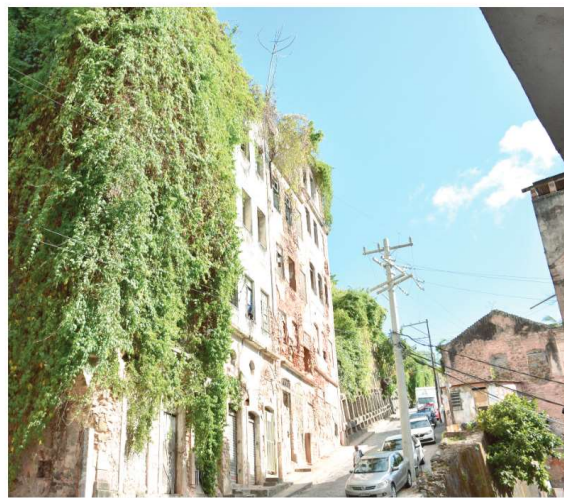
jeito Casarões", para elaboração de um mapa de risco de incêndios", informa o coordenador Sosthenes Macêdo. E acrescenta: "Outros imóveis ainda serão vistoriados".

No levantamento, com outras instâncias, onde se inclui Corpo de Bombeiros, Creia, CAU, Transalvador, Polícia Militar, Embasa e Coelba, dentre outros, está sendo realizado um detalhado mapeamento da região. "Estamos registrando com detalhes as presenças de hidrantes; rotas de mobilidade; vistoria e georreferenciamento dos casarões, além da mobilização de comerciantes e moradores para a formação de brigadas" explica em entrevista exclusiva, no seu escritório, na Avenida Bonó, bairro de Brotas.

Neste trabalho de campo, liderado pela engenheira de Segurança Rita Jane de Moraes, os profissionais da Codesal já conseguiram identificar e vistoriar 16 construções, sendo seis (6) desocupadas e dez (10) ocupadas, além de problemas estruturais nos mesmos. "Como a maioria das construções abandonadas pertence a particulares, o nosso objetivo é dar andamento a tratativas para solucionar a questão junto as instâncias legais. E, no limite da função da Prefeitura e da Defesa Civil, estão sendo realizadas vistorias, com equipes multidisciplinares, visando mitigar o problema", explica o gestor municipal.

DEMOLIÇÃO

Por parte do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) a preocupação na



RECOMENDAÇÃO

Imóveis não podem ser demolidos sem consultas, afirma Conselho de Arquitetura

parceria com a Defesa Civil de Salvador foi a de orientar que não houvesse qualquer demolição de imóveis, sem uma consulta. "Algumas dessas demolições ocorriam com motivos questionáveis", diz Ernesto Carvalho (CAU). O gestor da Defesa Civil, Sosthenes Macêdo reconhece que a orientação sempre foi seguida à risca e quando há a necessidade de se fazer uma demolição para preservar vidas, os órgãos responsáveis pelo imóvel (Iphan ou Ipaac) são ouvidos. "Nosso trabalho tem sido realizado de forma transversal".

Os proprietários de casa-

res do Centro Histórico de Salvador e do seu entorno que pretendem manter os seus imóveis podem e devem aderir ao programa Revitalizar. Lançado pelo prefeito de Salvador, ACM Neto, o programa prevê descontos de impostos municipais para esses proprietários em troca da reforma dos casarões por eles. Os benefícios previstos, vão desde a isenção do ITIV (Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis) até o perdão das dívidas acumuladas do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana).

Os donos dos imóveis também poderão receber

isenção nas taxas cobradas pela Secretaria Municipal de Urbanismo (Sucom) para licenciar as obras e no Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), cobrado para autorização de reformas de imóveis. O objetivo dos incentivos fiscais é fazer com que os proprietários usem o valor economizado por causa das isenções para revitalizar os imóveis da região antiga da cidade. São beneficiados pelo Revitalizar os bairros do Centro, Centro Histórico, Santo Antônio Além do Carmo, Comércio, Saúde, Nazaré, Tororó, Baris, Barbalho, Lapinha e, parcialmente, a Liberdade.

Regaste dos imóveis degradados

Entretanto, os casarões que continuarem abandonados terão a taxa do IPTU encarecida ao longo do tempo, podendo até ser desapropriados após cinco anos. Nesses casos, o pagamento será feito ao proprietário com títulos públicos (documento válido para quitar dívidas com o município e que pode ser vendido a terceiros pelo proprietário original). A ideia da

Prefeitura é fazer um regaste dos casarões antigos que estão degradados.

Mas, a pura verdade dos fatos é a seguinte: "Muitas vezes, os donos dos imóveis não têm dinheiro para fazer revitalização. Com a redução dos impostos e possível a viabilização da reforma. Os proprietários têm entre 18 e 36 meses (a depender da complexidade das obras)

para concluir a requalificação. A capital baiana possui uma lei municipal que obriga a manutenção de prédios e casarões pelos proprietários, mesmo os abandonados. Promulgada em 2001, a Lei de Manutenção Predial obriga proprietários a realizar reformas reparativas em edificações de 5 em 5 anos. A lei, porém, não tem uma fiscalização regular na cidade.