

**PROJETO 914BRZ4021**

**UNESCO/PMS-FMLF**

**DOCUMENTO TÉCNICO**

**(PRODUTO 01)**

CLT 000099/2019 - SA-271/2019

**PAULO ORMINDO DAVID DE AZEVEDO**  
**CONSULTOR**

Salvador, ABR/2019

## **Viabilidade, alternativas e impactos arquitetônicos, urbanísticos e sociais da ocupação do Centro e Comércio, com habitação e atividades econômicas**

Produto 1 do contrato CLT 099/2019-AS-271/2019 Projeto 914BRZ4021 com a FMLF/UNESCO

O documento **Instrumento e Estratégias para o Desenvolvimento Sustentável do Centro Antigo de Salvador**, também conhecido como PRODOC, que serve de base ao convênio UNESCO/PMS-FMLF, Projeto 914BRAZ4021, de julho de 2017, tem o mérito de inaugurar a participação efetiva da Prefeitura Municipal de Salvador, PMS, no planejamento e gestão do Centro Antigo de Salvador, CAS. Deste 1959, quando o IPHAN tombou um perímetro na Conceição da Praia e o Estado criou, em 1967, a Fundação do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, atual IPAC, reforçada pelo IPHAN e UNESCO que tombaram o Centro Histórico de Salvador em 1984 e 1985 respectivamente, a PMS inexplicavelmente se omitiu de qualquer plano ou ação na área, apesar de ser constitucionalmente responsável pela gestão de todo o território municipal.

A exceção foi o período de 1986 a 1990, quando o Estado praticamente abandonou o CHS, e a Administração Municipal de Mario Kertész desenvolveu o projeto do Parque Histórico do Pelourinho, com a assessoria dos arquitetos Lina Bo Bardi e João Filgueiras Lima, Lelé, realizando algumas restaurações pontuais inovadoras naquela área, como a Casa do Benin e o restaurante Quati. A omissão da PMS pode ser explicada pelo protagonismo assumido pelo IPAC desde 1967 no CHS, pela falta de expertise na área, pela alegada falta de recursos. A presente iniciativa da PMS se devidamente articulada ao IPHAN e ao IPAC, pode ser muito benéfica ao Centro Antigo de Salvador na medida que permitirá associar instrumentos de preservação com o uso do solo, atribuição exclusiva do poder municipal.

Durante cerca de 42 anos o CHS foi uma espécie de enclave federal gerido em parceria com o Estado em pleno coração de Salvador. Tentando corrigir isso, foi criado em 1984 o Escritório Técnico de Licenciamento e Fiscalização, ETELF, reunindo técnico da PMS, do IPAC e do IPHAN para elaborarem normas para o CHS. Embora tenham sido feitos alguns estudos preliminares, o plano nunca foi concluído. Durante seus 30 anos de vida o ETELF facilitou os tramites para expedição conjunta de alvarás de construções e reformas pelos três órgãos na área do CHS e fiscalização da área. De qualquer modo, seu fechamento destruiu o único canal, ainda que incipiente, de comunicação entre os setores municipal, estadual e federal no campo do patrimônio construído de Salvador.

O documento **Centro Antigo de Salvador, Plano de Reabilitação participativo /Avanços**, 2014, editado como um belo livro ilustrado, elaborado pelo Estado da Bahia, através da Diretoria do Centro Antigo de Salvador, DIRCAS, sob a cancela da Unesco, descreve pormenorizadamente a ação do Estado da Bahia no Centro Antigo, desde 1967, incluindo os estudos que foram realizados, as ações que foram implementadas, os agentes e instituições que atuaram e atuam na área, os projetos elaborados para ele e recomendações genéricas. Contudo não analisa as transformações que ocorreram na cidade nos últimos 50 anos e que impactaram dramaticamente sobre seu centro tradicional, e os conflitos sociais que se agravaram em consequência de tais mudanças. Em outras palavras, não contextualiza o Centro Antigo dentro da cidade e da região metropolitana.

### **Decadência, Descentralização e Esvaziamento Funcional**

A crise do Centro Histórico de Salvador, CAS, tem raízes muito antigas. Está associada a falência da aristocracia açucareira na segunda metade do século XIX, e da formação de uma nova burguesia comercial com outros ideais urbanos, que constrói mansões cercadas de jardins na Vitória, na Graça e no Canela.

Se junta a isso o preconceito dessa mesma burguesia e da classe média nascente contra bairros que se tornaram pobres e negros, como o Pelourinho e o Maciel. O preconceito contra esses bairros se transforma em estigma em

1932, quando um delegado de polícia resolve transferir para aquela já decadente zona as “pastoras da noite”. O CHS passa a ser sinônimo de prostituição, de droga, de contravenção e de violência. Apesar disso, até a década de 1960 as celebrações de formatura, batizados, casamentos, te-déuns e missas fúnebres da burguesia local se faziam nas monumentais igrejas barrocas do Terreiro de Jesus. Com o processo de descentralização e perda de prestígio do CHS, que analisaremos adiante, passaram a se fazer em São Joaquim, na igreja da Vitória, no Cerimonial Cunha Guedes e em centros de convenções de hotéis.

Os últimos grandes investimentos viários feitos no CAS datam do final da década de 1950, o Túnel Américo Simas e a Avenida de Contorno e privilegiaram o carro. A essas causas remotas se somam outras ligadas a enormes transformações urbanas ocorridas a partir da década de 1960. Sem compreendê-las não podemos superar os enormes desafios da conservação dessa importante área da cidade. Os 1400 imóveis em estado periclitante ou em ruínas, identificados pela Defesa Civil no CAS, é consequência do seu esvaziamento funcional e populacional. Basta dizer que entre 2001 e 2010 o CHS perdeu metade de sua população.

Com a melhor intenção, sem nenhum assessoramento técnico e o slogan “A Bahia constrói o seu futuro sem destruir seu passado”, o prefeito e em seguida governador nomeado da Bahia, Antônio Carlos Magalhães, empreende a maior reforma de Salvador em toda sua história, entre 1967 e 1971. Reforma que seria consolidada e ampliada em seus dois mandatos seguintes como governador, entre 1979-1983 e 1991-1994.

Coerentemente, no mesmo ano que se funda o IPAC, 1967, se inicia essa reforma urbana que criou, na então periferia da cidade, um novo centro de gestão, o CAB; de serviços, o Iguatemi; e industrial, o CIA, maior que a própria cidade, esvaziando política e funcionalmente o Centro Antigo de Salvador. Acrescente-se a isso a inauguração em 1975 do Porto de Aratu, que abocanharia 60% do movimento portuário da antiga doca, e a transferência do que restou para Água de Meninos.

O governador ACM criou ainda uma rede de avenidas de vale inspirada no plano do Escritório de Planejamento Urbano da Cidade do Salvador, EPUCS (1944), em função de seu novo centro de negócios, que privilegiava o automóvel, marginalizando os terminais de transporte público e ascensores. O CHS e o Comércio não eram apenas o centro político, social e econômico de Salvador, senão o ponto de enlace dos sistemas de transporte público da Cidade Alta com seu terminal na Praça da Sé, Cidade Baixa com o terminal da Praça Cairu e Cidade Intermediária com o terminal de bondes na parte baixa do Viaduto da Sé e de ônibus na Barroquinha, através do Elevador Lacerda, Plano Inclinado Gonçalves e ladeiras. Não se podia ir de qualquer ponto da Cidade Alta para a Baixa, inclusive Itapagipe, onde estava localizada a maioria das indústrias soteropolitanas, sem passar pelo CHS, e pelos seus ascensores e ladeiras, que ainda eram habitadas.

As consequências seriam inevitáveis. O deslocamento da Governadoria e das secretarias estaduais para o CAB não teve apenas efeitos funcionais, mas simbólicos importantíssimos. A rua Chile deixou de ser a “main street” soteropolitana, onde se localizavam os grandes magazines: as Duas Américas, a Sloper, o Adamastor. Nela o prefeito e o governador desfilavam e dialogavam com seus concidadãos, nos fins de tarde. A seus pés, o Comércio, era uma espécie de City londrina, onde tinham sedes as sucursais dos grandes bancos e seguradoras, exportadoras e importadoras, representações comerciais e escritórios de advocacia associados. Paulatinamente todos esses serviços se deslocam para a vizinhança do novo centro de negócios, o Iguatemi. Hoje, os donos de salas no Comércio procuram quem queira ocupa-las pagando apenas o IPTU e o condomínio. O Centro Antigo de Salvador deixaria de ser uma referência metropolitana e nacional.

### **Os ensaios de recuperação e o fortalecimento dos movimentos negros**

Não podemos fazer o relógio rodar para trás, mas é preciso compreender o impacto da reforma urbana e encontrar outras funções para preencher o vazio do CAS. O governo tentou o Turismo Cultural, induzido por recomendações da UNESCO, como o Relatório Michel Parent (1968), e da OEA, com as Normas de Quito, mas exagerou na dose a ponto de tentar transformar a área em um

“shopping a céu aberto” com a exclusão da função habitacional, entre 1991 a 1994 (Bahia/Ipac,1995), o que gerou muitos problemas.

Num primeiro momento, o IPAC e o IPHAN tentaram conciliar o turismo, com ênfase e investimentos em monumentos isolados, e a manutenção da população local instalando creches e escolas, mas sem nenhuma preocupação com a habitação. Foi o período em que o CHS foi financiado pelo Programa das Cidades Históricas. Essa ação iria de alguma forma fortalecer a autoestima da população negra, que já tinha profundas raízes no local, com o primeiro candomblé de Salvador, no fundo da igreja da Barroquinha, a Irmandade do Nossa Senhora do Rosário dos Pretos, a Associação Protetora dos Desvalidos, o Liceu de Artes e Ofícios, academias de capoeira dos mestres Bimba, Pastinha e outros, blocos de afoxés, além de moradias de muitos escravos alforriados.

A comunidade local começa a se organizar, mas sem objetivos muito definidos. Uma dissidência do Bloco Ilê Ayê, do Coruzu, se estabeleceu no Pelourinho, em 1979, com uma proposta de valorização da cultura afro-baiana e resistência ao preconceito racial. Originalmente a comunidade reagiu temendo a repressão do regime militar e o desmonte da economia de contravenção da qual muitos dependiam (ARAUJO, 2017). Com sua atividade musical e educacional, o Olodum se afirma.

Em 1983, a Associação dos Comerciantes do Pelourinho, Acopelô, institucionalizou a Festa da Benção e em 1987 o Olodum lançou seu primeiro CD de samba-reggae de grande sucesso. O grupo foi convidado a se apresentar na França e Alemanha. Em 1991 e 1996, Desmond Tutu e Mandela foram homenageados no Pelourinho. Na mesma época, Paul Simon (1988) e Michel Jackson (1996) gravaram faixas de CDs acompanhados pela banda do Olodum (PHI, 2017). O Pelourinho teve os seus 15 minutos de fama e o Olodum chegou a faturar USD\$ 2,5 milhões anualmente (ARAUJO, 2017). É quando o Pelourinho se consolida como um gueto negro.

Depois da “reinauguração” festiva do Pelourinho, em 1992, as classes média e alta de Salvador só visitam o bairro para acompanhar turistas do Sul ou do exterior. Apenas 16% da população soteropolitana frequentam o CHS com certa regularidade (Prodoc,2017, p. 8), em sua maioria população de baixa renda para assistir shows gratuitos.

Hoje o único grupo social que mantém uma identidade com o CHS é a comunidade negra. Não há como ignorar isto. Todas as tentativas de gentrificar o CHS fracassaram. De qual quer forma, o CHS é visitado por parte dos oito milhões de turistas que passam por Salvador anualmente (Prodoc 2017, p.8). Mas os moradores locais se queixam que as agencias formais de turismo não os contratam por considera-los marginais e prostitutas, o que não os impede de ganhar uns trocados como guias de um outro circuito de turismo informal, que compreende as rodas de capoeira, a escola de grafite da Gamboa de Baixo, as oficinas de artesanato e as penteadeiras de tranças rastafari (PHI, 2017).

### **Os entraves da preservação**

Um fator importante para explicar a crise do CAS é a desarticulação dos três poderes - União, Estado e Município - por razões políticas, e a descontinuidade das ações adotadas no CHS resultantes de mudanças de fontes de financiamento e objetivos. Podemos citar o Programa das Cidades Históricas; o Parque Histórico do Pelourinho (1986-1990); Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador ou “Pelourinho Shopping a céu aberto”, bancado exclusivamente pelo Estado, no período 1991 a 1994; o Projeto Monumenta financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento; o PAC das Cidades Históricas e o Fundo Imobiliário, não implementado. Vários projetos interessantes foram iniciados, mas paralisados por descontinuidade política.

Recife resolveu esta questão muito melhor, criando em seu centro histórico o Marco Zero, principal local de eventos da cidade, que tem uma força simbólica muito forte. Houveram críticas dos mais conservadores, mas não se faz omelete sem quebrar os ovos. Outro projeto importante foi a criação do *cluster* de informática que se adaptou muito bem aos galpões e sobrados do antigo do porto.

Nós temos que buscar uma fonte constante de financiamento para o CHS e não ficar dependo sempre de recursos federais e empréstimos internacionais. Em Havana, o Historiador da Cidade, Dr. Eusébio Leal, criou o Habaguanex S/A uma empresa que explora a hotelaria e cobra impostos da rede de restaurantes e bares, das empresas de turismo, inclusive dos cruzeiros que

aportam em La Habana Vieja e realiza obras notáveis de restauração dos monumentos e de recuperação do casario para a população local.

Esse esquema é muito semelhante aos BIDs – Business Improvement Districts que surgiram no Canadá há 49 anos e se expandiram pelos EUA e em parte da Europa. Muitas municipalidades repassam parte ou a totalidade dos impostos recolhidos nas áreas centrais a associações de comerciantes e moradores que administram, conjuntamente com a Prefeitura, essas áreas. Essas associações, além de conhecerem muito bem os problemas de suas áreas, têm a vantagem do convencimento de seus pares em fazerem investimentos para melhorarem a área. Curiosamente, muitas delas contratam serviços da própria prefeitura de limpeza e vigilância para intensificarem esses serviços nas suas áreas.

### **As potencialidades não exploradas do CAS**

A grande chance de recuperação do nosso CAS estaria na abertura da cidade para a Baía de Todos os Santos, com a desativação de grande parte do porto, como fizeram cidades em todo o mundo, a exemplos de Barcelona, Baltimore, Londres, Nova York, Buenos Aires e mesmo Manaus, no Brasil. Não bastou, nesses casos, abrir a cidade para o mar e esperar que o setor imobiliário fizesse o resto. Em Londres se criou uma moderníssima linha de metrô para o Docklands; em Baltimore, um grande aquário, restaurantes e lojas nos velhos galpões. O mesmo foi feito em Barcelona e em Buenos Aires com o Puerto Madero, e em Manaus. Nova York, além desses equipamentos converteu velhos armazéns em habitações e ateliês de artistas, com os famosos *lofts*.

Infelizmente nada se fez no porto de Salvador, apesar de grande extensão dele está desativada. A criação recente do Terminal Marítimo de Salvador, Codermas, bem em frente ao CHS, vai manter o *waterfront* de Salvador como uma área fechada aos soteropolitanos e turistas com cortinas de vidro, por razões de segurança portuária.

Outro ativo importante do bairro do Comercio é a área da antiga Base Baker, da II Guerra, atual Hospital Naval. A Marinha admite sua transferência para o Porto de Aratu, com compensação da área construída, mas até agora o Estado, que teria condições legais e financeiras para executar essa



transferência intermunicipal, não definiu o que fazer com a área. O Governo do Estado sinalizou, há alguns meses, localizar ali o centro de convenções, mas a PMS tomou a dianteira com a construção do mesmo equipamento no antigo Aeroclube. Naturalmente a cidade não comporta dois equipamentos custosos deste porte.

Há também grandes edifícios subutilizados que podem abrigar equipamentos urbanos dinamizadores do bairro, como o Instituto do Cacau, a Estação Ferroviária da Calçada e os trapiches Barnabé e Pequeno (Rest. Amado) e edifícios de escritório de 11 pavimento vazios, que podem ser adquiridos por preços moderados para instalação de repartições públicas, *call-centers*, faculdades ou convertidos em apartamentos. A proposta da Prefeitura Municipal, através do Projeto 360°, de instalar ali seu centro administrativo é muito positiva, mas depende de uma melhor articulação com a Praça Municipal onde deve permanecer, por razões históricas, o Gabinete do Prefeito.

Na parte alta do CHS há também grandes edifícios com usos pouco adequados como o Liceu de Artes e Ofícios, que poderia abrigar o centro cultural do Banco do Brasil ou da Caixa Econômica Federal e teatros e cinemas abandonados, como o Jandaia, Pax e Excelsior. Todos os demais cinemas foram convertidos em templo evangélicos de uso restrito de comunidades fechadas.

Edifícios desocupados ou subutilizados dos dois níveis do CAS podem ser mantidos como teatros, ou convertidos em casas de shows, salões de convenções, ginásios de esporte e pequenos centros comerciais mediante incentivos fiscais ou parceria com a iniciativa privada. E as igrejas podem ter um uso cultural mais intenso, como ocorre em todo o mundo, inclusive para apresentação de música popular.

O turismo vai continuar sendo um suporte econômico importante, embora seus maiores benefícios fiquem na rede hoteleira e gastronômica da orla atlântica. O Forte de São Marcelo mirante de uma das mais belas vistas panorâmicas de uma cidade, nunca teve um sistema regular de acesso, como as lanchas que servem à Estátua da Liberdade, no porto de Nova York, visitada por cinco milhões de turistas anualmente. Poderíamos ter no forte shows e *jam jazz* ao pôr do sol, capazes de fidelizar os turistas por toda a vida.

Novas funções devem ser introduzidas no CHS sem conflitar com sua morfologia e tipologia urbana. Isto deve ser objeto de uma ampla discussão com a sociedade e a comunidade local, que conhece muito bem os problemas e as possibilidades do CHS.

### **A questão habitacional**

É muito disseminada na Bahia a ideia de que só será possível preservar o CHS substituindo sua população, gentrificando-o. Isto ficou evidente com a expulsão de cerca de 2.000 famílias em 1992 para implantação do projeto “Pelourinho: Shopping a Céu Aberto”, que beneficiou apenas os proprietários de imóveis e proibiu a habitação. Na realidade essa população dependente da atividade informal do centro, não iria abandoná-lo, iria engrossar as favelas da Rocinha, da Chácara Santo Antônio e da ladeira do Pilar. Em todo o mundo os centros antigos nunca foram e não podem ser mono-funcionais.

A habitação com seus serviços complementares é fundamental para manter a vitalidade e a segurança dessas áreas, durante todo o ano e horas do dia. A exclusão da habitação, na década de 1990, provocou a maior crise do Pelourinho, cujos efeitos são sentidos até hoje.

As autoridades estaduais procuraram corrigir o erro de 1992 na 7ª Etapa do Projeto Pelourinho (1999), mas enfrentaram a resistência de uma associação de moradores, a Amach, que ao contrário do que aconteceu em 1992 defendeu a permanência de 108 famílias. Com a ajuda do Ministério Público, as famílias ganharam na Justiça o direito a receber novas habitações e locais de trabalho. Nem todos os moradores já receberam suas habitações e o projeto se arrasta há 17 anos. Mas esta ação foi um divisor de águas nas relações do poder público com a comunidade local.

As relações entre o poder público e a comunidade local sempre foram muito tensas, por eles serem considerados invasores ou inquilinos inadimplentes. Alegam eles que o Estado, através da Conder, era muito benevolente com os proprietários e dura com os moradores, especialmente nas reintegrações de posse com a ação violenta da polícia. Que nas intervenções na área, eles não são ouvidos, no máximo comunicados. Pequenos comerciantes lutam há anos por um REFIS para parcelamento de suas dívidas de R\$ 30 milhões. Com o fim

do “Shopping a Céu Aberto” e a crise econômica nacional, 186 pequenos negócios fecharam as portas e 99 estão ameaçados de falir (PHI, 2017).

Hoje existem 32 associações de moradores no CHS reivindicando o cumprimento do TAC de 2003, moradia, trabalho e defesa da cultura afrobrasileira. Para elas o CHS é o território de sua ancestralidade e de resistência a discriminação racial. A Amach passou a ser a referência para todas essas associações e elas têm o apoio do Ministério Público e de professores e alunos de direito e ciências sociais de universidades públicas. Impossível qualquer ação no CHS sem considerar a comunidade, que bem ou mal, é responsável por sua preservação, depois que os proprietários se retiraram e transformaram seus sobrados em pardieiros para obtenção de maior renda.

### **O Centro Antigo e o mercado imobiliário**

Depois que o estoque de lotes edificáveis do Corredor da Vitória e da Ladeira da Barra, com vista para a Baía de Todos os Santos, se esgotou, empreendedores imobiliários se voltaram agora o CHS e tentam modificar a legislação urbana da Boa Viagem e de Itapagipe, para poderem verticalizar esses bairros. Com uma visão simplista da questão, esses empresários defendem a demolição ou transformação das ruínas em edifícios modernos, e reivindicam incentivos fiscais para os proprietários “modernizarem” seus imóveis com a expulsão dos atuais moradores. Exemplos disso são residenciais de alto luxo, como o Trapiche e o Clock para consumidores estrangeiros ou do “Sul maravilha” e os hotéis Fera e Fasano. Mas outros empreendimentos nessa mesma linha fracassaram, como o Hotel Txai, o Cluster Santa Teresa e os 35 imóveis do Grupo Rique, em Santo Antônio Além do Carmo.

Os que vislumbram uma recuperação do CHS pela via do mercado imobiliário ignoram o processo de descentralização por que passou a cidade, as dificuldades de acessibilidade ao bairro, a tipologia arquitetônica pouco compatível com os padrões atuais de conforto e a complicada situação fundiária desses imóveis. Além do mais, o interesse da indústria imobiliária se restringe a faixa estreita conhecida como Frontispício de Salvador, muito

atrativa pela vista para a Baía de Todos os Santos, mas que é tombada IPHAN com possibilidade de verticalização e densificação nula.

A parte mais interior do CHS e de bairros da Cidade Baixa não é atrativa para a indústria imobiliária. Primeiro porque não tem vista para a BTS; segundo porque a nossa classe média não aceita a tipologia arquitetônica colonial, com ausência de garagens, de *play grounds* e quartos sem janelas; terceiro, porque tem pouca acessibilidade. As facilidades dadas a funcionários estaduais, em especial da Polícia Militar, para adquirirem imóveis da 7ª Etapa do Pelourinho, demonstrou que esses funcionários não ocuparam os imóveis, porque eles não atendem a seus ideais de moradia, preferindo aluga-los, o que não favorece sua conservação.

Ainda recentemente um dos maiores publicitários brasileiros em artigo publicado em jornal local disse que Salvador pode ser uma Lisboa, residência das mais famosas modelos e empresários de todo o mundo. Uma ilha da fantasia em meio a uma cidade pobre e sem tradição de planejamento. Ora, se a indústria imobiliária tivesse interesse, o CAS já teriam sido gentrificado como um todo, e não apenas a marinha da Contorno, os trapiches da Preguiça e a Rua Direita de Santo Antônio Além do Carmo.

A lógica do lucro do setor imobiliário é muito clara. Quando se permite multiplicar por quatro a área de um lote, CAM = 4, em praticamente qualquer ponto da cidade, e não se permite nenhum aumento de área construída dos sobrados do CHS, é compreensível que sejam muito reduzidos os investimentos privados nele. A única exceção são os investimentos ligados ao setor turismo no Frontispício de Salvador.

Para as autoridades municipais e estaduais, o grande problema é como financiar a recuperação do CAS com seus 1.400 imóveis em ruínas ou periclitantes. Algumas alternativas foram levantadas. Ao nosso ver, é ilusório pensar a capitalização com a transferência do direito de construir, o desvirtuado Transcon. O CHS não possui um só metro quadrado de potencial construtivo a transferir e mesmo que possuísse ninguém poderia obrigar o proprietário a investir o que ganhou no imóvel. A Operação Consorciada do Centro Antigo, prevista no IPTU/2016, é muito difícil de ser realizada, e se

efetivada iria incentivar a verticalização e mudanças sociais negando o objetivo preservacionista do CAS.

Esse instrumento, previsto no Estatuto da Cidade, foi aplicado pioneiramente em São Paulo em Águas Espraiadas (2001) e Água Branca, áreas pouco ocupadas e insalubres, visando financiar o seu saneamento, com sucesso discreto, e no Rio de Janeiro no Porto Maravilha (2009) com um impacto social muito grande e o fracasso dos investimentos privados.

### **O que possível ser feito no Centro Antigo**

A “recuperação” do CHS, despovoado e em grande parte arruinado, demandará um grande investimento público em parceria com o privado. Não na forma como foi feito na década de 90, em que o setor público inibia o privado, na lógica do “se o Estado faz, não vou fazer eu”. O investimento deverá ser feito em infraestrutura viária e de acessibilidade, num programa habitacional de integração social e inclusivo, e no incentivo a funções e equipamentos dinamizadores da área<sup>1</sup>.

O CHS tem atratividade habitacional, sim, não para uma população de alto nível econômico, mas para grupos especialmente de jovens e idosos sem filhos, que não concebem a habitação e o carro como símbolos de classe e é atraída pela concentração de equipamentos culturais. Mas para que isso ocorra é necessário que seja melhorada a acessibilidade ao bairro, objeto do segundo produto desse contrato. Dentro desse programa habitacional deve estar contemplada a regularização fundiária dos atuais ocupantes que preservaram e dão vida ao bairro.

Qual o potencial habitacional do CAS? Se temos 1400 imóveis em ruínas ou desabitados, considerando que são na maioria sobrados de três andares, e que dois deles podem abrigar uma média de seis novos apartamentos, teremos

---

<sup>1</sup> - Defendi essa tese em um seminário organizado pelo Banco Nacional de Habitação sobre o barateamento da construção habitacional. Um resumo da proposta publiquei sob o título *A recuperação do patrimônio habitacional* em **RUA, Revista de Arquitetura e Urbanismo**, vol.I nº 1. Salvador: UFBA, dez./1988.

8.400 unidades de diversos tamanhos. Se somarmos a isto os 400 imóveis que pertencem ao Estado teremos mais 2.400 unidades totalizando 10.800 apartamentos. Este universo pode atingir 14.478 unidades se considerarmos que os 613 imóveis que foram recuperados na década de 1990 estão com seus andares superiores desocupados. Isto permitirá absorver boa parte da demanda habitacional de classe média e popular de Salvador. Teremos também 1.800 lojas de apoio à habitação e ao turismo, podendo criar cerca de 7.200 empregos.

Nesses sobrados de parede-meia muito compridos é necessária a criação de áreas de iluminação. Sempre que possível as áreas iluminação e ventilação de dois sobrados vizinhos devem coincidir permitindo a melhoria do conforto e privacidade.

Os 2.900 moradores vulneráveis, que viviam em 2010 no CHS e devem continuar vivendo, representam apenas 6,67% dos 43.434 possíveis moradores dos 14.478 apartamentos (a 3 hab./imóvel) e podem ser facilmente absorvidos dentro de um projeto habitacional dessa amplitude, especialmente se adotamos como *modus operandi* a autoconstrução. A qualificação dessa população em trabalhos de requalificação arquitetônica e restauração é uma das reivindicações de muitos movimentos sociais do CHS, em especial do Aspiral Reggae, como detectou o Projeto Observa CAS, da FA-UFBA. Naturalmente para que isso seja alcançado deve ser negociada com a Caixa Econômica uma linha de financiamento acessível, prestada assistência técnica com base na Lei nº 11.888/08, e elaborado um manual de construção mostrando algumas soluções possíveis, detalhes de portas e janelas externas e grades de balcões, como foi feito no Projeto Saara, no Rio de Janeiro.

Pesquisa realizada pelo CAU/BR em 2015 indica que 85,4% das construções no país são feitas pelo dono com auxílio de pedreiros e carpinteiros, sem a intervenção de construtoras ou do estado ([www.caubr.gov.br/pesquisa2015](http://www.caubr.gov.br/pesquisa2015)). O Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo, Seesp, vem defendendo a autoconstrução assistida pelo estado como política para reduzir o déficit habitacional. Assinala que 50% do consumo de cimento no país é feito pelo construtor formiguinha. O município de Bauru, SP, através do Projeto Promore, construiu 15.000 habitações por este sistema, com base na lei 11.888/08 de

assistência técnica à famílias de baixa renda  
(<http://www.seesp.org.br/site/index.php/jornal-do-engenheiro/item/749-cresce-brasil-autoconstru-o-para-reduzir-d-ficit-habitacional>).

Esse plano habitacional não pode se restringir ao CHS. O Comercio, hoje um bairro vazio e inseguro à noite e nos finais de semana, pode voltar a ser um bairro de função mista - comercio, serviços e habitação – com vivência e segurança continua, mediante a transformação de antigos edifícios de escritórios em habitacionais. Alguns desses edifícios estão vazios ou abandonados e podem ser adquiridos por preço muito baixo. Isto está acontecendo em grande escala em Lisboa e no Porto e pioneiramente em São Paulo.

Estas são as conclusões e sugestões que tenho a fazer no que se refere às alternativas e impactos arquitetônicos, urbanísticos e sociais da ocupação do Centro Antigo e bairro do Comércio, com habitação e atividades econômicas.

Salvador, abril de 2019



Paulo Ormino de Azevedo

Arquiteto e urbanista, doutor em preservação de monumentos e sítios pela Universidade de Roma, professor titular da UFBA e ex-consultor da UNESCO para América Latina e África Lusofone.