

*A digitalização deste documento não foi feita na íntegra.
02 desenhos e 03 plantas de dimensões não compatíveis
com o scanner, não puderam ser digitalizadas.*



Prefeitura Municipal do Salvador
Secretaria Municipal do Planejamento

SEPLAM

PROGRAMA MINTER / RM
Salvador

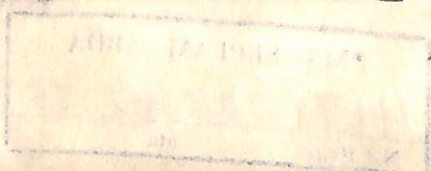
Projeto : CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL
INTEGRADO
VOLUME I - RELATÓRIO

JUNHO/85

CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO
MUNICIPAL INTEGRADO

CTZ- 160 V. 1

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
1409	05, 11, 92	
Nº Reg.	Data	



VOLUME I - RELATORIO

COMPOSIÇÃO DO PROJETO

- VOLUME I - RELATÓRIO
- VOLUME II - PROJETOS DE DESAPROPRIAÇÃO
- VOLUME III - LEVANTAMENTOS CADASTRAIS
QUARTEIRÃO DO SOLAR SÃO DAMASO
- VOLUME III-A - LEVANTAMENTO CADASTRAL
QUARTEIRÃO DO PAÇO DO SALDANHA
- VOLUME IV - PROJETO ARQUITETÔNICO
SMEC - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
- VOLUME IV-A - PROJETO ARQUITETÔNICO
CIM - CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA
- VOLUME VI - PROJETO HIDRO-SANITÁRIO
SMEC - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
- VOLUME VI-A - PROJETO HIDRO-SANITÁRIO
CIM - CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA
- VOLUME VII - PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
SMEC - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
- VOLUME VII-A - PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
CIM - CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA
- VOLUME VIII - INFORMAÇÕES TÉCNICAS
CIM - CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA
- VOLUME IX - INFORMAÇÕES TÉCNICAS
SMEC - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
- VOLUME X - ANTE PROJETO - RELATÓRIO
- VOLUME XI - ANTE PROJETO - ANEXO 1
- VOLUME XII - LEVANTAMENTO CADASTRAL
CASA DO FUNCIONÁRIO
- VOLUME XII-A - ANTE PROJETO ARQUITETÔNICO
CASA DO FUNCIONÁRIO

C R É D I T O S

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

PREFEITO: MANOEL FIGUEIREDO CASTRO

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO - SEPLAM

SECRETÁRIO: MANOEL RAYMUNDO GARCIA LORENZO

COORDENADOR GERAL DO PROJETO: ECON. JOSÉ RAIMUNDO DE ABREU ZACARIAS

EQUIPE DE ELABORAÇÃO

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

ARQ. TEREZINHA RIOS

GERÊNCIA:

ARQ. SUSANA ACCOSTA OLIVEIRA (JUL/83 A OUT/84)

ARQ. LÚCIA MARIA LEAL GONÇALVES PEREIRA (GERENTE INTERINA - MÊS DE JANEIRO/84)

ARQ. FRANCISCO G.S. MAZZONI (A PARTIR DE OUT/84)

EQUIPE TÉCNICA:

ARQ. AGLAÉ MOTA DIAMENT (SEPLAM)

AUX. ANA ELIZABETH TEIXEIRA BARBOSA (SEPLAM)

AUX. ANA LÚCIA ALVARES DE ARAGÃO (SEPLAM)

ARQ. ANA MARIA CAVALHEIRO DE LACERDA (SEPLAM)

ADM. ARY DA MATA E SOUZA (SEAD)

SOC. EDLA ALCANTARA ANGELIN (SEPLAM)

ARQ. LÚCIA MARIA LEAL G. PEREIRA (SEPLAM)

EST. MARCUS AQUINO S. LIMA (SEPLAM)

ARQ. MARIA LUIZA BICALHO SENA (SEPLAM)

ARQ. MÁRIO MENDONÇA DE OLIVEIRA (CONSULTOR)

ARQ. ROSÂNGELA R. SILVA ALBAN (SEPLAM)

AUX. SELME CARREIRA DE M. ANDRADE (SEPLAM)

ARQ. UBIRAJARA DANTAS LEMOS (SEPLAM)

VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA:

ECON. IVAN JORGE ALVES DURÃO

EQUIPE DE APOIO:

TEC. DAVID BRASIL FONSECA - COORDENADOR DE ORÇAMENTO

EQUIPE: AUX. JOSÉ LUCAS NETO, CONCEIÇÃO DE M^ª CAR-
DOSO, MARTA ANTUNES CORDEIRO, CLÉA TERESA
QUEIRÓS

AUX. LUCAS S. DO PRADO VALLADARES - PRODUÇÃO GRÁFICA

AGRADECIMENTOS:

CYDELMO CLYDES TEIXEIRA CAVALCANTE E A TODOS OS FUNCIO-
NÁRIOS DA PMS QUE COLABORARAM PARA A COLETA DE DADOS DO
CAMI

AGRADECIMENTO ESPECIAL:

EQUIPE DO SIC-IPAC, PELA CESSÃO DO PROJETO "NÚCLEO ADM^I
NISTRATIVO DO SALVADOR", NA PESSOA DO SEU COORDENADOR ARQ.
PAULO ORMINDO DAVID DE AZEVEDO

DESENHO:

JOSÉ CARLOS S. DE MORAES

DATILOGRAFIA:

EDSON BARRETO DE JESUS

NAILSON JOSÉ GUIMARÃES MARQUES

JUSTINO DE JESUS COSTA FILHO

MECANOGRAFIA:

JOÃO DE DEUS LOPES SANTOS

CONVÊNIOS:

SEPLAM/SIC/IPAC - PROJETO EXECUTIVO CIM

ARQ. PAULO ORMINDO DAVID DE AZEVEDO - COORDENADOR

ARQ. CÉLIA M^ª PERDIGÃO COUTINHO

ARQ. FRANCISCO SOARES SENNA

ARQ. ROSA CASTRO RODRIGUES

SEPLAM/CECRE - PROJETO EXECUTIVO SMEC

ARQ. ANTÔNIO JORGE DELGADO

ARQ. IVANILDES SILVA TOLENTINO

ARQ. LUIS FERNANDO GUEMBES

ARQ. NÚRIA GUTIERREZ BARQUERO

SEPLAM/SEAD - PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
ADV. VERA LÚCIA SOUZA LIMA - COORDENADORA
ARQ. HÉLIO DE OLIVEIRA CARDOSO
A.SOCIAL. RITA DE CÁSSIA G. DA SILVA
PROG.VISUAL. ANA LÚCIA ALENCAR
DATIL. DÉLIA MARIA SHORT

SEPLAM/SEAD - PROJETO DE GERENCIAMENTO
ADM. MARIA VIRGÍNIA LIMA BORGES

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	PAG. 10
2. IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO	" 12
3. ENTIDADES ENVOLVIDAS	" 14
4. JUSTIFICATIVA	" 16
4.1. Da necessidade de um Centro Administrativo Municipal Integrado	" 16
4.2. Da necessidade de alocar-se o Centro Administrativo Municipal no Centro Histórico de Salvador	" 18
5. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO	" 22
5.1. Caracterização da Proposta CAMI	" 22
5.2. Localização	" 24
5.3. Partido Urbanístico Adotado	" 29
5.4. Plano Urbanístico	" 32
5.4.1. Situação Atual da PMS	" 32
5.4.2. Seleção de Órgãos para Implantação no CAMI	" 35
5.4.3. Alocação Espacial dos Órgãos do CAMI	" 40
5.4.4. Equipamentos Especiais do CAMI	" 46
5.4.4.1 Centro de Informações e Memória	" 46
5.4.4.2 Posto de Saúde - IPS	" 58
5.4.4.3 Casa do Funcionário	" 59
5.5. Projetos Especiais de Apoio ao CAMI	" 64
5.5.1. Creches	" 64
5.5.2. Estacionamentos	" 65
5.5.3. Programação Visual do CAMI	" 65
5.6. Investimentos	" 67
5.7. Impacto Social	" 72

6. OBJETIVOS E METAS	PÁG 75
6.1. Objetivos	75
6.2. Metas	76
7. CUSTOS	78
8. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO	82
9. FORMA INSTITUCIONAL PARA GERENCIAMENTO	86
10. DESAPROPRIAÇÃO	91
11. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	93
11.1. Avaliação Financeira	93
11.1.1. Aspectos Metodológicos	93
11.1.2. Custos Financeiros	94
11.1.3. Benefícios Financeiros	98
11.1.4. Avaliação	105
11.2. Avaliação Econômica	105
11.2.1. Aspectos Metodológicos	105
11.2.2. Custos Econômicos	106
11.2.3. Benefícios Econômicos	108
11.2.4. Avaliação	111
11.3. Conclusão	112
11.4. Análise de Impactos	113
11.5. Anexo	117
12. MAPAS	125

1- APRESENTAÇÃO

Inserido num contexto maior, denominado Circuito Turístico, que conta com a participação do IPAC-SEC, o projeto CAMI, - Centro Administrativo Municipal Integrado, faz parte do conjunto de propostas que sob a coordenação do organismo maior da RMS (Região Metropolitana de Salvador) - CONDER - visa alocar recursos do MINTER-BIRD em projetos prioritários no âmbito da região.

Pretende assim, a PMS, recuperar um número significativo de imóveis dentro da área histórica, sendo parte deles já de propriedade da própria PMS, e os restantes pertencentes a entidades outras, públicas ou particulares. Nestes imóveis deverão funcionar, adequadamente, a maioria dos órgãos da administração direta da entidade municipal. O tipo de intervenção a ser realizada nestes imóveis, varia desde simples reforma, nos casos em que já existe uma localização correta, até reconstrução, restauro (em imóveis de valor histórico) e construção parcial ou total.

A seleção feita, entre os imóveis com potencial de alocação, levou em conta a integração necessária entre os organismos e a preocupação de não interferir nas áreas onde predomina o uso habitacional. Neste sentido, considerou-se como polo concentrador a Praça Municipal, de comprovada vocação administrativa, em torno da qual e num raio não maior que 300m localizar-se-á o CAMI.

Entre as ações de maior impacto, a serem deflagradas com a implantação do CAMI, encontram-se a recuperação do quarteirão onde está inserido o Paço do Saldanha e daquele que abraça o Solar São Dâmaso, obras significativas da arquitetura colonial brasileira.

2- IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

2.1. Título

Programa: Turismo
Subprograma: Revitalização de Áreas Turísticas

2.2. Componente

Centro Histórico

2.3. Subcomponente

Centro Administrativo Municipal Integrado

2.4. Descrição do tipo de intervenção.

A implantação do CAMI envolve intervenções de natureza física e institucional. As intervenções físicas são precedidas de desapropriação dos imóveis que serão adaptados às novas funções mediante conservação, reforma, restauração e construção.⁽¹⁾

A intervenção institucional diz respeito à implantação de um modelo de gerenciamento para o CAMI e está explicitada no item 10 deste volume.

(1) Os conceitos de conservação, reforma, restauração e construção estão explicitados no sub-item 5.6 deste volume.

3- ENTIDADES ENVOLVIDAS

3.1. Órgão Executor

SEPLAM - Secretaria Municipal do Planejamento

3.2. Órgãos Envolvidos

SEPLAM - Secretaria Municipal do Planejamento

- Supervisão e coordenação de projetos complementares.
- Elaboração de projetos arquitetônicos.

SEAD - Secretaria de Administração

- Projeto de Desapropriação
- Projeto de Gerenciamento.

CDS - Coordenação de Desenvolvimento Social

- Relocação de ocupantes dos imóveis do CAMI.

SEID - Secretaria Extraordinária de Informação e Divulgação

- Documentação fotográfica.

SIC-IPAC - Secretaria da Indústria e Comércio

- Inventário de Proteção do Acervo Cultural
- Projeto Arquitetônico do Centro de Informações e Memória da PMS.

CECRE - Curso de Especialização em Conservação e Restauro de Monumentos e Conjuntos Históricos da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia.

FAUFBA - Projeto Arquitetônico da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

4- JUSTIFICATIVA

4.1. Da Necessidade de um Centro Administrativo Municipal Integrado.

A Prefeitura Municipal do Salvador, vem passando por um processo crescente de dispersão e descentralização dos órgãos que a compõem (mapa I). Esta situação cria dois problemas fundamentais:

- 1º Dificuldade de atuação da máquina administrativa, com aumento dos gastos públicos e inadequado atendimento aos munícipes.
- 2º Abandono gradativo das localizações centrais tradicionalmente ocupadas pelos organismos municipais, tendendo a caracterizar-se na retirada definitiva da PMS, em detrimento da vitalidade da área central.

Com o projeto de implantação do Centro Administrativo Municipal Integrado - CAMI, pretende-se agrupar racionalmente na área do Centro Histórico os órgãos da Administração Municipal, em núcleos estabelecidos através de critérios de função e intensidade de relacionamento entre eles, concentrando cada órgão num mesmo imóvel ou em imóveis adjacentes. Cada imóvel escolhido será adequado às funções de um órgão público, de acordo com as suas características dando condições dignas de trabalho ao funcionalismo municipal, ou seja, um completo trabalho de racionalização no que diz respeito à adequação dos imóveis à instalação física dos órgãos municipais.

Está previsto na relação de projetos da Área Institucional que estão sendo enviados ao BIRD, o de reestruturação administrativa e Sistema de Informação, com utilização de terminais de computador e microfilmagem de arquivos e documentos da PMS. O CAMI, associado à implantação destes serviços trará as seguintes vantagens, em termos de racionalização e melhoria de desempenho da organização da PMS:

1 - Concentração das Decisões Políticas e Estratégicas

A facilidade de comunicação entre os diversos Órgãos Mu-

nicipais elevará o nível de integração das ações municipais mediante a maior facilidade de coordenação das mesmas a nível horizontal e vertical.

2 - Agilização dos Processos Burocráticos

As facilidades da proximidade física e a modernização tecnológica dos sistemas de informações e comunicações deverão desburocratizar a administração, fazendo com que o fluxo de papéis e informações seja dinamizado.

3 - Consolidação dos Sistemas

A proximidade física entre agentes centrais e setoriais dos diversos sistemas (pessoal, material, serviços auxiliares etc...), facilitar a integração e a consolidação dos vários sistemas de atividade-meio.

4 - Não Fragmentação dos Órgãos

A possibilidade de localizar todos os setores de um mesmo órgão, numa mesma unidade imobiliária, virá reduzir os problemas existentes hoje em vários órgãos (SEFIN, SMEC, SEPLAM, etc...), eliminando-se distorções na comunicação entre departamentos de um mesmo órgão, causadas pela distância.

5 - Conscientização de Diretrizes e Mudanças de Cultura Organizacional

A necessidade de preparação para as mudanças decorrentes da implantação do CAMI e o aperfeiçoamento tecnológico dos sistemas de comunicações internas e inter-órgãos fatalmente levará à necessidade de aperfeiçoamento e capacitação de pessoal, o que implicará, a médio prazo, numa mudança de cultura organizacional e numa melhoria do desempenho interno, em consequência, dos serviços prestados à comunidade.

6 - Dinamização e Fortalecimento das Atividades de Planeamento

A integração dos órgãos gerada pelos fatores já descritos possibilitará o fortalecimento das atividades de planejamento e a avaliação permanente das ações desenvolvidas nos vários setores de atividade da PMS.

7 - Sistematização das Informações ao Público

O projeto CAMI prevê a implantação de um Centro de Informações e Memória, que virá preencher uma lacuna na Organização da PMS. Hoje, o contribuinte não sabe a que Órgão Municipal deve se dirigir para resolver o seu problema específico e via de regra, está sujeito a percorrer uma verdadeira "via crucis" até conseguir encontrar o setor que deverá atendê-lo. O centro de informações eliminará este problema pois centralizará de forma sistematizada todas as informações da PMS, facilitando o encaminhamento do munícipe na resolução dos seus problemas.

4.2. Da Necessidade de Alocar-se o Centro Administrativo Municipal no Centro Histórico de Salvador.

As transformações ocorridas na Região Metropolitana de Salvador a partir da década de 40, tais como: o incremento do transporte rodoviário em detrimento das atividades portuárias; a corrida dos investimentos para os novos centros (CIA, COPEC); a perda das funções administrativas a nível estadual e municipal; a saída da Universidade Federal e de alguns serviços profissionais liberais; a decadência de zonas predominantemente habitacionais, vieram produzir no Centro Histórico de Salvador, alterações profundas nas suas atividades com graves conseqüências para os suportes físicos (o patrimônio construído).

Atualmente, mais de 20% dos edifícios do Centro Histórico se encontram em ruínas. Além desses, cerca de 10% dos edifícios situados na zona de ocupação mais antiga, oferecem o perigo iminente de desabamento, pondo em risco as famílias ali residentes que necessitam de relocação imediata. Este problema exige uma ação que venha interromper o processo intenso de deterioração. Além do que, a preservação do patrimônio construído

Ído no Centro de Salvador garantirá a função habitacional, as atividades características do mesmo e o interesse turístico na área.

Apesar da deterioração do seu suporte físico e esvaziamento de algumas atividades, o centro de Salvador mantém a hegemonia de centro de cidade conservando grandes percentuais do setor terciário (comércio e serviços) e alguns indícios de atividades sociais e industriais. Isso se deve às transformações ocorridas, principalmente o incremento de novas atividades como o turismo, confirmando não só a vocação para abrigar essas funções, como ratificando o interesse no valioso patrimônio arquitetônico que contém. Outro fator a se observar, é o crescente comércio ambulante na área, que carece de estudos específicos.

Neste contexto, situam-se como necessidades imediatas:

- ~~manter as funções centrais que garantam a vitalidade do~~ Centro, dando prioridade às atividades que lhe permitam um desenvolvimento harmonioso;
- interromper o processo acelerado de decadência do conjunto urbanístico de valor cultural.

Cabe ao CAMI, papel relevante dentro do Projeto de Revitalização do Centro Histórico de Salvador, que visa o incremento turístico na área, através da recuperação física do conjunto histórico, do aumento da produção artesanal e das atividades terciárias. Também, e decorrente das intervenções, deverão melhorar as condições de segurança e conforto para turistas e cidadãos em geral.

A contribuição do CAMI dentro do projeto dar-se-á por:

- intervenção direta na melhoria da área pelas ações físicas propostas (recuperação e reconstrução de 25 imóveis na área tombada).
- oferta de serviços de interesse local turístico pela criação do Centro de Informações e Memória da PMS.

- incremento das atividades terciárias, no atendimento à demanda provocada pelo contingente de funcionários a ser alo-cado no CAMI.
- manutenção da função administrativa, ai exercida desde a fundação da cidade e que desempenha papel relevante na vitalidade da referida área.

A respeito do incremento ao setor terciário, vale assinalar que a nucleação das atividades administrativas gera uma demanda constante de comércio e serviços, que garante o estabelecimento de equipamentos deste tipo no entorno ou mesmo dentro da área. No entanto, a dispersão de ôrgãos na malha urbana em áreas onde predomina o uso habitacional não provoca, isoladamente, o mesmo fenômeno (1). Isto faz pressupor que a nucleação dos ôrgãos da PMS no CAMI não acarretará modificações estruturais nas zonas em que atualmente estão localizados.

(1) - Levantamento feito em dezembro de 1983, pelo OCEPLAN, mostra que três ôrgãos da Prefeitura localizados desta maneira, há mais de 3 anos, não provocaram o surgimento de nenhum equipamento comercial ou de serviços nas suas proximidades.

5- CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

5.1. Caracterização da Proposta CAMI

A criação de um centro administrativo municipal integrado localizado no Centro Histórico da Cidade, mantendo na área uma função tradicional, contribuirá para o incremento turístico e para a reversão do processo de descaracterização do centro, já que recuperará parte do patrimônio construído, através de intervenção direta em 25 imóveis. Além de contribuir para a recomposição da imagem do centro - elemento de identificação da cidade e região - o Projeto CAMI contribuirá para o melhor desempenho da estrutura administrativa através da alocação racional dos órgãos da PMS, da adequação dos imóveis às novas funções e da criação de um organismo que permitirá ao munícipe a compreensão imediata da entidade municipal: O Centro de Informações e Memória - CIM. Esse órgão também se encarregará de oferecer serviços de interesse local e turístico através da veiculação de informações, divulgação de eventos, exposição permanente do modelo reduzido da cidade e apresentação do seu acervo particular que se constituirá no mais completo banco de dados sobre a cidade do Salvador.

Integram também o CAMI, organismos de apoio ao funcionalismo como um posto de saúde do Instituto de Previdência Municipal e uma entidade de caráter social - a Casa do Funcionário que abrigará um restaurante subsidiado pela Prefeitura. Prevê-se para uma etapa posterior a criação de creches para filhos de funcionários, a utilização de estacionamentos periféricos e a elaboração de um projeto de programação visual do CAMI, a nível de orientação para o usuário, englobando a sinalização de vias, com a criação de códigos de identificação e melhorias nos circuitos de pedestres, através da valorização de praças e logradouros.

Para a efetivação do CAMI foi necessária a elaboração de um projeto de desapropriação dos imóveis selecionados e de um projeto de gerenciamento da operação do CAMI, após a sua implantação (vide itens 9 e 10 deste volume).

São os seguintes os componentes do Projeto Cami:

- 12 Secretarias e órgãos da PMS
- Centro de Informações e Memória
- Posto de Saúde vinculado ao IPS
- Casa do Funcionário

Numa etapa posterior serão desenvolvidos os seguintes programas:

- Creches para filhos de funcionários
- Estacionamentos Periféricos
- Programação Visual do CAMI.

5.2. Localização

A área escolhida para localização do CAMI encontra-se dentro dos limites do Centro Histórico de Salvador definidos pela legislação de proteção vigente.

Para a alocação do CAMI deu-se preferência, às áreas de ocupação mais antiga e que traduzem uma maior identificação como Centro Histórico (indicadas na figura 1).

Uma segunda hipótese de limites mais rigorosos baseou-se nos seguintes critérios:

- . Simbólico:
preferência pelo setor que detém elementos de identificação histórico-cultural mais significativos para a população.
- . Cultural-Turístico
Preferência pelas zonas da área que concentrem maior número de edifícios que apresentem interesse histórico e artístico, merecedores de programas de conservação imediata e que detém tipologias mais adequadas à implantação do CAMI.
- . Sócio-Econômico:
Preferência pelas zonas da área onde predominam usos comerciais e de serviço não interferindo negativamente nos núcleos habitacionais (Pelourinho e adjacências).

Preferência pelas zonas da área que concentrem edifícios pertencentes ao patrimônio público.
- . Funcional:
Preferência pela zona mais acessível ao transporte coletivo, tanto no sistema atual, quanto ao futuro sistema de transporte de massa.

A zona escolhida é a que melhor atende aos critérios supra citados, dentre as áreas analisadas, encontrando-se assinala

da na figura 2. Ela corresponde à primeira mancha de ocupação urbana da cidade do Salvador (intra-muros, séc XVI) como pode ser visto na figura 3, e integra com as áreas circunvizinhas, o centro comercial e de serviços mais importantes da cidade e da região.

Embora a área escolhida seja um sítio mais antigo que o Pelourinho e adjacências, tem características diversas: enquanto o Pelourinho conservou uma homogeneidade na tipologia dos seus edifícios, devido à predominância do uso habitacional em relação a outros usos, quais sejam institucionais ou comerciais e de serviços, a área selecionada sofreu uma substituição de usos e edificações mais intensa mantendo, no entanto, o tecido urbano quase que integralmente.

Se por um lado, essa substituição fez com que se perdesse as características de conjunto arquitetônico homogêneo, por outro, tornou esta zona mais rica tipologicamente, onde se pode encontrar desde magníficos exemplares da arquitetura civil e religiosa dos séculos XVII e XVIII, a manifestações arquitetônicas mais recentes e igualmente importantes, como a arquitetura do século XIX e o ecletismo da transição entre os séculos XIX e XX. Isso fez com que houvesse aí também, uma gama maior de edifícios com vocação para o uso institucional, adequados para utilização pelo CAMI, o que contribuiu para se evitar ao máximo a utilização de imóveis habitacionais, uso que se deve preservar no centro.

A implantação do CAMI nessa área e sua conseqüente valorização, contribuirá decisivamente para ampliar a zona de interesse turístico no Centro Histórico, pois estará despertando a atenção para um setor até então esquecido ou, no mínimo, pouco explorado e que é digno do mesmo grau de interesse dedicado a outras áreas.

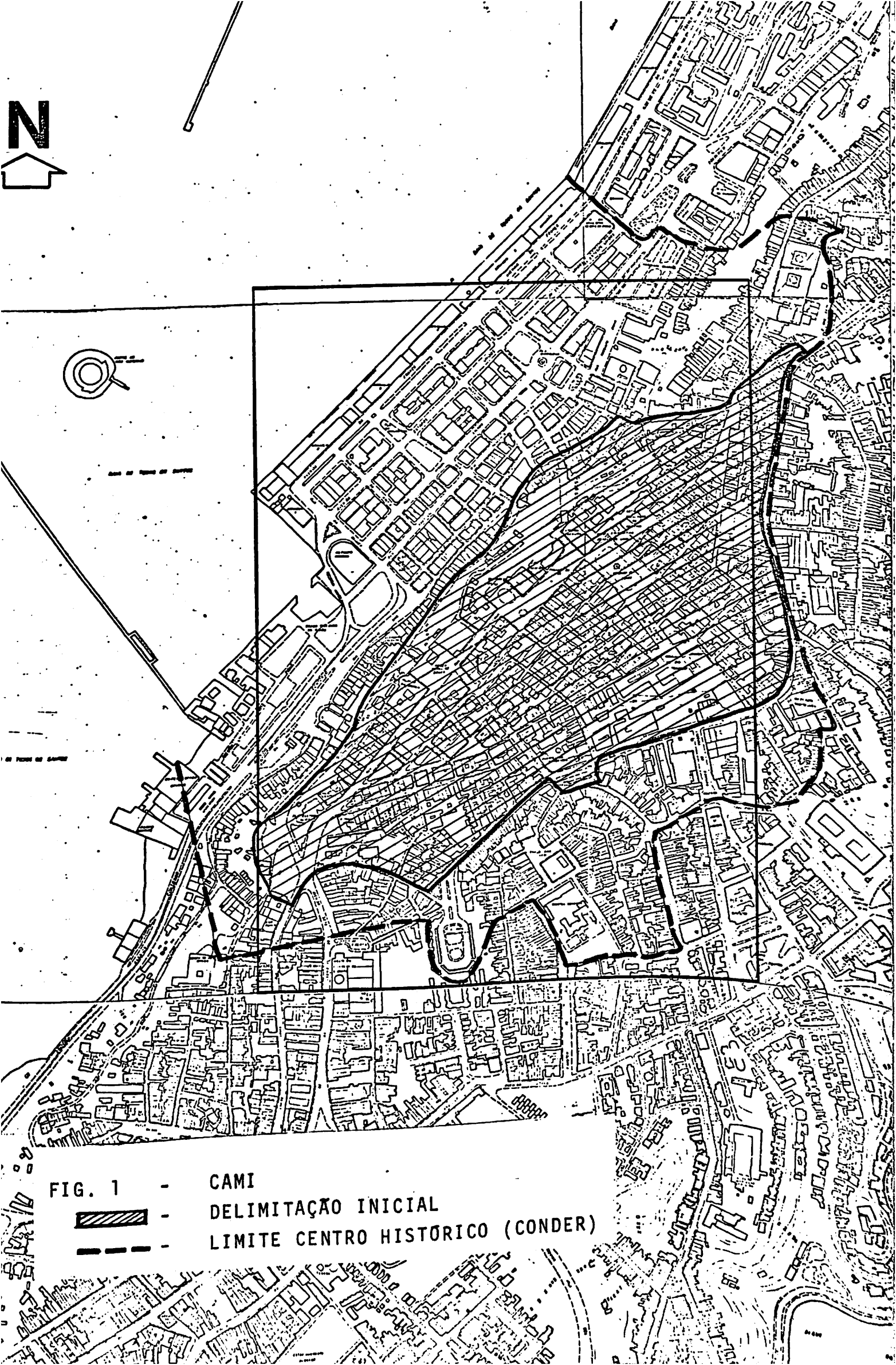
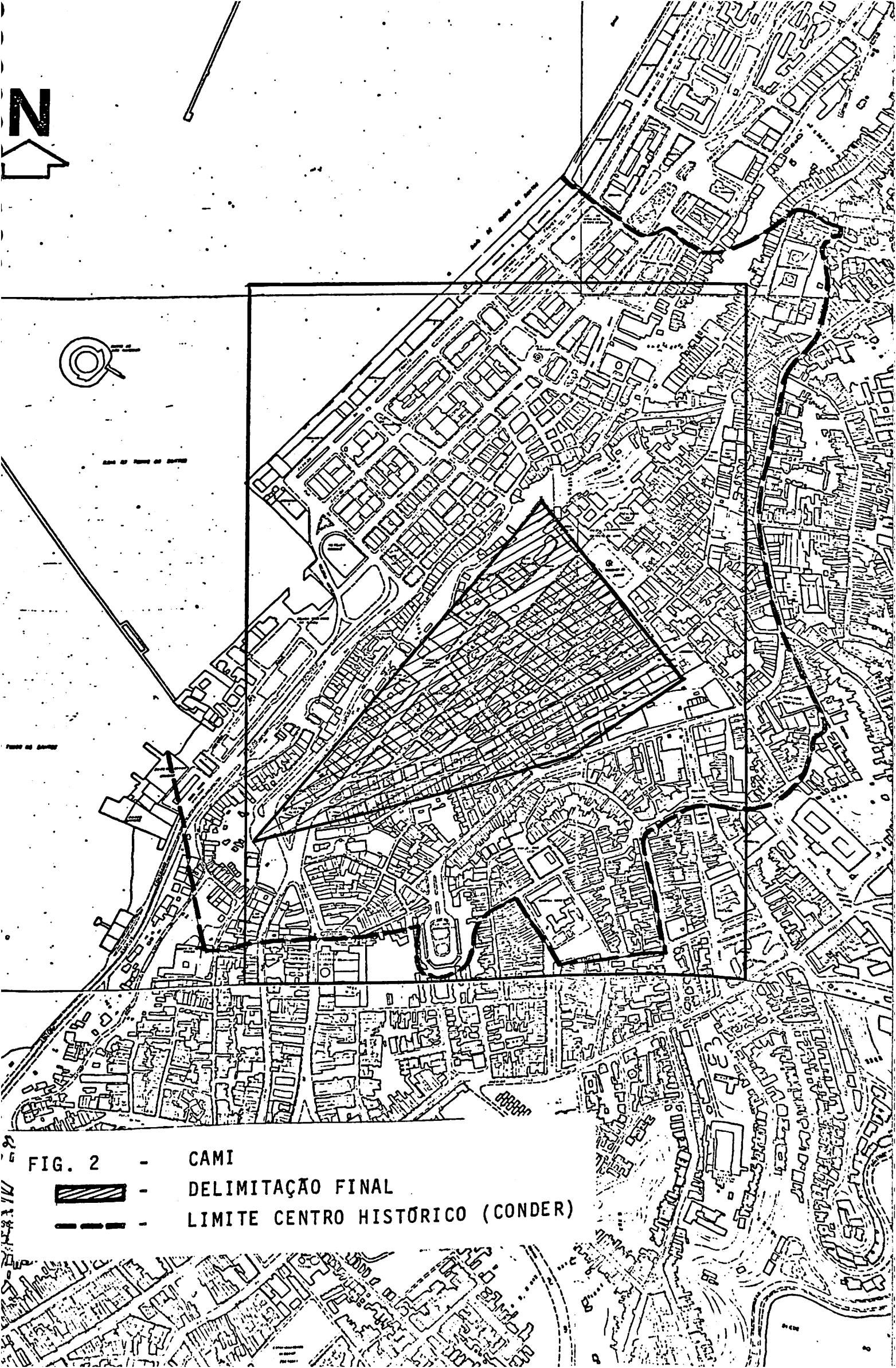


FIG. 1

- CAMI

- DELIMITAÇÃO INICIAL

- LIMITE CENTRO HISTORICO (CONDER)



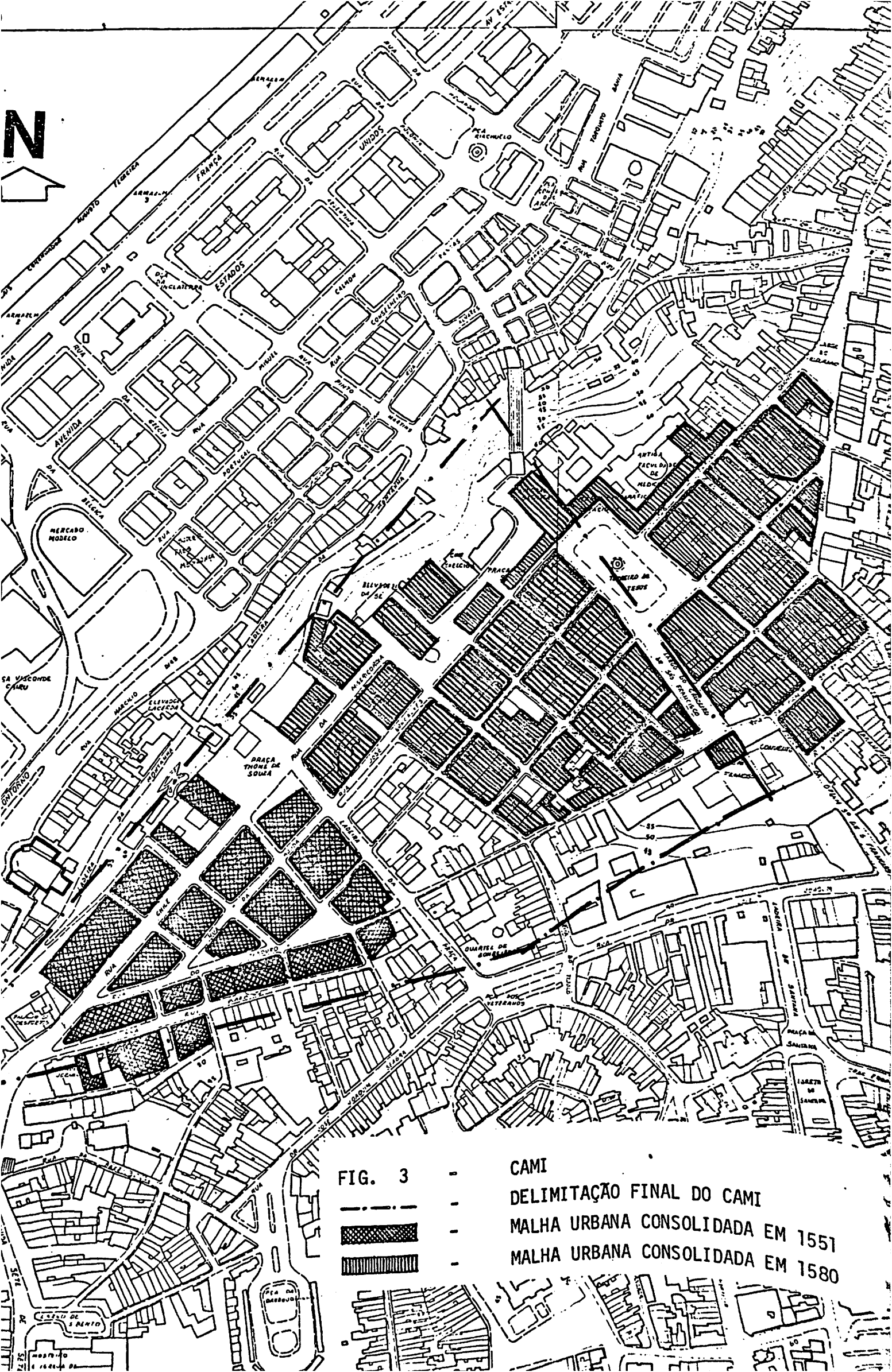


FIG. 3

CAMI

DELIMITAÇÃO FINAL DO CAMI

MALHA URBANA CONSOLIDADA EM 1551

MALHA URBANA CONSOLIDADA EM 1580

5.3. Partido Urbanístico Adotado

Uma vez escolhida a área do CAMI, tomou-se como referência para a alocação dos órgãos, a Praça Municipal, centro geométrico em torno do qual deverão localizar-se os órgãos do CAMI, num raio não maior de 300m, para permitir o deslocamento a pé entre os mesmos. A adoção deste referencial está fundamentada pela vocação administrativa que tem essa área, desde o período em que foi primeira capital do Brasil Colônia, mantendo-se até hoje no antigo Paço Municipal a Câmara de Vereadores. Sendo numa área facilmente identificável para a população como o lugar que abriga o poder municipal, esta situação facilitará posteriormente a leitura do CAMI, como um centro administrativo integrado. As áreas adjacentes à Praça Municipal possuem a acessibilidade facilitada pela proximidade com os transportes de massa-atuais e previstos-além de possuir uma topografia adequada para o percurso a pé.

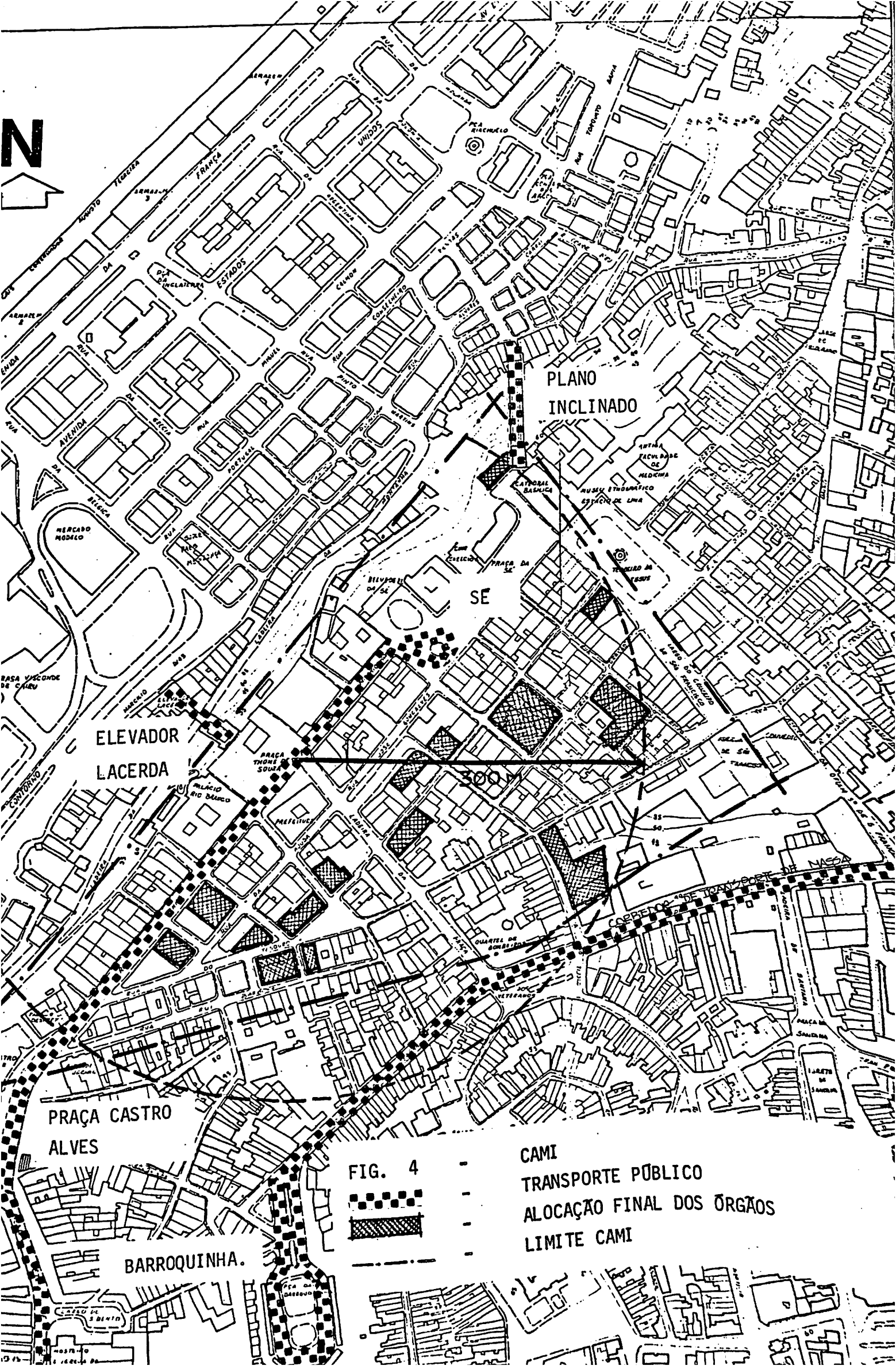
Finalmente, para a adoção de um partido urbanístico foram analisadas duas alternativas: NUCLEAÇÃO E DISPERSÃO. A primeira concentraria os órgãos num único conjunto de imóveis e a segunda os distribuiria, segundo outros critérios de alocação e de seleção de imóveis como poderá ser visto mais adiante. (item 5.4.2).

Foi adotada a alternativa que apresentou maior número de pontos positivos (ver tab. 1): Dispersão dos órgãos em imóveis dentro da área selecionada, em distâncias compatíveis para o percurso a pé (aproximadamente equidistantes do centro geométrico do CAMI de 300m, ver fig. 4).

TABELA 1

COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS DE ALOCAÇÃO

ALTERNATIVAS	VANTAGENS	DESVANTAGENS
1- <u>Nucleação</u>	-funcionais: redução de percursos -construtivas: maior racionalidade no período de implantação.	-falta de áreas intermediárias para geração espontânea de comércio e serviços. -falta de integração no contexto urbano do centro. -baixo nº de recuperação de imóveis de valor histórico/cultural. -falta de áreas de expansão do CAMI. -aumento nos custos de desapropriação.
2- <u>Dispersão</u> (em área compatível para percurso a pé: 300m de afastamento máximo das unidades ao centro geométrico do CAMI)	- maior integração CAMI/comunidade. - aumento de comércio e serviços. -melhoria das áreas de circulação inter-órgãos, (vias e passeios). -valorização e recuperação de maior quantidade de prédios tombados e de valor histórico. -possibilidade de ampliação do CAMI. -redução de gastos com desapropriação.	- funcionais: aumento de percursos - construtivas: aumento da complexidade no período de implantação.



PLANO
INCLINADO

SE

ELEVADOR
LACERDA

500M

PRAÇA CASTRO
ALVES

BARROQUINHA.

FIG. 4



CAMI
TRANSPORTE PÚBLICO
ALOCÇÃO FINAL DOS ÓRGÃOS
LIMITE CAMI

5.4. Plano Urbanístico

5.4.1. Situação Atual da PMS

Embora a estrutura da PMS deva funcionar como um sistema onde as suas partes interajam de forma harmônica, os problemas da máquina administrativa têm sido tratados apenas a nível de casos individualizados. Isto tem provocado uma dispersão e pulverização do sistema, observando-se uma crescente tendência ao deslocamento destes Órgãos do Centro Histórico para outras áreas da cidade. Somado a isto, o deficiente sistema de informações da PMS, concorre para um maior desentrosamento entre os órgãos e para que cada vez mais funcionem como partes estanques de uma organização que deveria ser integrada. Isto provoca um aumento da dispersão de esforços, contribuindo para a superposição de atividades semelhantes, quando se poderia utilizar equipes interdisciplinares que atendessem à solicitação de vários Órgãos.

Assim, vemos que a inadequada distribuição física dos órgãos da PMS, somada a um sistema de informações precário, gera dificuldades de interação entre estes, o que se traduz em morosidade das decisões, superposição de funções, hiato entre decisão e execução, e, fundamentalmente, numa inadequada prestação de serviços à comunidade.

Uma análise dos aspectos funcionais da PMS, identifica entre as causas determinantes nas deficiências de sua atuação, dois aspectos principais: um diz respeito à desatualização da estrutura administrativa, o outro à inadequada localização dos órgãos na malha urbana.

A ação para anular os efeitos da desatualização vem sendo desenvolvida através da Comissão de Modernização Administrativa, vinculada à SEAD, cuja atribuição é racionalizar processos e simplificar tramitações.

Segundo essa política de organização e racionalização de funções, o projeto CAMI pretende, ao ser implantado, resolver os

problemas locacionais que contribuem para uma faixa significativa das deseconomias atuais da entidade municipal.

Através de um levantamento da alocação atual dos órgãos da PMS, chegou-se a uma identificação das falhas da distribuição físico-espacial/urbana e dos problemas que estas originaram. De uma forma sumária, as falhas diziam respeito a fatores como:

- Aleatoriedade na Distribuição Física
conforme pode ser verificado no mapa I, os órgãos da PMS encontram-se atualmente dispersos na malha urbana, sem obedecer a nenhum critério locacional, seja do ponto de vista funcional, relacionamento com outros órgãos e equipamentos urbanos, ou fundiários: propriedade dos imóveis.
- Instalações Inadequadas
a falta de espaço físico, obriga as Secretarias ao funcionamento em condições insatisfatórias de conforto, ou à dispersão, fragmentando-se em setores que ocupam cada um deles um imóvel independente, prejudicando o funcionamento do órgão e aumentando suas despesas.
- Ocupação de Imóveis de Terceiros
além da extrema dispersão dos órgãos da PMS, estes encontram-se usualmente ocupando imóveis que não pertencem ao Patrimônio Municipal, conforme é apresentado na TAB. 2.

Esta situação provoca deseconomias graves, não apenas pelo desembolso periódico dos aluguéis, como devido aos investimentos na adequação desses imóveis ao uso público que vão abrigar e às constantes mudanças a que ficam sujeitas as Secretarias.

TABELA 2

IMÓVEIS ALUGADOS - LOCALIZAÇÃO - VALOR DO ALUGUEL

Nº DE ORD.	ÓRGÃO	ENDEREÇO	VALOR DO ALUGUEL
1	SMEC	RUA MONTE ALVERNE, 29/31	878.000,00
2	SMEC	RUA DA INDEPENDÊNCIA, 8	989.760,00
3	STU	RUA GUEDES DE BRITO Nº 1, 3º, 4º, 5º e 6º AND.	3.256.234,00
4	SEFIN	RUA ARQUIMEDES GONÇALVES, 400	412.640,00
5	SEFIN	RUA SALDANHA DA GAMA, S/N (ESTAC.)	150.250,00
6	SEAD	AV. SETE DE SETEMBRO, Nº 89, 3º, 4º, 5º e 6º AND.	7.363.000,00
7	SEAD-CAS	RUA FRANCISCO FERRARO, 23	680.620,00
8	SEAD-DAP	RUA CHILE, 5, 7º AND.	1.500.000,00
9	SEPLAM	AV. SETE DE SETEMBRO, 1448-SOBRE LOJA	1.760.000,00
10	SEPLAM	POLITEAMA DE CIMA, Nº 9	700.000,00
11	SEPLAM	RUA J.J. SEABRA, 357, 2º ANDAR	182.300,00
12	SEPLAM	RUA CARLOS GOMES, 108, 1º, 2º, 3º e 4º AND.	9.072.057,00
13	SEID	RUA CHILE, 23, 8º AND.	700.000,00
14	SMSAS	RUA SÃO FRANCISCO, 22 (POSTO DE SAÚDE)	715.000,00
15	PGMS-DIV. ATIVA.	Pça. CASTRO ALVES, Nº 5, 1º e 2º AND.	1.600.000,00
16	SUOP	RUA CARLOS GOMES, ED. APLUB, 5º, 6º, 7º e 8º AND.	2.107.300,00
17	CDS	RUA CHILE, 15	3.500.000,00
18	IPS	AV. SETE DE SETEMBRO, 35/37	1.208.346,00
		TOTAL	36.775.507,00

FONTE: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO - SEAD

OBS: DADOS REFERENTES AO MÊS DE OUTUBRO DE 1984.

5.4.2. Seleção de Órgãos para Implantação no CAMI

A Prefeitura Municipal do Salvador é composta pelos seguintes órgãos:

ADMINISTRAÇÃO DIRETA

- . Casa Civil - CC
- . Secretaria Municipal do Planejamento - SEPLAM
- . Coordenação de Desenvolvimento Cultural - CDC
- . Coordenação de Desenvolvimento Social - CDS
- . Procuradoria Geral do Município do Salvador - PGMS
- . Secretaria de Administração - SEAD
- . Secretaria de Finanças - SEFIN
- . Secretaria Municipal de Educação e Cultura - SMEC
- . Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social - SMSAS
- . Secretaria de Serviços Públicos - SESP
- . Secretaria de Transportes Urbanos - STU
- . Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas - SUOP
- . Secretaria Extraordinária de Informação e Divulgação-SEID

ADMINISTRAÇÃO INDIRETA

- . Sociedade de Economia Mista
 - . Companhia de Renovação Urbana de Salvador - RENURB
- . Empresa Pública
 - . Empresa de Limpeza Urbana do Salvador - LIMPURB (vinculada à SESP)
 - . Empresa de Transportes Urbanos do Salvador - TRANSUR (vinculada à STU)
- . Fundação
 - . Fundação Museu da Cidade do Salvador FUMCISA (vinculada à SMEC)
- . Autarquia
 - . Departamento Municipal de Estradas e Rodagens - DMER (vinculado à SUOP)
 - . Superintendência das Estações de Transbordo do Município - SETRAN (vinculada à STU)

- . Superintendência de Parques e Jardins - SPJ (vinculada à SUOP)
- . Superintendência de Urbanização da Capital - SURCAP (vinc. à SUOP)
- . Instituto de Previdência do Salvador - IPS

OBS: A Lei Municipal nº 3406 de 30.10.84 extinguiu o Órgão Central de Planejamento e criou a Secretaria Municipal do Planejamento - SEPLAM, com as finalidades de exercer as funções de planejamento do município.

A estrutura administrativa é composta de órgãos com características diferenciadas. Enquanto para uns é importante a localização central, facilmente identificável e próxima ao transporte de massa, para facilitar o acesso do público, para outros é fundamental a existência de grandes áreas para estacionamento e a facilidade de acesso para veículos.

Em geral, os órgãos que dependem do acesso de um grande número de veículos e máquinas pesadas não se adequam a um tecido urbano com as particularidades do Centro Histórico, não sendo portanto, de alocação recomendável no CAMI.

Com base neste princípio, procedeu-se a uma seleção, na qual foram identificados os órgãos ou setores que não deviam situar-se no centro devido a grande demanda de área, necessidades específicas de acesso e existência de equipamentos pesados (máquinas, veículos). Foram eles:

SETOR	/	ÓRGÃO
SURCAP		SUOP
DMER		SUOP
SPJ		SUOP
DCOP		SUOP
LIMPURB		SESP
POL.ADM.		SESP
TRANSUR		STU

SETOR / ÓRGÃO

DIV.FISCALIZ. STU

DIV.SINALIZ. STU

Após esta seleção preliminar, foi feito um levantamento em cada órgão onde se particularizaram as suas necessidades. Esse levantamento forneceu os seguintes indicadores:

ÁREA NECESSÁRIA. Dimensionamento das necessidades de área de cada órgão, o que posteriormente tornou possível a associação direta com as áreas disponíveis nos imóveis;

FLUXO EXTERNO. Diz respeito à frequência diária dos munícipes em cada órgão, o que indica a necessidade de melhorias na acessibilidade.

FLUXO INTERNO. Indica o interrelacionamento dos Órgãos (fluxo de funcionários e papéis), ou seja, o número de órgãos com que cada um se relaciona sistematicamente indicando a proximidade necessária, sem, no entanto, medir a intensidade dessa relação.

Esses indicadores mostraram-se determinantes na definição dos órgãos que integrarão o CAMI porque implicam na questão do espaço físico e da facilidade de acesso. Para a definição da área necessária a cada entidade, foram considerados o organograma e o quadro de pessoal, cujos dados foram complementados pelo cadastro dos imóveis que à época alojavam as secretarias. (ver Anteprojeto CAMI, fev. 84).

A análise mais detalhada dos órgãos com vocação para serem localizados no CAMI possibilitou a exclusão das seguintes entidades pelo menos temporariamente:

Casa Civil - por estar alocada em instalações novas e próprias, ocupando inclusive um edifício de interesse histórico, recentemente restaurado, cuja determinação extrapola o nível técnico.

Renurb - por ocupar instalações novas, próprias e adequadas às funções.

IPS - por necessitar de um montante de área do qual o centro da cidade não dispõe. É projeto do instituto, reunir todas as instalações, inclusive o Hospital do Servidor num único local, já possuindo o IPS um terreno fora do centro para esse fim. Assim, a seleção final das Secretarias e Órgãos que integrarão o CAMI incluirá as 12 entidades listadas a seguir:

- 01 - SMEC
- 02 - STU
- 03 - SEFIN
- 04 - SEAD
- 05 - SEPLAM
- 06 - SEID
- 07 - SMSAS
- 08 - PGMS
- 09 - SUOP - apenas o gabinete do Secretário e Assessorias.
- 10 - CDS
- 11 - SESP
- 12 - CDC

Além desses órgãos, o CAMI contará com a criação dos seguintes equipamentos: Centro de Informações e Memória, Posto de Saúde do IPS e Casa do Funcionário, que se encontram detalhados no sub-item 5.4.4.

Essas entidades e equipamentos ao serem alocados no CAMI provocarão um acréscimo de 1535 funcionários no centro, uma vez que parte das secretarias já se encontra na área do CAMI, como pode ser visto na TAB.3

TABELA 3

NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS DO CAMI POR ÓRGÃO

ÓRGÃO	Nº DE FUNCIONÁRIOS		
	TOTAL	QUE DEVEM TRABALHAR NO CENTRO	QUE JÁ ESTÃO ALOCADOS NA ÁREA DO CAMI.
GIM	08	08	-
SMEC	6.461	558	292
STU	375	170	170
SEFIN	910	743	743
SEAD	636	636	-
SEPLAM	370	370	-
SEID	112	85	85
SMSAS	1.338	315	315
PGMS	130	130	130
SUOP	1.115	164	-
CDS	182	182	182
SESP	803	435	435
CDC	12	12	-
IPS	445	66	-
CASA FUNC.	13	13	-
TOTAL	12.910	3.887	2.352

5.4.3. - Alocação Espacial dos Órgãos do CAMI

Para se chegar à seleção final dos imóveis que integrarão o CAMI, cada uma das edificações que compunham a seleção preliminar (edifícios com possibilidade de alocação de unidades administrativas - ver Anteprojeto CAMI. - fev.84), foi analisada com base nos critérios discriminados no Mapa II e listados abaixo.

- Situação fundiária
- Tipologia/estado físico do imóvel
- Interesse cultural e turístico
- Perspectivas de ampliação do imóvel (possibilidade de ocupação dos imóveis vizinhos)
- Área potencial (m^2)
- Vazios existentes nas proximidades

O estudo da situação fundiária permitiu a identificação dos imóveis de propriedade da PMS, aos quais se deu prioridade de ocupação, já que não representam custo adicional de aquisição.

Essa opção contribui para valorizar o patrimônio municipal, uma vez que os imóveis serão recuperados para abrigar as secretarias. As edificações de propriedade particular, de associações, de instituições ou mesmo de propriedade desconhecida, foram analisadas com base nos outros critérios. No caso de serem selecionados, exigirão aquisição, já que os imóveis que abrigarão a máquina administrativa no CAMI deverão ser de propriedade da PMS.

Um outro critério considerado importante para a seleção final diz respeito ao estado físico do imóvel. Foram priorizados aqueles classificados como ruína com fachada, objetivando:

- recuperar o maior número possível de imóveis deteriorados;
- evitar a expulsão do morador local ou do pequeno comerciante da área;

- baratear os custos de aquisição;
- obter maior flexibilidade de agenciamento dos espaços internos, uma vez que as ruínas permitem reconstruções mais adequadas às funções que serão alocadas;
- preservar a ambiência da área histórica recuperando-se volumetrias e fachadas originais.

O critério interesse cultural-turístico prioriza as edificações de caráter monumental e/ou tombadas, objetivando contemplar o valor artístico/cultural que possuem. Esses imóveis, geralmente de maior porte, possuem vocação para abrigar funções administrativas.

As alternativas de ocupação de áreas nas vizinhanças, também analisadas, tornariam possível a futura expansão dos ôrgãos, surgimento de novas unidades, bem como a implantação de equipamentos de apoio.

Área potencial é um conceito aplicado aos imóveis que permite somar à área do terreno, o equivalente ao número de pavimentos possíveis - no caso de ruínas - e à instalação eventual de pisos intermediários devido às grandes alturas dos pês-direitos de alguns dos imóveis

Todas estas informações foram levantadas em visita aos imôveis e compõem fichas individuais (por imóvel), cujo modelo é apresentado no Anteprojeto CAMI. As fichas preenchidas encontram-se no anexo 2 do Anteprojeto.

A seleção final dos imóveis baseou-se na avaliação dos elementos acima mencionados, a qual foi compatibilizada com os critérios Área Necessária, Fluxo Externo e Fluxo Interno, que caracterizaram as demandas dos ôrgãos. Os passos dessa compatibilização encontram-se discriminados no Anteprojeto CAMI. Foram os seguintes os imóveis selecionados no Anteprojeto:

- 1 - OCEPLAN/CIM - Rua Guedes de Brito S/N
- 2 - OCEPLAN/CIM - Rua 7 de novembro S/N

- 3 - OCEPLAN/CIM - Rua 7 de novembro S/N
- 4 - OCEPLAN/CIM - Rua Saldanha da Gama S/N
- 5 - SMEC - Rua Monte Alverne nº 29 e 31
- 6 - SMEC - Rua Monte Alverne nº 23
- 7 - SMEC - Rua Monte Alverne nº 25
- 8 - SMEC - Rua Monte Alverne nº 27
- 9 - SMEC - Rua 3 de maio S/N
- 10- SMEC - Rua 3 de maio nº 20
- 11- SMEC - Rua 7 de novembro nº 08
- 12- SMEC - Rua Beco do Seminário nº 01
- 13- SMEC - Rua Beco do Seminário nº 01A
- 14- SMEC - Rua Beco do Seminário nº 03
- 15- STU - Rua Saldanha da Gama nº 25
- 16- STU - Rua 28 de Setembro nº 08
- 17- SEFIN- Rua Juliano Moreira nº 06
- 18- SEFIN- Rua Padre Vieira nº 23
- 19- SEAD - Rua Padre Vieira S/N
- 20- SEID - Rua Saldanha da Gama nº 27
- 21- SEID - Rua Saldanha da Gama nº 29
- 22- SMSAS- Rua Padre Vieira nº 25
- 23- PGMS - Rua Bonifácio Costa S/N
- 24- SUOP/DUEL - Rua Virgílio Damásio nº 31
- 25- CDS - Rua Visconde do Rio Branco nº 18
- 26- SESP - Rua 28 de Setembro S/N
- 27- IPS/POSTO DE SAÚDE - Praça Ramos de Queiróz S/N
- 28- CRECHE I - Rua 7 de novembro nº 01
- 29- CRECHE II- Rua Visconde do Rio Branco nº 04

Posteriormente, já na fase de elaboração do Projeto CAMI, foram realizadas vistorias técnicas nos imóveis selecionados, onde se verificou: a estabilidade da edificação, a área disponível, a existência de instalações sanitárias, a existência de detalhes arquitetônicos específicos, etc. Foi executado também um dimensionamento que se constituiu de um levantamento minucioso em cada órgão do CAMI, onde se considerou: número de funcionários por setor, equipamentos e mobiliário existentes e necessários e necessidades específicas de espaço. A análise da alocação proposta, com base na associa-

ção desses novos indicadores, demonstrou a necessidade de remanejamento de alguns órgãos. Mudanças na ordem institucional da PMS com a criação da SEPLAM, extinguindo o OCEPLAN e incorporando setores da SESP e da SUOP, além da criação de um organismo de apoio ao CAMI, intitulado Casa do Funcionário, vieram reforçar a necessidade de nova alocação.

No entanto, os critérios de seleção de imóveis do CAMI foram respeitados já que o remanejamento proposto ocorreu entre os próprios imóveis escolhidos anteriormente, salvo raras exceções. O Mapa III indica a localização final dos órgãos.

A seguir, os endereços dos imóveis selecionados para o CAMI:

- 01 - CIM - Rua Guedes de Brito nº 14
 - Rua Saldanha da Gama S/N
 - Rua Sete de novembro S/N
 - Rua Sete de novembro S/N
- 02 - SMEC- Rua Monte Alverne nº 23
 - Rua Monte Alverne nº 25
 - Rua Monte Alverne nº 27
 - Rua Monte Alverne nº 29/31
 - Beco do Seminário nº 01
 - Beco do Seminário nº 01-A
- 03 - SMEC/ARQUIVO PÚBLICO - Beco do Seminário nº 3
 - Rua 03 de maio nº 20
- 04 - STU - Rua Juliano Moreira nº 06
- 05 - SEFIN/SEAD - Rua Virgílio Damasio S/N
- 06 - SEFIN/IPTU - Rua Padre Vieira nº 25
- 07 - SEPLAM - Rua Chile S/N
- 08 - SEID - Rua 28 de Setembro nº 08

- Rua Saldanha da Gama nº 25

09 - SMSAS - Rua Padre Vieira nº 23

10 - PGMS - Rua Bonifácio Costa nº 02

11 - SUOP - Rua Visconde do Rio Branco, nº 18

12 - CDS - Rua Padre Vieira S/N

13 - SESP - Rua 28 de Setembro S/N

14 - IPS - Praça Ramos de Queiróz S/N

15 - CASA DO FUNCIONÁRIO - Rua Saldanha da Gama, 02

Os imóveis selecionados serão objeto das seguintes intervenções: desapropriação (os que são de propriedade particular), conservação, reforma, restauração e construção. A tabela 4, a seguir discrimina por órgão o tipo e a área das intervenções.

TABELA 4

QUANTITATIVOS DE INTERVENÇÃO

Nº DE ORD.	ÓRGÃO	PROPRIEDADE	TIPO DE INTERVENÇÃO	ÁREA DAS INTERV. (M ²)
01	CIM	particular	reforma restauração construção	512 1.903 3.732 <u>6.147</u>
02 03	SMEC SMEC (ARQ. PÚBLICO)	particular	restauração construção	3.456 650 <u>4.106</u>
04	STU	PMS	conservação	1.326
05 06	SEFIN/SEAD SEFIN/IPTU	CEF PMS	conservação conservação	6.884 1.595 <u>8.479</u>
07	SEPLAM	particular	construção	6.486
08	SEID	particular	restauração	1.136
09	SMSAS	estado	restauração	3.385
10	PGMS	PMS	conservação	1.240
11	SUOP	PMS	restauração	1.287
12	CDS	estado	restauração	1.222
13	SESP	PMS	reforma restauração construção	546 2.418 1.123 <u>4.087</u>
14	IPS	PMS	reforma	1.398
15	CASA DO FUN CIONÁRIO	particular	restauração	697
ÁREA TOTAL DAS INTERVENÇÕES				40.996

5.4.4. Equipamentos Especiais do CAMI

5.4.4.1 - Centro de Informações e Memória da PMS - CIM.

No decorrer do projeto CAMI foi identificada a necessidade de decodificação da entidade municipal pela comunidade urbana e regional, chegando-se à proposta complementar de um centro de informações e memória que deverá atender à comunidade técnica e à população em geral, implicando em mais um atrativo turístico.

Muito mais, entretanto, que um instrumento de afirmação cultural, que nem sempre é compreendido em toda a sua dimensão pelos raciocínios utilitaristas, o acervo da memória é um instrumento de trabalho, fundamental para qualquer tipo de proposta que se venha a fazer, seja um plano de desenvolvimento em escala urbana ou territorial, seja uma manifestação de criatividade nas artes, nas ciências ou outros produtos da criação humana.

A Secretaria Municipal do Planejamento devendo ser responsável pela política de ordenação do desenvolvimento da Cidade do Salvador, torna-se por consequência, no organismo que mais responsabilidade tem na conservação da memória da cidade, um instrumento imprescindível no seu trabalho cotidiano, sendo função da mesma, não somente codificar e sistematizar esta informação para seu uso, como também distribuí-la à comunidade, da maneira mais larga possível, através de mostras, publicações, franquias de consulta, informações audio-visuais, etc, um processo que contribuirá para a educação dos cidadãos e dos visitantes, com retorno garantido nos investimentos que forem feitos.

Por outro lado, particularmente na Cidade do Salvador, com liames marcantes e estreitos com o passado, cujo Centro Antigo foi proposto à UNESCO como Patrimônio Mundial, caberá à PMS, como um dever indeclinável, inserir-se no chama-

do "circuito turístico" da cidade procurando colaborar para transformar o turismo, por vezes inconseqüente, em um turismo cultural e educativo bem informado, através do fornecimento de subsídios e orientações sobre a nossa cidade. Neste processo de informação, todas as partes serão beneficiadas: a PMS recebendo pela prestação de serviços de sua informação e o visitante, obtendo de fonte idônea os dados necessários ao conhecimento da cidade, sua gente, seus costumes, sua evolução, suas tradições e um mundo de outros conhecimentos, que podem ser retirados de um banco de memória e de arquivos bem elaborados.

Para implantar tal centro de memória da cidade, partimos de uma condição fundamental que seria a vinculação institucional à SEPLAM, já que esta Secretaria é quem lhe daria vida, atualização e dele retiraria, como vimos, os elementos indispensáveis para o seu trabalho. Em segundo lugar, deveria estar em localização privilegiada na área do CAMI, para facilitar o acesso dos usuários às suas instalações. Finalmente, seria desejável a ocupação de um edifício bastante expressivo, que representasse, por si só, a reutilização de um bem cultural, uma contribuição para a preservação da memória arquitetônica da cidade e funcionasse como um pólo de atração dos visitantes e da comunidade soteropolitana.

Nenhum outro edifício poderia rivalizar nestas condições com o Solar do Saldanha, um dos maiores e mais importantes exemplares da arquitetura civil da cidade, em estado de completo abandono após incêndio acontecido há quase vinte anos, sem que nada se fizesse por ele de concreto até o presente momento.

Sendo já este prédio contemplado com proposta de recuperação semelhante, no projeto denominado "Núcleo Administrativo municipal do Saldanha", do setor IPAC da Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo do Governo do Estado da Bahia, aproveitou-se quase integralmente o dito projeto, cujo memorial descritivo assim expressa:

"Esta iniciativa visa recuperar toda uma quadra e restaurar um dos mais importantes monumentos baianos, o Paço do Saldanha. O novo núcleo contará, inclusive, com auditório para 200 pessoas (ex-cine Popular) e salões para exposição de obras em execução pela Prefeitura, o que se refletirá em um melhor relacionamento do Executivo Municipal com o público.

Não é necessário enfatizar a importância de tal iniciativa para dinamização do Centro Histórico de Salvador e melhoria do desempenho da administração municipal".

Ao conjunto de edifícios que integram o quarteirão do Paço do Saldanha onde se alojará o Centro de Informações e Memória - CIM - deverá ser dado um uso compatível com esse organismo. Propõe-se que aí sejam alocados outros setores da P.M.S. e/ou particulares que sejam adequados aos imóveis e ao CIM e que reforcem o caráter cultural que se pretende dar à área.

São os seguintes os organismos que deverão integrar o quarteirão:

- 1 - Grupo de trabalho do modelo reduzido - setor da SEPLAM - encarregado de elaborar e atualizar as maquetes da cidade e sua região.
- 2 - Grupo de trabalho MAMNBA - Projeto de Mapeamento de Sítios e Monumentos Religiosos Negros da Bahia - setor da SEPLAM encarregado da identificação, cadastramento e projetos específicos para os monumentos da cultura negra;
- 3 - Coordenação de desenvolvimento cultural - C.D.C. - órgão da PMS encarregado da programação de eventos e atividades culturais;
- 4 - Revicentro - Comissão de Revitalização do Centro da Cidade (entidade civil) - Local para sede da Comissão.
- 5 - Cine Liceu - O cinema será mantido no mesmo local. Após a desapropriação será arrendado pelo CIM.

A criação da SEPLAM englobando o OCEPLAN, o DUEL e a COPEL, inviabilizou a alocação desse órgão no edifício do Liceu de Artes e Ofícios (espaço que iria ocupar o extinto OCEPLAN, segundo o Anteprojeto CAMI) devido à maior necessidade de área, e às novas exigências da Secretaria, incompatíveis com a edificação.

Ainda a respeito do CIM, ver Projeto Arquitetônico no volume III do Projeto CAMI.

Caracterização Geral do Centro de Informações e Memória:

O Centro de Informações e Memória da P.M.S. insere-se no CAMI na categoria dos EQUIPAMENTOS ESPECIAIS juntamente com a Casa do Funcionário e Posto de Saúde IPS.

Terá como função principal a divulgação das informações concernentes à administração municipal, bem como as de interesse Cultural-Turístico relativas à cidade do Salvador e RMS, vinculando-se institucionalmente à SEPLAM pelos motivos já explicitados. Relacionar-se-á ainda às entidades produtoras e divulgadoras deste tipo de informações através de convênios, reproduzindo-as no âmbito do seu espaço físico, nas áreas específicas previstas como pode ser visto no Projeto CAMI - VOL. III. Os produtos dos serviços de interesse turístico/cultural serão encomendados à empresas especializadas, mediante prestação de serviços (ex: guias, folhetos, mapas turísticos, etc). (Ver tabela 8).

A seguir, serão apresentados: componentes do Centro, organograma, tabela de serviços e produtos oferecidos, tabela de recursos humanos necessários, tabela de custos necessários, tabela de custo global, tabela da receita/ano.

Componentes do Centro de Informações e Memória de Salvador - CIM.

O CIM divide-se basicamente em 3 setores com ramificações:

1 - ARMAZENAMENTO & SISTEMATIZAÇÃO - que comporta os arquivos do acervo das informações existentes no âmbito da PMS, subdividido em:

BIBLIOTECA

MAPOTECA

FOTOTECA

FILMOTECA

2 - DIVULGAÇÃO - Setor que concentra as seguintes áreas de atividades:

CONSULTA - (Fichários, consulta direta)

REPRODUÇÃO - (Xerografia, Heliografia etc)

EXPOSIÇÕES - (Acervo existente, maquetes)

PROJEÇÕES - (Audio visuais)

LIVRARIA - (Livros, publicações, folhetos, guias etc)

3 - COORDENAÇÃO - Responsável pelo funcionamento e programação do Centro, composto de:

ASSESSORIA

CONSELHO

APOIO ADMINISTRATIVO E MANUTENÇÃO

CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA - ORGANOGRAMA

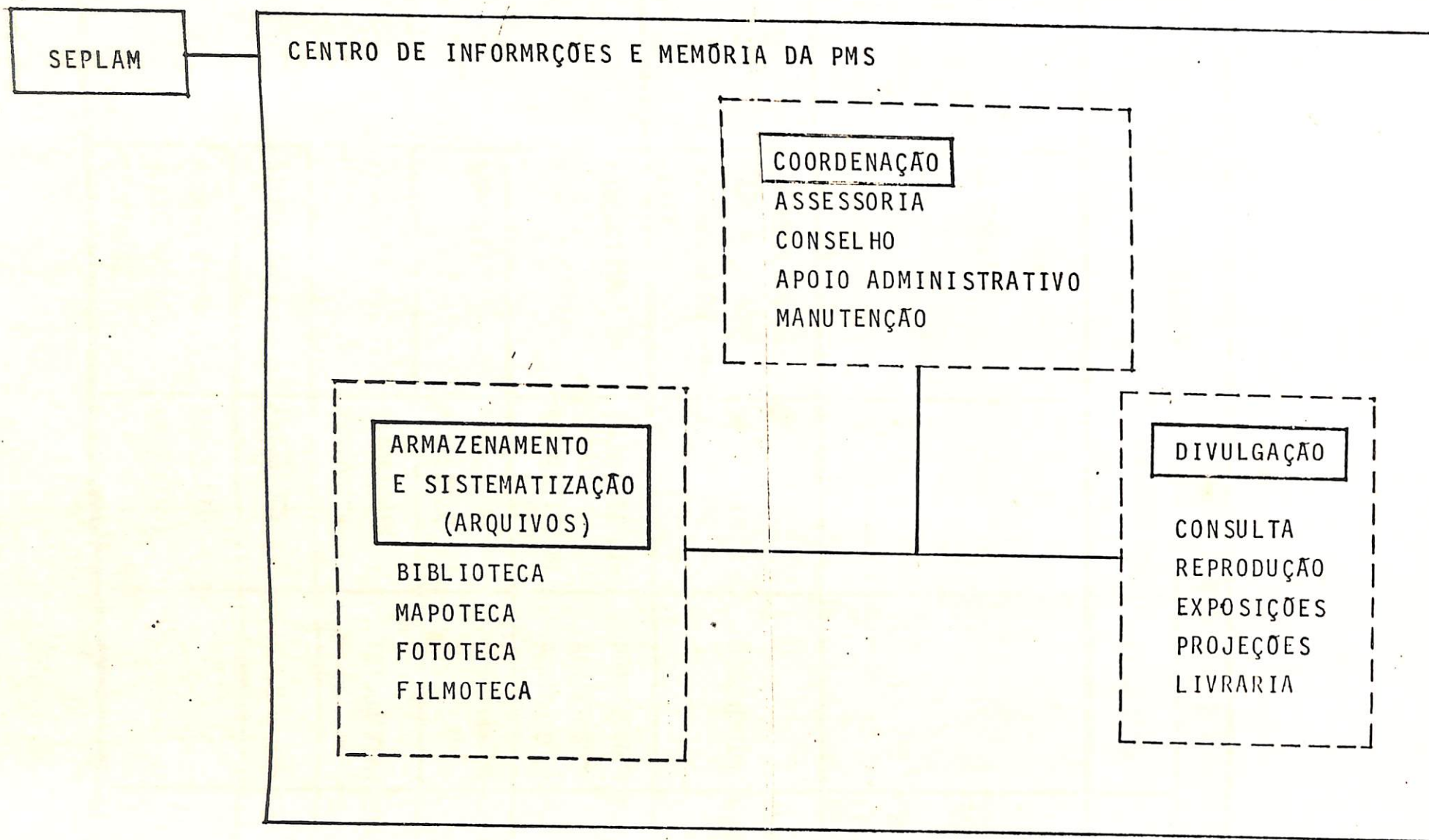


TABELA 5

CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA - CIM
SERVIÇOS E PRODUTOS

USUÁRIOS DA INFORMAÇÃO	SERVIÇOS	P R O D U T O S		
		PAGAMENTO DE TAXA	CONSULTA	COMPRA
POPULAÇÃO E TURISTAS	LIVRARIA			PLANTAS DA CIDADE GUIAS CULTU RAL/TURISTI COS FOLHETOS LIVROS/PU - BLICAÇÕES
POPULAÇÃO	INFORMAÇÕES GE- RAIS E DA ADMI NISTRAÇÃO PÚ - BLICA		DOCUMENTOS	XEROX DE DO CUMENTOS
POPULAÇÃO PESQUISADORES TURISTAS	BIBLIOTECA	(CLUBE DO LI- VRO) EMPRÉSTIMO DE LIVROS	PUBLICAÇÕES REVISTAS PERIÓDICOS	PUBLICAÇÕES
	MAPOTECA	EXPOSIÇÕES PERIÓDICAS	CARTOGRAFIA	CÓPIAS HE- LIOGRÁFICAS
	FOTOTECA	EXPOSIÇÕES PERIÓDICAS	FOTOGRAFIAS	CÓPIAS FO- TOGRÁFICAS
	FILMOTECA	PROJEÇÕES		
	ACERVO PERMA - NENTE DO MUSEU DA CIDADE	EXPOSIÇÃO (MAQUETES)		

TABELA 6

CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA

RECURSOS HUMANOS

ÁREA	SETOR	FUNÇÃO	NÍVEL	Nº VINCUL.
ARMAZENAMENTO	Arquivo	Bibliotecário Arquivista	Médio	1 CLT
	Biblioteca			
	Filмотeca			
	Fototeca			
	Mapoteca			
D1 VULGAÇÃO	Projeções	Operador Filmes/Guia	Médio	1 CLT
	Exposições	Vendedor/op. Xerox	S/Qualif.	1 CLT
MANUTENÇÃO	Reprodução			
	Vendas			
MANUTENÇÃO	Limpeza	Aux. Serv.	S/Qualif.	2 CLT
	Serviços Externos	Motorista	S/Qualif.	1 CLT
COORDENAÇÃO		Coordenador	Superior	1 CLT
		Secretária	Médio	1 CLT
TOTAL				08

TABELA 7

CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA

Custos de Pessoal

NÍVEIS	Nº	SALÁRIO MENSAL CR\$	ENCARGOS SOCIAIS CR\$ (2)	CUSTO MENSAL CR\$	CUSTO ANUAL CR\$
Superior	01	1.415.760,00	1.002.500,00	2.418.260,00	29.019.120,00
Médio	03	874.440,00	619.191,00	4.480.900,00	53.770.710,00
S/qualificação	04	166.560,00	117.941,00	1.138.004,00	13.656.050,00
TOTAL					96.445.880,00

NOTA (1): NÍVEL SUPERIOR = 8,5 S.M.
 NÍVEL MÉDIO = 5,25 S.M.
 S/QUALIFICAÇÃO = 1 S.M.
 VALOR DO SALÁRIO MÍNIMO = CR\$166.560,00

NOTA (2) ENCARGOS SOCIAIS = 70,81% DO VALOR DO SALÁRIO - MÊS BASE: DEZEMBRO/1984 - FONTE: SEPLAM.

COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS SOCIAIS:

A - ENCARGOS SOCIAIS BÁSICOS:

A1 - INPS - (IPS) = 12%
 A2 - FGTS = 8%
 A5 - SALÁRIO FAMÍLIA = 5%
 A6 - SALÁRIO MATERNIDADE = 0,30%
 SUB TOTAL A = 25,30%

B - ENCARGOS SOCIAIS QUE RECEBEM INCIDÊNCIAS GLOBAIS DE A

B1 - REPOUSO SEMANAL E FÉRIADOS = 22,82%
 B3 - AVISO PRÉVIO = 3,48%
 SUB TOTAL B = 26,30%

C - ENCARGOS SOCIAIS QUE NÃO RECEBEM INCIDÊNCIAS GLOBAIS DE A

C1- 13º SALÁRIO = 10,87%
 C2- DEPÓSITO POR DESPEDIDA INJUSTA: 10% SOBRE A2 + (A2XB) SUPONDO APENAS RESCISÕES POR
 DESPEDIDA INJUSTA = 0,82%
 SUB TOTAL C = 11,69%

D - TAXAS DAS REINCIDÊNCIAS:

D1 - REINCIDÊNCIAS DE A SOBRE B
 (25,30% X 26,30%) = 6,65%
 D2 - REINCIDÊNCIAS DE A2 SOBRE C1
 (8,00% X 10,87%) = 0,87%

SUB TOTAL D = 7,52%

PERCENTAGEM TOTAL = 70,81%

CUSTOS DE PRODUÇÃO E RECEITA - CIM

PRODUTO OFERECIDO	CONTEÚDO	CARACTERÍSTICA DO PRODUTO	CUSTOS UNITÁRIOS			ESTIMATIVA DE DEMANDA			CUSTOS GLOBAIS		RECEITA (ANO) (CR\$)
			PRODUÇÃO (CR\$)	MANUTENÇÃO	VENDA (CR\$)	Nº DE PESSOAS		TOTAL	PRODUÇÃO (CR\$)	VALOR DE VENDA (CR\$)	
						MUNICÍPIES	TURISTAS				
Plantas da cidade	Informações turísticas	Formato A ₂ Em 3 cores (4 impressões)	797,00 *	SALÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (VER TAB. Nº 7)	1.594,00	15.172 ⁽¹⁾	16.200 ⁽²⁾	31.372	25.003.484,00	50.006.968,00	25.022.484,00
Guias culturais turísticos	Informações turísticas	Nº de folhas = 30 Fotos em preto e branco	1.783,00*		3.566,00	-	16.200 ⁽²⁾	16.200	28.884.600,00	57.769.200,00	28.884.600,00
Folhetos específicos	Informações específicas sobre os monumentos	Em torno de 30 tipos de folhetos Padrão A ₄ 1 cor, 2 impressões	114,00 *		228,00	15.172 ⁽¹⁾	48.600 ⁽³⁾	63.772	7.270.008,00	14.540.016,00	7.270.008,00
Documentos	Informações sócio-econômicas e outras	Folha xerox padrão A ₄	200,00*		400,00	15.172 ⁽¹⁾	-	303.440 ⁽⁴⁾	60.688.000,00	121.376.000,00	60.688.000,00
Mapoteca	Cartografia básica da RMS	Cópia heliográfica	4.000/M ² *		8.000,00	8.819 ⁽⁵⁾	-	88.190	352.760.000,00	705.520.000,00	352.760.000,00
Fototeca	Acervo fotográfico existente na RMS	Cópia fotográfica preto/branco	767,00 (15X9)		1.534,00	8.819 (5)	32.400 (8)	41.219	31.614.973,00	63.229.946,00	31.614.973,00
Biblioteca	Informações específicas da RMS	Publicações, revistas, livros, etc.	-		Sócio=15.009,0/ Ano	56.784 (6)	-	56.784	-	852.271.056,00	852.271.056,00
Exposição	Maquetes, mapas, fotos, (RMS)	Ingresso	-		1.430,00	15.172 (9)	-	45.516	-	65.087.880,00	65.087.880,00
Projeção	Filмотeca (RMS)	Ingresso	-		1.430,00	15.172 (9)	-	45.516	-	65.087.880,00	65.087.880,00
Exposição e projeção (pacto turístico)	Projeção + exposição da RMS	Ingresso	-		5.897,00	-	16.200 (2)	16.200	-	95.531.400,00	95.531.400,00
Livros e publicações	-	-	10.503	21.006,00	8.819 (5)	3.240 ⁽⁷⁾	12.059	126.655.677,00	253.311.354,00	126.655.677,00	
TOTAL						-	-	-	632.876.742,00	2.343.731.700,00	1.710.854.958,00

(1) Tomou-se por base 5,05% da população de Salvador com renda superior à 5 salários mínimos (75.860 hab.). (Fonte: IBGE-censo 1980). Destes, considerou-se que 20% (15.172 hab.) comprariam as plantas da cidade.

(2) Considerou-se que do total de turistas que visitam o centro histórico e o CIM, apenas 16.200 adquirirão material.

(3) Estimou-se que cada turista visitante comprará 3 folhetos.

(4) Estimou-se consumo 20 xerox ano/pessoa - a população considerada é a mesma especificada em (1)

(5) Estimou-se 50% da comunidade técnica (engenheiro, arquiteto, etc.). (Fonte: CREA-BA) e o consumo de 10 cópias ano.

(6) Considerou-se além da comunidade técnica especificada em (5), técnicos de outras áreas e associações, escolas, etc. total - 56.784.

(7) Considerou-se que, de cada 5 turistas visitantes, 1 comprará um livro.

(8) Considerou-se 2 fotos turista/ano.

(9) Tomou-se por base 5,05% da população de Salvador com renda superior à 5 salários mínimos (75.860 hab.). Destes considerou-se que 20% (15.172) visitariam o centro 3 vezes ao ano, num total de 45.516 hab.

* Dados coletados através consulta direta junto à empresas especializadas.

Base: outubro, 1984. - Para a viabilidade econômica financeira, estes valores foram reajustados para dez/84, com base nos índices da revista "Sina Econômica".

TABELA 9

CUSTO GLOBAL E RECEITA/ANO - CIM

CUSTOS GLOBAIS				VALOR DE VENDA Cr\$	RECEITA/ANO Cr\$
PRODUÇÃO	PESSOAL	MAT. CONSUMO	TOTAL		
736.162.230,00	96.445.800,00	67.971.500,00	900.579.530,00	2.726.228.710,00	1.825.649.180,00

TABELA 10

CENTRO DE INFORMAÇÕES E MEMÓRIA

Receita Ano

	ARRECAÇÃO/ANO CR\$	CUSTOS GLOBAIS/ANO CR\$	RECEITA/ANO CR\$
VALOR CR\$	2.726.228.713,00 ⁽¹⁾	900.579.530,00 ⁽²⁾	1.825.649.183,00

NOTAS: (1) - Valor extraído da Tabela nº 8

(2) - Valor extraído da Tabela nº 9

5.4.4.2 - Posto de Saúde - IPS

O Instituto de Previdência do Salvador - IPS - é uma autarquia criada com o objetivo de prover a política de seguridade social em benefício de seus servidores e respectivos dependentes. Para desempenhar as suas funções, o instituto fragmentou-se em várias áreas da cidade, uma vez que as suas instalações compreendem desde imóveis onde funcionam os setores administrativo e financeiro a um ambulatório e um hospital.

É um anseio do IPS reunir todas as instalações num único local, de modo a racionalizar a sua operacionalização, já possuindo inclusive, um terreno para esse fim. O CAMI não dispõe de um montante de área que possa cobrir as necessidades do Instituto mas, no entanto, o número de funcionários alocados, justifica a necessidade de maior proximidade com o IPS.

A criação de um Posto de Saúde do IPS na área do CAMI virá solucionar em parte o problema. Nesse posto deverá funcionar um serviço de atendimento de emergência, bem como alguns serviços burocráticos: solicitação e recebimento de benefícios, marcação de consultas e recebimento de resultados de exames, além de uma farmácia que fornecerá medicamentos com um custo menor para o funcionário da PMS.

Caberá ao CAMI a destinação de um espaço para a entidade e ao IPS, a implantação e manutenção dos serviços. Para tal foi selecionado o imóvel situado à Praça Ramos de Queiroz, s/n pertencente ao patrimônio da PMS, encontrando-se em bom estado de conservação e comportando uma área de 1.398m² suficiente para a nova função.

5.4.4.3 - Casa do Funcionário

A Casa do Funcionário é uma entidade de apoio ao servidor municipal, notadamente àquele de menor renda. Tem como função, a prestação dos serviços: restaurante, bar/lanchonete, salão de beleza, barbearia, salão de jogos e reuniões.

A implantação de um organismo dessa natureza no CAMI, surgiu da constatação inicial de que um grande número de funcionários permanece nos seus respectivos órgãos no horário de almoço. Alguns, por contingências do tipo de serviço que executam, outros, por não disporem de tempo para regressar às residências, devido às grandes distâncias. Esta constatação evidenciou a necessidade da criação de um organismo da PMS que ofereça alternativas de atividades e serviços para o horário. A Casa do Funcionário virá preencher esta lacuna. A existência de um restaurante neste organismo propiciará uma economia para a entidade municipal, que hoje possui uma grande despesa com o fornecimento de tickets-refeição, e para o funcionário, já que a refeição terá um menor custo.

Além do aspecto econômico, a entidade beneficiará o funcionalismo com o oferecimento de alternativas de lazer: leitura, televisão e jogos. Contará também com um salão de beleza e barbearia e duas lojas que poderão ser utilizadas para novas atividades ou alugadas a terceiros.

Para o dimensionamento da demanda do empreendimento, tomou-se por base 11,5% dos funcionários do CAMI, que se enquadraram na categoria dos que recebem ticket-refeição fornecido pela PMS, o que perfaz um total de 445 atendimentos/dia, segundo dados da SEAD. O bar/lanchonete e salão de beleza/barbearia, serão utilizados também pelo público em geral. O gerenciamento da entidade caberá à Secretaria de Administração - SEAD.

A escolha do imóvel para alocar a Casa do Funcionário, fundamentou-se em dois critérios: o atendimento às diferenciadas solicitações do programa e a recuperação de um imóvel significativo na área tombada.

O imóvel selecionado localiza-se na rua Saldanha da Gama nº 02, esquina com o Terreiro de Jesus, encontra-se em estado de arruinamento progressivo, embora seja um imóvel importante pois mantém as características tipológicas e volumétricas originais da área. Seu espaço é compatível com as funções e sua localização e acessibilidade são adequadas a um imóvel que contará com um fluxo intenso de pessoas por dia.

TIPO DE SERVIÇO	PREÇO (Cr\$)	DEMANDA MENSAL	CR\$/MÊS	CR\$/ANO
01 - Corte	7.000,00	480	3.360.000,00	
02 - Permanente	20.000,00	24	480.000,00	
03 - Reflexo	20.000,00	20	400.000,00	
04 - Massagem	12.000,00	80	960.000,00	
05 - Massagem pasta	20.000,00	40	800.000,00	
06 - Alisado	6.000,00	80	480.000,00	
07 - Cacheado	6.000,00	40	240.000,00	
08 - Corte (criança)	6.000,00	200	1.200.000,00	
09 - Penteado	5.000,00	80	400.000,00	
10 - Bobs	2.500,00	60	150.000,00	
11 - Bob com secagem	4.000,00	60	240.000,00	
12 - Escova	5.000,00	200	1.000.000,00	
13 - Manicure	2.000,00	120	240.000,00	
14 - Pedicure	3.000,00	120	360.000,00	
15 - Rinsagem	5.000,00	12	60.000,00	
16 - Touca	2.500,00	24	60.000,00	
17 - Sobrancelha	2.000,00	40	80.000,00	
18 - Maquiagem	10.000,00	8	80.000,00	
19 - Limpeza de pele	30.000,00	20	600.000,00	
- A F R O -				
20 - Afro simples	12.000,00	120	1.440.000,00	
21 - Afro médio	20.000,00	144	2.880.000,00	
22 - Com implante	45.000,00	24	1.080.000,00	
23 - Com implante	60.000,00	9	540.000,00	
24 - Corte afro	6.000,00	120	720.000,00	
25 - Massagem de ervas	12.000,00	32	384.000,00	
26 - Tintura	20.000,00	80	1.600.000,00	
T O T A I S			19.834.000,00	238.008.000,00

TABELA 12

CASA DO FUNCIONÁRIO
CUSTO DE PESSOAL

CR\$1,00/DEZ/84

DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	BASE SALARIAL	CUSTO MENSAL
Administrador	1	3,50 S.M.	995.753,99
Secretária	1	2,50 S.M.	711.252,85
Balconista	3	1,50 S.M.	1.280.255,11
Cabeleireiro	3	2,50 S.M.	2.133.758,50
Ajudante	3	1,00 S.M.	853.503,39
Manicure/Pedicure	1	2,00 S.M.	569.002,27
Servente	1	1,00 S.M.	284.501,14
T O T A I S	13	-	6.828.027,25

OBS.: SM - Salário Mínimo - Valor = Cr\$166.560,00
Encargos Sociais = 70,81% do salário

CUSTO ANUAL DE PESSOAL = 81.936.230,00

TABELA 13

CASA DO FUNCIONÁRIO
CUSTO ANUAL DE OPERAÇÃO

DEZ/84	
DISCRIMINAÇÃO	CR\$
Pessoal e Encargos	81.936.230,00
Material de Limpeza	1.200.000,00
Água e Luz	1.380.000,00
T O T A L	84.516.230,00

5.5 - Projetos Especiais de Apoio ao CAMI

Numa segunda fase, o Projeto CAMI deverá contar com alguns projetos especiais que levam à sua consolidação definitiva. Estes projetos visam fundamentalmente o apoio complementar ao munícipe e ao funcionário.

Nesse sentido é que se insere o programa de creches, os estacionamentos e a programação visual do CAMI.

5.5.1 - Creches

A precariedade de serviços de assistência ao pré-escolar, agrava-se na estrutura municipal, por não oferecer alternativas aos funcionários, pais de família, para a guarda dos seus filhos no horário de trabalho.

A idéia da incorporação da creche no CAMI, é de grande relevância uma vez que compensa, parcialmente, a ausência temporária do responsável no lar. A creche oferecerá à criança condições de bem-estar através de um trabalho sócio-educativo, recebendo e assistindo filhos dos funcionários da PMS, na faixa etária de 3 a 60 meses no horário de trabalho.

Sua inserção no projeto tem como objetivo principal assegurar ao funcionário condições de trabalho tranquilo, estando a guarda de seus filhos entregue à entidade responsável.

O programa de creches deverá ser dimensionado após a implantação do CAMI quando, através de pesquisa direta com os seus funcionários, poderá se obter o número potencial usuários. Para o Anteprojeto CAMI foi realizada uma pesquisa amostral onde se quantificou o número de crianças de 3 a 60 meses, potenciais usuárias das creches. Entretanto, até a implantação total dos organismos do CAMI, te

rão decorridos 4 anos, tempo em que este quadro poderá sofrer algumas alterações.

Como esse projeto deverá ser implantado após o funcionamento pleno do CAMI, considerou-se que o dimensionamento do programa, bem como a sua operacionalização e gerenciamento, deverão ser feitos nesse momento.

5.5.2 - Estacionamentos

No programa de Investimentos em Transportes para Salvador 1983/84 elaborado pela Coordenação de Transportes do Órgão Central de Planejamento - OCEPLAN (atual SEPLAM), da Prefeitura Municipal de Salvador apresentado à EBTU, foram solicitados recursos para o Plano de Operação dos Estacionamentos Periféricos na Área Central. Deste plano consta, entre outros, 2 projetos de interesse para o CAMI:

- . Ampliação dos estacionamentos periféricos já existentes;
- . Criação de novos estacionamentos periféricos.

O Projeto CAMI, ao ser implantado, contará com 3887 funcionários, dos quais 2618 já se encontram trabalhando no Centro Histórico, ou seja, haverá um acréscimo de 1269 funcionários. Do total de funcionários do CAMI, 20% (775 pessoas) possuem automóvel ou o utilizam para ir ao trabalho. Considerou-se que esta demanda por estacionamentos que o CAMI provocará (254 automóveis/dia) será atendida satisfatoriamente com a implantação destes projetos.

Os projetos de ampliação da área de estacionamentos periféricos, além de suprir a demanda atual e futura do CAMI por estacionamentos, trará outro grande benefício que é a melhoria da circulação na área central.

5.5.3 - Programação Visual do CAMI

A programação visual do CAMI constitui-se na sinalização

de vias e caminhos de pedestres de modo a formar roteiros entre as secretarias, identificado o CAMI como uma entidade de presente e marcante no centro. Além da sinalização, deverão ser dados tratamentos especiais aos espaços in-existentes nesses percursos: urbanização de largos e praças, valorização dos vazios existentes através da ocupação com mobiliário e equipamentos urbanos ou transformação em pequenas áreas de lazer, etc.

Este projeto deverá ser desenvolvido e detalhado posteriormente, a medida em que forem se instalando as secretarias na área.

5.6. Investimentos

Inversões totais fixas:

a) Desapropriação

Os imóveis selecionados para o CAMI serão desapropriados segundo o Projeto de Desapropriação elaborado pela SEAD.

O custo total das desapropriações é de Cr\$ 3.961.972.950,00. Para maiores esclarecimentos consultar o Volume II do Projeto CAMI - Projetos de Desapropriação.

b) Obras Cíveis

As intervenções nos imóveis selecionados foram dimensionadas com base nas vistorias técnicas, nos ante-projetos arquitetônicos (Ante-projeto CAMI, fev/84) e nos projetos arquitetônicos (CIM, SMEC), de acordo com as seguintes categorias: restauração, construção, reforma e conservação.

- 1 - RESTAURAÇÃO - consolidação do edifício: (intervenções a nível das fundações, estrutura portante, estrutura de cobertura).
 - reconstrução dos elementos arruinados com novos materiais, obedecendo-se ao padrão construtivo pré-existente.
 - demolição das ajunções não condizentes com a estruturação inicial do edifício, do ponto de vista, estético, artístico, funcional etc.
 - construção de novos elementos necessários às novas funções sem contrastar grosseiramente com a configuração inicial do edifício.

A restauração deve atingir edifícios cujo estado seja considerado ruim.

2 - CONSTRUÇÃO - construção nos espaços vazios da área, observando-se o edifício pré-existente em termos de volumetria, fachada, gabarito, ocupação do lote etc. Na falta de dados sobre a construção anterior, observar-se-á a integração da nova construção com o seu entorno.

3 - REFORMA - pequenas alterações da planta do edifício para modificar as funções (sistema de vedação, paredes e divisórias etc) - não lhe alterando o caráter inicial.

- implantação de novas instalações (hidráulica, elétrica, elevadores) ou ampliação das existentes.
- substituição total de elementos construtivos deteriorados.

Esta é uma categoria que se aplica a edifícios cujas condições construtivas sejam consideradas médias - com elementos a conservar e/ou a substituir.

4 - CONSERVAÇÃO- limpeza geral do edifício

- reparos a nível de revestimentos, esquadrias, telhados
- substituição parcial de elementos construtivos deteriorados.

Trata-se de uma intervenção geralmente recomendada para edifício cujo estado seja considerado bom.

Como um dos objetivos deste Projeto é a implantação de um Centro Administrativo no Centro Histórico da Cidade, contribuindo assim para uma recuperação física e revitalização que reverta em incremento de atividades turísticas, geradoras de emprego e renda, constitui-se um fator determinante para que a maioria das intervenções dêem-se a nível de restauração (ver Tabelas - 14, 15, 16 e 17 a seguir).

Tendo ainda esta área, uma proposta junto à UNESCO para declará-la Patrimônio da Humanidade, resulta que mesmo os outros tipos de intervenção previstos (construção, reforma e conservação) seja nos cuidados relativos à recomposição da volumetria do conjunto nos casos de construção, na preferência de manutenção do tratamento original de materiais ao se efetivarem as conservações e no cuidado quanto à volumetria e tratamento de materiais nas reformas, ou seja, em qualquer dos casos de intervenção é evidente a preocupação de se manter um padrão construtivo pré-existente embora sejam empregadas técnicas e materiais atuais conforme recomendações da carta de Veneza.

Assim sendo, sabendo-se que restauração implica em um tipo de obra com variáveis muito grandes e não se tendo ainda cadastros detalhados da maioria dos edifícios e projetos arquitetônicos a nível executivo da maioria dos órgãos (excetuando-se CIM, SMEC e Casa do Funcionário), achou-se mais confiável, nesta fase do trabalho, levantar custos globais por m² junto a empresas especializadas, empregando-se materiais de boa durabilidade e baixo custo.

Vale ainda assinalar que, os anteprojetos têm como diretriz efetuar o mínimo possível de demolições, mesmo em imóveis não tombados, visando não onerar as intervenções.

Os valores correspondentes às diversas categorias estão discriminadas nas tabelas a seguir:

TABELA 14

RESTAURAÇÃO CR\$ 503.590,32/M² (DEZ/84)⁽¹⁾

ÓRGÃO A SER ALOCADO	ÁREA	CUSTO TOTAL
CIM	1.903	958.332.374,60
SMEC	3.456	1.740.408.138,00
SEID	1.136	572.078.600,90
SMSAS	3.385	1.704.653.225,00
SUOP	1.287	648.120.738,80
CDS	1.222	615.387.368,10
SESP	2.418	1.217.681.388,00
C. FUNCIONÁRIO	697	351.002.451,40
TOTAL (36,05%)	15.504	7.807.664.285,00

TABELA 15

CONSTRUÇÃO - CR\$ 552.519,87/M² (Dez/84)⁽¹⁾

ÓRGÃO A SER ALOCADO	ÁREA(M ²)	CUSTO TOTAL
CIM	3.732 [*]	2.062.004.162,00
SMEC (A.PÚBLICO)	650 [*]	359.137.916,70
SEPLAM	6.486	3.583.643.888,00
SESP	1.123	620.479.815,90
TOTAL (30,08%)	11.991 [*]	6.625.265.783,00

* Reconstrução em imóvel antigo 4382 M²

TABELA 16

REFORMA - CR\$ 443.427,39/M² (Dez/84)⁽¹⁾

ÓRGÃO A SER ALOCADO	ÁREA(M ²)	CUSTO TOTAL
CIM	512	227.034.824,70
SESP	546	242.111.356,00
POSTO SAÚDE	1.398	619.911.493,90
TOTAL (6,16%)	2.456	1.089.057.675,00

TABELA 17

CONSERVAÇÃO - CR\$ 331.330,22/M² (Dez/84)⁽¹⁾

ÓRGÃO A SER ALOCADO	ÁREA(M ²)	CUSTO TOTAL
STU	1.326	439.343.865,20
SEFIN/SEAD	6.884	2.280.877.201,00
SEFIN/IPTU	1.595	528.471.693,10
PGMS	1.240	410.849.466,70
TOTAL (27,71%)	11.045	3.659.542.226,00

(1) O custo do m² foi definido com base em levantamentos junto às empresas do ramo.

Total de inversões fixas em obras civis:

Restauração	-	7.807.664.285,00
Construção	-	6.625.265.783,00
Reforma	-	1.089.057.675,00
Conservação	-	<u>3.659.542.226,00</u>
		19.181.529.969,00

Este valor corresponde ao custo seco do M² em dezembro/84. Acrescentando-se 30% referente ao BDI, obteve-se o custo composto de CR\$ 24.935.988.960,00

Além dos investimentos em obras civis, o CAMI investirá CR\$ 86.059.417,02 em equipamentos e mobiliário do CIM e CR\$ 33.558.320,00 em equipamentos e mobiliário da Casa do Funcionário. Os preços desses equipamentos foram obtidos através de pesquisa de mercado em outubro de 1984, cujos preços foram corrigidos para dezembro/84 com base nos índices da revista Suma Econômica out/84.

Considerou-se que no Ano 1 de implantação do CAMI serão gastos CR\$ 128.888.631,90 com a divulgação do Centro de Informações e Memória, em propaganda em jornais, rádio e televisão e com a distribuição de folhetos.

Para a composição dos custos totais do CAMI, além dos investimentos relacionados, foram considerados os custos referentes a: elaboração de projeto executivo, supervisão e contingências físicas, relacionados no item 7.

5.7. Impacto Social

No Contexto social e econômico da Região Metropolitana de Salvador o Centro Histórico da Cidade ocupa papel relevante. Este Centro Histórico apresenta sinais de decadência que, como dito anteriormente, preocupam diversos níveis da comunidade baiana. Representa a identificação cultural de toda uma população, materializada nos velhos casarões e edifícios públicos, largos e praças. Entretanto, são eles mesmos que se encontram, cada vez mais, abandonados ou sub-utilizados, numa crescente marginalidade que por diversas vezes tem sido apontada como responsável pelo afastamento das classes sociais de rendas média e alta e até mesmo dos turistas, o que num círculo vicioso, decorre em aumento de marginalidade e/ou esvaziamento da área. Isto ocorre com maior evidência em alguns setores como ruas Chile e Ajuda, Saldanha, Praça Municipal e Pelouri -
nho.

Com a implantação do CAMI, ao lado da preservação do acervo histórico, arquitetônico e natural da área, objetiva-se a valorização da sua população. A recuperação das funções culturais, políticas e econômicas interliga-se à revigoração da função habitacional, com o estímulo à criação de empregos diretos e indiretos, seja a nível de prestação de serviços ou de produções artesanais.

No estudo de custos-benefícios, estipulando os benefícios diretos a nível da administração municipal, as intervenções reverterão em elevação de tributos, estímulo ao comércio, multiplicação de empregos, afluxo de pessoas, preenchimento de vazios e valorização dos imóveis.

O restabelecimento da acessibilidade e o aumento da população fixa facilitarão o pleno uso social da área, evitando o perene risco das disfunções (principalmente as habitacionais e administrativas). Considerando-se que o abastecimento é, via-de-regra, local, o uso misto, diversificando bens e serviços, estará inserido nas características tradicionais da população local, de tendência vicinal, que, a pē, circula pelo entorno, possibilitando relações mais personalizadas e serviços de estímulo à convivência comunitária.

Por outro lado o CAMI trará com a sua implantação, os seguintes benefícios para os munícipes:

- um Centro de informações e memória com um impacto sobre as atividades turísticas de estímulo e vitalização e sobre o social com a inserção da população nos bens públicos;
- valorização das raízes culturais, servindo de incentivo à criatividade e embasamento às atividades artesanais;
- racionalização da função administrativa, possibilitando aos indivíduos melhor conhecimento de seus direitos e deveres;
- preservação e desburocratização do serviço público, facilitando o acesso da população à máquina administrativa.

6.OBJETIVOS E METAS

6.1. Objetivos

GERAIS:

- . Incrementar as atividades turísticas, geradoras de emprego e renda através da recuperação física e revitalização de "um conjunto arquitetônico e urbanístico";
- . Reduzir o nível de deterioração do Patrimônio Arquitetônico mediante recuperação física de imóveis que compõem este Patrimônio e garantia de utilização adequada às suas características;
- . Introduzir novas funções no Centro Histórico cujo impacto possa reverter o processo de esvaziamento de outras funções significativas à manutenção do dinamismo da área.

ESPECÍFICOS:

- . Garantir a permanência das funções administrativas municipais no Centro Histórico da Cidade como elemento dinamizador deste e revertendo o processo de esvaziamento que hoje se verifica;
- . Racionalizar o desempenho da máquina administrativa municipal alocando os diversos órgãos que a compõem num centro integrado que se utilizando dos benefícios desta concentração promove a eliminação dos entraves atuais;
- . Possibilitar a decodificação, identificação da entidade municipal bem como a preservação da memória da cidade mediante a implantação do Centro de Informações e Memória;
- . Oferecer melhores condições de assistência ao servidor mediante a criação de novos equipamentos e racionalização dos existentes.

6.2. Metas

- Restauração de Imóveis de valor patrimonial perfazendo uma área total de 15.504,00 m²;
- Reconstrução de 4.382,00 m² de área de imóveis em estado de ruína;
- Construção de 7.609,00 m² de área em terrenos vazios existentes;
- Conservação de 11.045 m² nos diversos imóveis existentes;
- Reforma em prédios em estado médio de conservação num total de 2.456,00 m²;
- Criação de 21 empregos diretos sendo 8 para a implantação do Centro de Informações e Memória e 13 para a implantação da Casa do Funcionário;
- Redução em 20% da despesa atual da PMS com fornecimento de alimentação a funcionários através da implantação da Casa do Funcionário;
- Aumento de 1% da arrecadação do IPTU através da valorização dos imóveis no entorno do CAMI;
- Economia de 30% do combustível para a frota de veículos da PMS;
- Redução de 100% na despesa pública com aluguéis de imóveis que abrigam as secretarias municipais que se transferirão para o CAMI.

7. CUSTOS

QUADRO - RESUMO GERAL DOS INVESTIMENTOS DO CAMI
CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO

DISCRIMINAÇÃO	CUSTO (CR\$) DEZ/81
1. DESAPROPRIAÇÃO	3.961.972.950,00
2. OBRAS CIVIS	24.935.988.962,70
3. EQUIPAMENTOS	119.617.737,02
4. DIVULGAÇÃO	128.888.631,90
5. PROJETO EXECUTIVO	1.259.224.766,70
6. FISCALIZAÇÃO	1.259.224.766,70
7. CONTINGÊNCIAS FÍSICAS	2.401.846.109,64
8. CUSTO TOTAL	34.070.763.925,26
POR EXTENSO: TRINTA E QUATRO BILHÕES, SETENTA MILHÕES, SETE CENTOS E SESENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E VINTE E CINCO CRUZEIROS E VINTE E SEIS CENTAVOS.	
TOTAL	34.070.763.925,2

QUADRO - RESUMO DOS CUSTO DE INVESTIMENTOS A NÍVEL
DE PROJETO EXECUTIVO

CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO

DISCRIMINAÇÃO	CUSTO (CR\$) DEZ/84
I. NÍVEL DE PROJETO EXECUTIVO (CIM, SMEC)	
A [1. DESAPRÓPRIAÇÃO (CIM e SMEC)	547.687.650,00
B [2. OBRAS CIVIS (CIM e SMEC)	6.484.113.349,00
B [3. EQUIPAMENTOS (CIM)	86.059.417,02
B [4. DIVULGAÇÃO (CIM)	128.888.631,90
C [5. PROJETO EXECUTIVO (5% SOBRE B)	334.953.069,94
C [6. FISCALIZAÇÃO (5% SOBRE B)	334.953.069,94
D [7. CUSTO BASE (B + C)	7.368.967.538,40
E [8. CONTINGÊNCIAS FÍSICAS (5% SOBRE D)	368.448.376,92
9. CUSTO TOTAL (D + E + A)	8.285.103.565,32

POR EXTENSO:

OITO BILHÕES, DUZENTOS E OITENTA E CINCO MILHÕES, CENTO E TRÊS MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E CINCO CRUZEIROS, TRINTA E DOIS CENTAVOS)

TOTAL (D + E + A)

8.285.103.565,32

QUADRO - RESUMO DOS CUSTOS DE INVESTIMENTO A NÍVEL
VEL DE ANTEPROJETO

CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO

DISCRIMINAÇÃO	CUSTO (CR\$) DEZ/80
II. NÍVEL ANTEPROJETO (SESP, SEFIN-SEAD, SEPLAM, SMSAS, SMEC-AP, SEFIN-IPTU, CDS, STU, SUOP, JPS, PGMS, SEID e CASA DO FUNCINÁRIO)	
A [1. DESAPRÓPRIAÇÃO (TODOS OS ÓRGÃOS ACIMA)	3.414.285.300,00
B [2. OBRAS CIVIS (TODOS ACIMA)	18.451.875.613,70
B [3. EQUIPAMENTOS (CASA DO FUNCIONÁRIO)	33.558.320,00
C [4. PROJETO EXECUTIVO (5% SOBRE B)	924.271.696,76
C [5. FISCALIZAÇÃO (5% SOBRE B)	924.271.696,76
D [6. CUSTO BASE) (B + C)	20.333.977.327,20
E [7. CONTINGÊNCIAS FÍSICAS (10% SOBRE D)	2.033.397.732,72
8. CUSTO TOTAL (A + D + E)	25.785.660.359,90
POR EXTENSO: VINTE E CINCO BILHÕES, SETECENTOS E OITENTA E CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE CRUZEIROS E NOVENTA CENTAVOS.	
TOTAL (A + D + E)	25.785.660.359,90

8. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

8.1. - CRONOGRAMA FÍSICO

CRONOGRAMA FÍSICO																
ATIVIDADES	ANO I				ANO II				ANO III				ANO IV			
	1º T	2º T	3º T	4º T	1º T	2º T	3º T	4º T	1º T	2º T	3º T	4º T	1º T	2º T	3º T	4º T
DESAMORFIZAÇÃO					SESP				SEFIN/SEAD			IPS				
					SEFIN/SEAD				SEFIN/SEAD			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
OBRAS CIVIS					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
EQUIPAMENTOS					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
DISTRIBUIÇÃO					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
PROJETO					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
LICITAÇÃO E CONTRATAÇÃO					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
FISCALIZAÇÃO					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
CONDIÇÕES FÍSICAS					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				
					SEPLAN				SEPLAN			IPS				

9. FORMA INSTITUCIONAL PARA GERENCIAMENTO

INTRODUÇÃO

Os estudos para uma estrutura organizacional do gerenciamento do CAMI, basearam-se na Lei nº 3034 de 29 de maio de 1979 que cria a Secretaria de Administração, tendo entre as suas competências a administração e conservação dos próprios municipais exercida através do Departamento de Serviços Auxiliares - DSA que terá a sua estrutura reforçada quando da implantação do CAMI.

Esta reestruturação visa racionalizar e centralizar as atividades exercidas pelo Departamento de Serviços Auxiliares e por alguns Órgãos da PMS que atuam de forma dispersa, sendo que essa nova estrutura não implicará em custos adicionais.

Em anexo o organograma atual e organograma proposto para implantação conjunta com o CAMI, que terá a seguinte estrutura e competência.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Comissão de Engenharia e Segurança do Trabalho

- Divisão de Implantação e Manutenção
 - Seção de Manutenção
 - Seção de Ferramentaria
 - Seção Técnica
- Divisão de Projetos
 - Seção de Estudos de Projetos, Reforma e Adaptação
 - Seção de Planejamento e Orçamento
 - Seção de Fiscalização
- Divisão de Encargos Diversos
 - Seção de Controle de Utilização de Veículos
 - Seção de Manutenção de Cadastro
 - Seção de Serviços Gerais

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO CAMI

Tem por finalidade administrar, supervisionar, manter os próprios municipais, e os serviços gerais dirigindo, executando e fiscalizando as atividades de:

- I - Administração do Centro Administrativo Municipal Integrado;
- II - Execução dos serviços de manutenção dos equipamentos em geral, bem como das instalações sanitárias, elétricas, hidráulicas, serviço de carpintaria, marcenaria, e serviços de pintura;
- III - Manutenção e controle das ferramentas para a conservação das atividades de manutenção;
- IV - Controle, manutenção e conservação da frota de veículos, controle e abastecimento de combustíveis;
- V - Elaboração de normas e instruções relativas à área de serviços auxiliares;
- VI - Elaboração de estudos e projetos para adaptação dos próprios municipais;
- VII - Controle e abastecimento de combustíveis da frota da PMS.

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

GABINETE

ASSESSORIA TÉCNICA

COORDENAÇÃO DE
MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVACOORDENAÇÃO DE
APOIO AO
SERVIDORCOORDENAÇÃO DE
TREINAMENTOSERVIÇO GERAL
DE ADMINISTRAÇÃOSERVIÇO DE
ESTATÍSTICASEÇÃO
ADMINISTRATIVASEÇÃO DE
COMUNICAÇÃO E
DOCUMENTAÇÃOSEÇÃO
FINANCEIRASEÇÃO DE
COLETA E
APURAÇÃOSEÇÃO DE
CADASTRO E
DIVULGAÇÃOSETOR
PESSOALSETOR DE
MATERIALSETOR DE
PROTOCOLOSETOR DE
CONTABILI-
DADESETOR DE
ORÇAMENTOSETOR DE
AUDITORIADEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO
PATRIMONIALDEPARTAMENTO DE
SERVIÇOS AUXILIARESÓRGÃO CENTRAL
DE MATERIALÓRGÃO CENTRAL
DE PESSOALDIVISÃO DE CADASTRO
DE BENS PATRIMONIAISDIVISÃO DE CONTROLE
E EXECUÇÃO
DE CONTRATOSDIVISÃO DE SEDES
E TRANSPORTESDIVISÃO DE
ENCARGOS
DIVERSOSSEÇÃO DE
BENS MÓVEISSEÇÃO DE
BENS IMÓVEISSEÇÃO DE
ELABORAÇÃO
E EXECUÇÃO
DE CONTRATOSSEÇÃO DE
REGISTRO E
FISCALIZAÇÃO
DE CONTRATOSSEÇÃO DE
CONTROLE E
UTILIZAÇÃO
DE VEÍCULOSSEÇÃO DE
MANUTENÇÃO
E CADASTROSEÇÃO DE
REPAROS E
CONSERVAÇÃO
DE BENSSEÇÃO DE
ENCARGOS
- GERAISSEÇÃO DE
LICITAÇÃO E
PADRONIZAÇÃOSEÇÃO DE
ADQUIÇÃO, ARMA-
ZENAMENTO E
DISTRIBUIÇÃOSEÇÃO DE
CADASTRO E
MOVIMENTAÇÃOSEÇÃO
MÉDICA DE
INSPEÇÃOSEÇÃO DE
EXATIDÃO
DE DADOS E
ANÁLISESEÇÃO DE
TOPOGRAFIA
E AVALIAÇÃOSEÇÃO DE
FISCALIZAÇÃO
DE BENS
PATRIMONIAISSEÇÃO DE PES-
QUISA DE MERCADO
E CADASTRO DE
FORNECEDORESSEÇÃO DE
RECRUTAMENTO
E SELEÇÃOSETOR DE
PROTOCOLOSETOR DE
ARQUIVOSEÇÃO DE
CONTROLE
E INATIVOS

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

GABINETE

ASSESSORIA TÉCNICA

COORDENAÇÃO DE
MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVACOORDENAÇÃO DE
APOIO
AO
SERVIDORCOORDENAÇÃO DE
TREINAMENTOSERVIÇO GERAL
DE ADMINISTRAÇÃOSEÇÃO
ADMINISTRATIVASETOR
PESSOALSETOR DE
MATERIALSEÇÃO DE
COMUNICAÇÃO E
DOCUMENTAÇÃOSETOR DE
PROTOCOLOSEÇÃO
FINANCEIRASETOR DE
CONTABILIDADESETOR DE
ORÇAMENTOSETOR DE
AUDITORIASERVIÇO DE
ESTATÍSTICASEÇÃO DE
COLETA E
APURAÇÃOSEÇÃO DE
CADASTRO E
DIVULGAÇÃODEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO
PATRIMONIALDIVISÃO DE CADASTRO
DE BENS PATRIMONIAISSEÇÃO DE
BENS MÓVEISSEÇÃO DE
BENS IMÓVEISSEÇÃO DE
TOPOGRAFIA
E AVALIAÇÃODIVISÃO DE CONTROLE
E EXECUÇÃO
DE CONTRATOSSEÇÃO DE
ELABORAÇÃO
E EXECUÇÃO
DE CONTRATOSSEÇÃO DE
REGISTRO E
FISCALIZAÇÃO
DE CONTRATOSSEÇÃO DE
FISCALIZAÇÃO
DE BENS
PATRIMONIAISDEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO
DO CAMIDIVISÃO DE
IMPLANTAÇÃO E
MANUTENÇÃOSEÇÃO DE
MANUTENÇÃOSEÇÃO DE
FERRAMENTARIASEÇÃO
TÉCNICADIVISÃO DE
PROJETOSSEÇÃO DE
ESTUDOS,
REFORMAS,
ADAPTAÇÃOSEÇÃO DE
PLANEJAMENTO
E ORÇAMENTOSEÇÃO DE
FISCALIZAÇÃOCOMISSÃO DE
ENGENHARIA E
SEG. DO TRAB.DIVISÃO DE
ENCARGOS
DIVERSOSSEÇÃO DE
CONTROLE
UTIL. DE
VEÍCULOSEÇÃO DE
MANUTENÇÃO
DE CADASTROSEÇÃO DE
SERVIÇOS
GERAISÓRGÃO CENTRAL
DE MATERIALSEÇÃO DE
LICITAÇÃO E
PATRONIZAÇÃOSEÇÃO DE
ADQUIÇÃO, ACOMPANHAMENTO
E ENTREGA

SEÇÃO DE PESQUISA DE MERCADO E CADASTRO DE FORNECEDORES

ÓRGÃO CENTRAL
DE PESSOALSEÇÃO DE
CADASTRO E
VIGILÂNCIASEÇÃO DE
RECRUTAMENTO
E SELEÇÃOSEÇÃO MÉDICA DE
INSPEÇÃOSETOR DE
PROTOCOLOSETOR DE
ARQUIVOSEÇÃO DE
CONTROLE
DE BENSSEÇÃO DE
CONTROLE
E INATIVOS

10. DESAPROPRIAÇÃO

As desapropriações dos imóveis integrantes do CAMI deverão ser efetuadas de acordo com o Projeto de Desapropriação, Projeto CAMI, Vol. II, elaborado pela SEAD.

Em síntese, o Projeto de Desapropriação contém a descrição do processo expropriatório e a proposta para a desapropriação do CAMI, onde relaciona:

- os imóveis a serem desapropriados;
- análise da situação física dos imóveis;
- avaliação para efeito de indenização;
- valor da indenização total;
- discriminação dos ocupantes;
- alternativas de desocupação;
- custo do ressarcimento;
- fluxogramas;
- cronogramas.

OBS:

Para efeito de composição dos custos do Projeto CAMI foram incorporados como imóveis a serem desapropriados aqueles já pertencentes à PMS, como pode ser observado no Vol. II. Esses imóveis, em número de 6, perfazem um total de 10.303M² de área construída (25% do total da área construída do CAMI) e foram avaliados, para esse fim, em Cr\$ 1.314.494.300,00 (Hum bilhão, trezentos e quatorze milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil e trezentos cruzeiros).

11. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

INTRODUÇÃO

Os capítulos anteriores apresentam os aspectos referentes à caracterização e objetivos do projeto, bem como informações a cerca dos diversos órgãos que serão alocados no CAMI e seus respectivos imóveis.

A implantação deste Centro Administrativo, reveste-se da maior importância, tanto para a racionalização das funções administrativas com suas implicações em termos de redução dos gastos públicos e melhoria da eficiência da máquina administrativa, quanto para a revitalização do Centro Histórico de Salvador, com implicações diretas no fluxo e permanência de turistas naquela área.

O fator determinante de atração turística em Salvador, é sem dū-vida, seu acervo histórico, cultural e artístico. Assim, as ações voltadas para a preservação desse acervo devem ser avaliadas, não sō pelo valor do seu investimento, mas também pela sua contribuição ao desenvolvimento da base econômica de Salvador.

Para uma área com as características do Centro Histórico de Salvador, os benefícios necessários à sua revitalização não podem ser imputados a um projeto específico. Visando um impacto maior na área, foi elaborado um conjunto de propostas denominado Circuito Turístico no qual o CAMI se insere.

Assim, o CAMI, por um lado agrega à base econômica municipal um considerável benefício, tendo em vista a proposição de implantação do Centro de Informações e Memória, que com os serviços a serem oferecidos dos quais a cidade é carente, deterá o turista por algumas horas, quando da sua visita ao Centro.

Por outro lado, o CAMI permite um ganho para a comunidade, sob a forma de melhoria na prestação dos serviços públicos.

11.1 - Avaliação Financeira

11.1.1 - Aspectos Metodológicos

Essa avaliação tratará da quantificação de benefícios que a Pre-

feitura obterá, através de receitas e, redução ou eliminação de despesas.

Sabe-se que a implantação deste projeto contribuirá para a racionalização das funções administrativas, na medida em que os órgãos passarão a funcionar em distâncias convenientes para o percurso a pé. Isso traz como consequência econômica de tempo para a PMS e para o usuário dos serviços públicos na tramitação de documentos.

Observando-se que a avaliação financeira de um projeto desta envergadura ficaria prejudicada pela dificuldade de quantificação de benefícios dessa natureza, considera-se como positiva uma rentabilidade do capital aplicado durante sua vida útil, acima da taxa de mercado.

Os valores considerados correspondem ao mês de Dezembro de 1984, projetados de acordo com os Índices da Revista Suma Econômica de Outubro de 1984.

11.1.2. - Custos Financeiros

Foram considerados como custos financeiros, os valores a serem desembolsados ao longo do horizonte do Projeto - 15 anos.

A composição dos custos financeiros é a seguinte:

DESAPROPRIAÇÃO:

Corresponde ao valor total a ser pago a terceiros para aquisição dos imóveis onde serão alocados os órgãos do CAMI. Segundo o cronograma físico-financeiro, as desapropriações serão feitas ao longo dos três primeiros anos.

O custo total das desapropriações é de Cr\$3.961.972.950,00 (três bilhões, novecentos e sessenta e um milhões, novecentos e setenta e dois mil, novecentos e cinquenta cruzeiros), de acordo com o Projeto de Desapropriação (Vol II), elaborado pela Secretaria de Administração da PMS.

OBRAS CIVIS:

As intervenções físicas a serem feitas nos imóveis, foram quantificadas e orçadas de acordo com o procedimento explicitado no sub-item 5.6. deste Volume I. Referem-se a construção, restauração, reforma e conservação.

O custo total do investimento em obras civis, é de Cr\$ 24.935.988.963,00 (vinte e quatro bilhões, novecentos e trinta e cinco milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e três cruzeiros). //

MANUTENÇÃO:

Estimou-se como custo anual de manutenção, um valor correspondente a 2% sobre o custo total do investimento. Esse custo foi considerado a partir do ano seguinte ao término das intervenções físicas, tendo em vista que a manutenção é anual. O custo anual corresponde a Cr\$ 683.219.870,00 (Seiscientos e oitenta e tres milhões, duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta cruzeiros).

OPERAÇÃO:

O funcionamento do Centro de Informações e memória e da Casa do Funcionário, equipamentos geradores de receita, têm um custo anual de operação, que inclui despesas de produção no caso do CIM, despesa de pessoal e material de consumo, incluindo água, luz, material de limpeza e material administrativo. A composição desses custos encontra-se em tabelas no item 5.4.4., no corpo deste Projeto. O Centro de Informações e Memória tem um custo anual de operação, de Cr\$ 900.579.530,00 (Novecentos milhões, quinhentos e setenta e nove mil, quinhentos e trinta cruzeiros). A Casa do Funcionário, tem um custo anual de operação, de Cr\$ 84.516.230,00 (Oitenta e quatro milhões, quinhentos e dezesseis mil, duzentos e trinta cruzeiros).

EQUIPAMENTOS/MÓVEIS

O custo dimensionado para os equipamentos e móveis necessários pa-

ra o funcionamento da Casa do Funcionário e do CIM foi reinvestido a cada 5 anos, tendo em vista a vida útil considerada. O valor orçado é de Cr\$ 358.853.220,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, duzentos e vinte cruzeiros).

A tabela seguinte apresenta a síntese dos custos financeiros:

ANOS	DESAPROPRIAÇÃO	OBRAS CIVIS	PROJETO FISCALIZ: CONTING. FÍSICAS	MANUTENÇÃO	OPERAÇÃO	DIVULGAÇÃO	MÓVEIS E EQUIPAMENTO	TOTAL / ANO
0	547.687,65	3.242.056,67	-	-	-	-	-	3.789.744,32
1	2.126.459,60	7.201.784,82	689.653,92	-	450.289,77	128.888,63	86.059,42	10.683.136,16
2	1.287.825,70	9.933.953,68	1.506.012,47	80.041,01	900.579,53	-	-	13.708.412,39
3	-	2.975.514,01	1.793.045,67	240.743,98	900.579,53	-	-	5.909.883,19
4	-	1.582.679,78	536.804,96	545.729,97	942.837,65	-	33.558,32	3.641.610,68
5	-	-	249.772,62	646.137,54	985.095,76	-	-	1.881.005,92
6	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	86.059,42	1.754.375,05
7	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	-	1.668.315,63
8	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	-	1.668.315,63
9	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	33.558,32	1.668.315,63
10	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	-	1.668.315,63
11	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	86.059,42	1.754.375,05
12	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	-	1.668.315,63
13	-	-	-	683.219,87	985.095,75	-	-	1.668.315,63
14	-	-	-	683.219,87	985.095,75	-	33.558,32	1.701.873,95
15	-	-	-	683.219,87	985.095,76	-	-	1.668.315,63
TOTAL	3.961.972,95	24.935.988,96	4.775.289,64	8.344.851,20	14.030.339,84	128.888,63	358.853,22	56.536.184,44

11.1.3. Benefícios Financeiros

Como benefícios financeiros considerou-se as receitas auferidas e as reduções ou eliminação de gastos pela PMS.

São os seguintes os benefícios:

- Redução das despesas com aluguel:

Alguns dos órgãos que vão para o CAMI estão funcionando atualmente em imóveis alugados. Os valores pagos pela PMS, com aluguéis, estão discriminados por órgão, no sub-item 5.4.1. deste Projeto.

O benefício foi considerado, para cada órgão, de acordo com o cronograma físico, que indica quando a mudança ocorre.

- Receita do Centro de Informações e Memória:

De acordo com o sub-item 5.4.4.1. deste Projeto, o CIM deverá oferecer alguns produtos para aquisição. Assim, de posse das informações da tabela 8 as receitas foram quantificadas a partir do ano de implantação.

O CIM terá uma receita anual de venda equivalente a Cr\$ 2.726.228.710,00 (Dois bilhões, setecentos e vinte e seis milhões, duzentos e vinte e oito mil, setecentos e dez cruzeiros), a preço de dez/84. // mi

Além dos serviços oferecidos, a Prefeitura deverá arrendar a sala de espetáculos onde atualmente funciona o cine Liceu, já que todo o imóvel será desapropriado. Com base em preço de arrendamento por metro quadrado, de cinema, que é de Cr\$ 10.440,00 (Dez mil quatrocentos e quarenta cruzeiros) e considerando a área útil de 615,00m², estima-se uma receita de Cr\$ 6.420.600,00 (Seis milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos cruzeiros)/mês, a preço de outubro/84. Projetando esse valor para dezembro/84, temos uma receita de Cr\$ 89.621.303,00/ano. mi pre u

- Aumento da Arrecadação do IPTU:

Considerou-se que, com a implantação do CAMI os imóveis da área de influência serão valorizados, tendo em vista a revitalização do Centro Histórico com a implantação dos equipamentos propostos. O critério de quantificação da valorização, encontra-se no item

benefícios financeiros, adiante. Sobre os novos valores dos imóveis, apropriou-se o equivalente a 1% como valor a ser arrecadado.

- Receita da Casa do Funcionário:

A Casa do Funcionário será um equipamento com alguns atrativos para o quadro funcional da PMS, bem como para a população, conforme descrito no sub-item 5.4.4.3. deste Projeto. Serão oferecidos serviços que gerarão receita tais como: restaurante, lanchonete, salão de beleza/barbearia. A seguir a discriminação da receita, por serviço oferecido:

- Lanchonete: estimou-se que, com base no número de pessoas que frequentam lanchonetes no Centro da Cidade, existirá uma demanda diária de 80 clientes, e um consumo médio de Cr\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos cruzeiros). Isso permite uma receita anual de Cr\$ 61.000.000,00 (Sessenta e um milhões de cruzeiros).

- Salão de Beleza: com base na demanda estabelecida no projeto, estima-se uma receita anual de Cr\$ 238.008.000,00 (Duzentos e trinta e oito milhões e oito mil cruzeiros).

- Restaurante: atualmente a PMS fornece tickets para uma parte do seu quadro funcional, no valor de Cr\$ 2.600,00/dia/funcionário.

O projeto da Casa do Funcionário dimensionou o restaurante para atender 570 pessoas/dia (ver sub-item 5.4.4.3.).

No esquema proposto, a PMS arrendaria esse restaurante, sem custo de aluguel ou compra de área por quem arrendasse, e em compensação, o arrendatário forneceria refeições com um desconto de 20% sobre o custo atual para a PMS. Assim, considerando-se uma utilização de 305 dias/ano, a PMS teria um ganho financeiro de Cr\$ 90.402.000,00/ano.

O imóvel previsto para implantação da Casa do Funcionário, dispõe ainda de dois espaços que poderão ser alugados. Para um, está indicado um posto da Telebahia, que poderá ser alugado por Cr\$ 600.000,00/mês, o que dá uma receita anual de Cr\$ 7.200.000,00. (Sete milhões e duzentos mil cruzeiros). Em outro espaço disponível, poderá funcionar uma galeria de arte, e estimou-se com base na sua área útil, um aluguel mensal de Cr\$ 435.000,00 (Quatrocentos e

trinta e cinco mil cruzeiros), o que permite uma receita anual de 5.220.000,00 (Cinco milhões, duzentos e vinte mil cruzeiros).

Arrendamento de cantinas:

Atualmente a PMS gasta nos órgãos que irão para o CAMI com cafezinho servido a seus funcionários, o equivalente a Cr\$ 32.858.083,00 - (trinta e dois milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil e oitenta e três cruzeiros)/ano. Este Projeto propõe a implantação de cantinas nesses órgãos, que seriam arrendadas. O arrendatário se comprometeria, a fornecer cafezinho, em quantidade equivalente à atual, por um preço 20% mais barato. Em troca, teria o espaço da cantina sem dispêndio, e a possibilidade de venda de lanches para os funcionários do órgão. Assim, a PMS teria um ganho de Cr\$ 7.744.109,00 (Sete milhões, setecentos e quarenta e quatro mil e cento e nove cruzeiros)/ano, a preço de dezembro/84.

- Aluguel da Cantina do Centro de Informações e Memória:

O Projeto prevê um espaço no prédio onde deverá ser implantado o CIM, para o funcionamento de uma cantina. Admitiu-se um valor mensal de aluguel equivalente a Cr\$ 1.520.000,00 (Um milhão, quinhentos e vinte mil cruzeiros), propiciando uma receita anual para a PMS, de Cr\$ 18.240.000,00 (Dezoito milhões, duzentos e quarenta mil cruzeiros).

- Redução nos Gastos com Reforma dos Imóveis Alugados:

Das doze secretarias e órgãos da Administração Direta que deverão integrar o CAMI, seis, ou seja 50% sofreram reformas nas suas instalações no período de um ano. Destas, o gasto médio foi de Cr\$ 11.530.992,00 (Onze milhões, quinhentos e trinta mil, novecentos e noventa e dois cruzeiros) por imóvel. Assim, estimou-se um gasto anual com reformas de imóveis alugados o equivalente a Cr\$ // 69.185.959,00 (Sessenta e nove milhões, cento e oitenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e nove cruzeiros).

- Aumento da Arrecadação de Impostos com Turistas:

Como já foi explicitado anteriormente, o CAMI faz parte de um conjunto de intervenções com intuito de revitalizar o Centro Histórico de Salvador. Em particular o Centro de Informações e Memória, propõe a oferta de alguns serviços conforme explicitado no subitem 5.4.4.1 deste Projeto. Estimou-se que com esses serviços os turis

tas que visitarão o Centro Histórico terão um acréscimo de 03 horas na sua permanência em Salvador.

Sabe-se que, anualmente cerca de 900.000 pessoas visitam Salvador, e que o Centro Histórico é visitado por cerca de 180.000 turistas/ano. Espera-se que com a implantação do programa de revitalização do Centro Histórico, haja um acréscimo de 20% no número de turistas que visitam o centro. A permanência média, segundo a Bahiatursa (Indicadores de Turismo, abril/84), dos turistas em Salvador é de 5 dias.

Assim, o número de turistas que visitarão o Centro Histórico será:

- Situação atual:	180.000
- Acréscimo 20% :	<u>36.000</u>
- Total:	216.000

Sabe-se ainda que, a despesa média dia/turista da rede Hoteleira é de US\$ 63,00, de acordo com pesquisa feita pela EMBRATUR no mês de Julho/84. Considerou-se o dólar correspondendo a valores do mês de novembro/84, ou seja Cr\$ 2.738,00, resultando em uma despesa média dia/turista de Cr\$ 172.500,00. Sendo que 1/3 são gastos com hospedagem e 2/3 com outras despesas. Considerou-se que estas outras despesas são feitas durante um período de 10 horas.

Assim, temos:

- Despesa média dia/turista da rede hoteleira Cr\$ 172.500,00 com despesas, exceto hospedagem.
 $\text{Cr\$ } 172.500,00 \times 2/3 = \text{Cr\$ } 115.000,00.$
- Despesa adicional por turista que visitar o centro: $0,30 \times \text{Cr\$ } 115.000,00 = \text{Cr\$ } 34.500,00$
- Despesa adicional do total de turistas que visitarão o Centro Histórico $\text{Cr\$ } 34.500,00 \times 216.000 = \text{Cr\$ } 7.452.000.000,00.$

A partir das despesas incrementais dos turistas, devido ao Projeto CAMI, foram calculadas as receitas adicionais que serão apropriadas pela PMS, através da arrecadação do ISS e pelo Estado da Bahia, através ICM:

- Para efeito de aplicação da alíquota de ISS (5%), as despesas com serviços (basicamente serviços de hospedagem e transporte) foram estimadas em 40% das despesas totais,
- A alíquota do ICM deverá incidir sobre 50% do total das despesas (alimentação, bebidas, compras, etc.),
- Estima-se que 10% da despesa total seja com bens isentos de impostos (artesanato e outros).

A seguir, apresentamos os cálculos que serviram para dimensionar os benefícios financeiros adicionais gerados com a implantação do CIM, com base na metodologia anteriormente explicitada.

- Cálculo de ISS (5% sobre 40% da despesa adicional total)
 $0,05 \times 0,40 \times \text{Cr\$ } 7.452.000.000,00 = \text{Cr\$ } 149.040.000,00.$
- Cálculo do ICM (17% sobre 50% da despesa total)
 $0,17 \times 0,50 \times \text{Cr\$ } 7.452.000.000,00 = \text{Cr\$ } 633.420.000,00.$
- Total da receita gerada pelo incremento dos impostos:
 $\text{Cr\$ } 782.460.000,00$ por ano.

Esse valor foi atualizado para dezembro/84, tomando-se como base a Revista Suma Econômica. Esse procedimento foi assumido, levando-se em conta uma postura conservadora, já que se sabe que o dólar tem aumentado num percentual maior que a inflação. Assim, a receita anual considerada foi de $\text{Cr\$ } 841.926.960,00.$

- Valor Residual:

Considerando como sendo 30 anos a vida útil do empreendimento, ao fim do ano horizonte do Projeto-15 anos, haverá um valor residual de 50% do investimento, equivalente a $\text{Cr\$ } 17.114.037.960,00.$

TABELA 19

Síntese dos Benefícios Financeiros

Cr\$ 10³ - Dez/84

ANO	REDUÇÃO DAS DESPESAS COM ALUGUEL	RECEITA CIM	AUMENTO ARREC. IPTU	RECEITA DA CASA FUNC.	ARRENDAMENTO DE CANTINAS	ALUGUEL CANTINA CIM	REDUÇÃO GASTO REFORMA IMÓV. ALUG.	REDUÇÃO DO CUSTO OPERACIONAL DOS VEÍCULOS DO CAMI	AUMENTO ARREC. IMPOSTOS (TUR.)	VALOR RESIDUAL	TOTAL/ANO
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	5.926,56	1.414.135,01	-	-	-	9.120,00	-	-	-	-	1.429.181,57
2	65.599,14	2.828.270,01	-	-	-	18.240,00	-	-	-	-	2.912.109,15
3	345.425,16	2.828.270,01	-	-	-	18.240,00	-	-	-	-	3.191.935,17
4	453.974,89	2.828.270,01	74.366,40	237.304,05	-	18.240,00	34.592,98	425.361,30	841.926,96	-	4.914.036,59
5	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
6	158.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
7	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,95	-	5.168.671,92
8	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
9	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
10	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
11	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
12	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
13	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
14	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
15	458.174,89	2.828.270,01	148.732,80	371.135,90	7.644,10	18.240,00	69.185,96	425.361,30	841.926,96	-	5.168.671,92
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.134.132,76	17.134.132,76
TOTAL	5.910.849,54	41.009.915,15	1.710.427,20	4.319.798,95	84.085,10	264.980,00	795.638,54	5.104.335,60	10.103.126,52	17.134.132,76	86.436.786,36

TABELA 20

Projeção Anual dos Fluxos do Caixa

ITEM	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1. Investimentos	1.789.744,32	10.232.846,34	12.727.791,85	4.768.559,68	2.119.484,74	249.772,62	86.059,42			33.558,32		86.059,42			35.588,32		
Aquisição	547.637,65	2.126.459,60	1.287.825,70														
Proj. Fiscal, Cont. FIs.		689.653,92	1.506.012,47	1.793.045,67	536.804,96	249.772,62											
Obras Civis	1.242.056,67	7.201.784,82	9.933.953,68	2.975.514,01	1.582.679,78												
Divulgação		128.888,63								33.558,32		86.059,42					
Man. Equip.		86.059,42			33.558,32		86.059,42										
2. Custos Anuais		450.289,77	980.620,54	1.141.323,51	1.488.567,62	1.631.233,33	1.668.315,63	1.683.219,87	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63	1.668.315,63
Manutenção			80.041,01	240.743,98	545.729,97	646.137,54	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87	683.219,87
Operação		450.289,77	900.579,53	900.579,53	942.837,65	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76	985.095,76
3. Benefícios		1.429.181,57	2.853.109,15	3.191.935,17	4.914.035,59	5.160.671,92	5.168.671,92	5.183.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92	5.168.671,92
Redução das desp. c/ aluguel		5.926,56	65.599,14	345.425,16	453.974,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89	458.174,89
Receita CIM		1.414.135,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01	2.828.270,01
Aumento arrec. IPTU					74.366,40	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80	148.732,80
Receita da Casa do Func.					237.304,05	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90	371.135,90
Arrendamento de cantina						7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10	7.644,10
Aluguel cantina CIM		9.120,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00	18.240,00
Redução gasto ref. imov. alug.					34.592,98	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96	69.185,96
Redução custo operac. veíc. CAM					425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30	425.361,30
Aum. arrec. imp. (juristas)					841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96	841.926,96
Valor Residual																	17.134.132,76
4. Benefício-Custo (3-(1+2))	3.789.744,32	9.253.954,59	10.855.303,24	2.717.948,02	1.305.984,23	3.287.666,00	3.414.296,87	3.510.356,29	3.500.356,29	3.466.797,97	3.500.356,29	3.414.296,87	3.500.356,29	3.500.356,29	3.466.797,97	3.500.356,29	3.500.356,29

11.1.4. Avaliação

- Valor Presente Líquido:

O valor presente líquido é a diferença entre os benefícios e os custos financeiros, atualizados a uma taxa de 11%, que corresponde à taxa de remuneração mínima dos investimentos exigida pelo Banco.

O valor presente líquido do Projeto CAMI, apresenta um montante de Cr\$-4.721.593,73, resultante de um benefício financeiro atualizado de Cr\$ 33.579.973,04 e de um custo financeiro atualizado de Cr\$ 38.301.566,77.

- Taxa Interna de Retorno:

A taxa interna de retorno exprime a taxa de atualização mediante a qual o benefício e o custo do Projeto se equivalem. É uma forma de exprimir, através do método de atualização das entradas líquidas, a própria rentabilidade do capital aplicado no período de vida útil considerado.

A taxa interna de retorno financeiro do Projeto é de 8,13%, o que demonstra por esse critério a viabilidade do Projeto, considerando sua natureza e características.

11.2. Avaliação Econômica

11.2.1. Aspectos Metodológicos

A avaliação econômica considera como custos o total dos investimentos realizados, deduzidos dos impostos indiretos e transferências. Foram considerados os percentuais de redução sugeridos nos manuais da SUDENE e EBTU.

Os benefícios são representados pelos valores incrementais gerados pelo Projeto. Os ganhos ou economias conseguidos pela Prefeitura, são impactuantes sobre toda a comunidade municipal, já que

permite a possibilidade de redução da carga tributária ou melhor oferta dos serviços públicos.

A avaliação econômica aborda os indicadores clássicos de avaliação, ou seja, benefício líquido atualizado, relação benefício/custo, taxa interna de retorno e análise de sensibilidade.

1.2.2. Custos Econômicos

No cálculo do custo econômico, utilizou-se o fator 0,85 para reduzir os impostos incidentes sobre as obras civis.

Sobre os móveis, divulgação e equipamentos, utilizou-se o fator 0,82.

A tabela 21 apresenta a síntese dos custos econômicos.

TABELA 21
SÍNTESE DOS CUSTOS ECONÔMICOS

CR\$ 10³-Dez/84

ANOS	DESAPROPRIAÇÃO	OBRAS CIVIS	EQUIPAMENTOS	DIVULGAÇÃO	PROJETO, SUPER- VISÃO, CONT.FÍ- SICAS	OPERAÇÃO	MANUTENÇÃO	TOTAL/ANO
0	547.687,65	2.593.645,34	-	-	-	-	-	3.141.332,99
1	2.126.459,60	5.761.427,86	70.568,72	105.688,68	586.205,83	450.289,77	-	9.100.640,46
2	1.287.825,70	7.947.162,94	-	-	1.280.110,60	900.579,53	66.452,76	11.482.131,53
3	-	2.380.411,21	-	-	1.524.088,82	900.579,53	199.873,82	5.004.953,38
4	-	1.266.143,82	27.517,82	-	456.284,22	942.837,65	453.083,54	3.145.867,05
5	-	-	-	-	212.306,73	985.095,76	536.445,32	1.733.847,81
6	-	-	70.568,72	-	-	985.095,76	567.394,17	1.623.058,65
7	-	-	-	-	-	985.095,76	567.394,17	1.552.489,93
8	-	-	-	-	-	985.095,76	567.394,17	1.552.489,93
9	-	-	27.517,82	-	-	985.095,76	567.394,17	1.580.007,75
10	-	-	-	-	-	985.095,76	567.394,17	1.552.489,93
11	-	-	70.568,66	-	-	985.095,76	567.394,17	1.623.058,59
12	-	-	-	-	-	985.095,76	567.394,17	1.552.489,93
13	-	-	-	-	-	985.095,76	567.394,17	1.552.489,93
14	-	-	27.517,82	-	-	985.095,76	567.394,17	1.580.007,75
15	-	-	-	-	-	985.095,76	567.394,17	1.552.489,93
TOTAL	3.961.972,95	19.948.791,17	294.259,62	105.688,68	4.058.996,20	14.030.339,84	6.929.797,14	49.329.845,60

11.2.3. Benefícios Econômicos

Os benefícios econômicos são aqueles que representam impactos do Projeto sobre a base econômica do Município.

Os benefícios são:

- Valorização dos Imóveis do CAMI:

Tendo em vista que os imóveis onde deverão se instalar os órgãos do CAMI, têm um componente histórico/cultural marcante, o valor que passarão a ter, após as intervenções, não poderá ser comparado com o valor de mercado de outros imóveis na área, já que não existe disponibilidade, no mercado imobiliário, de imóveis com características semelhantes.

Segundo o professor Roberto Di Stefano, em Desenvolvimento do Conceito de Conservação, "a conservação é uma ação que tem um fim bem preciso: a utilização do objeto da própria conservação. Tal objeto é entendido como um bem que, tendo as características de utilidade, fruição e disponibilidade limitada é Bem Econômico".

Ainda segundo o professor a restauração "sem dúvida comporta ela mesma uma valorização em termos de plusvalor; mas trata-se desta vez de um plusvalor que não coincide com aquele social que vem à tona pela conservação, porque este não passa do incremento do valor de mercado dos bens sobre os quais se intervêm".

Assim, assumindo uma postura conservadora, considerou-se que os imóveis após as intervenções, teriam um valor econômico equivalente ao custo dessas intervenções. A valorização, portanto, corresponde à diferença entre o valor das intervenções e o valor venal.

- Valorização dos Imóveis na Área de Influência:

Os investimentos efetuados no Centro Histórico gerarão uma valorização na área imediata de influência do CAMI.

A quantificação deste benefício levou em consideração:

- a - Valor atual de venda do m² de construção;
- b - Proximidade com os imóveis selecionados para o CAMI;
- c - Maior concentração de imóveis recuperados;
- d - Acessibilidade;
- e - Usos e Estado Físico dos Imóveis.

A metodologia de cálculo está descrita no subitem 11.5 - Anexo, em estudo específico devido às suas peculiaridades.

A valorização encontrada é de Cr\$ 29.608.749.949,00 a preço de dezembro de 1984 e foi distribuído uniformemente do ano 5 ao ano 11.

- Redução do Custo Operacional:

Atualmente, os veículos da PMS rodam cerca de 1.123.739 km por mês; tendo um consumo mensal de 66.042L de gasolina e 31.064L de álcool segundo dados obtidos na SURCAP. Desse total 61% corresponde aos órgãos que integrarão o CAMI. Através de levantamento realizado junto a estes órgãos verificou-se que 30% do seu percurso é feito em viagens entre os próprios órgãos em virtude da dispersão que hoje se verifica e da grande interrelação entre os mesmos. Após a implantação do CAMI onde os órgãos estarão localizados a uma distância máxima de 600m - confortável para o percurso a pé - será dispensável o uso do automóvel para a efetivação dos contatos usuais.

Considerando, de acordo com a revista Transporte Moderno nº 248 de setembro de 1984 que os veículos volkswagem a gasolina e a álcool tem um consumo de 12,5L/km e 9,6L/km respectivamente, concluímos que do percurso total 825.525km/mês são percorridos por veículos a gasolina e 298.214km/mês são percorridos por veículos a álcool.

Considerando, ainda, de acordo com a revista citada, que o custo variável (pois não foi considerada redução de frota) do custo operacional

racional de veículos volkswagem é de Cr\$ 437,53/km e Cr\$ 135,22/km, para os veículos a gasolina e a álcool, respectivamente, no mês de setembro, calculou-se, a redução do custo operacional anual após implantação do CAMI, que é equivalente a Cr\$ 425.361.304,00 por ano, a preço de dezembro de 1984, sendo Cr\$ 313.495.785,00 devido aos carros a gasolina e Cr\$ 111.865.519,00 aos carros a álcool. A redução do consumo de combustível é 145.028L de gasolina/ano e 68.216L de álcool o que corresponde a uma economia de Cr\$ 235.351.795,00 por ano.

- Renda Gerada por Empregos Diretos/Operação:

Segundo o Projeto, serão criados 13 empregos diretos na Casa do Funcionário, e 8 no Centro de Informação e Memória, gerando uma renda anual de Cr\$ 145.948.930,00.

11.2.4. Avaliação

- Valor Presente Líquido:

O benefício econômico, atualizado a uma taxa de 11% é igual a Cr\$ 76.886.909,03 e o custo é igual a Cr\$ 32.923.247,21.

Assim, o VPL apresenta um saldo de Cr\$ 42.404.567,04, o que de monstra a atratividade do Projeto.

- Taxa Interna de Retorno:

A taxa interna de retorno econômica do Projeto, é de 60,26%. o que demonstra a viabilidade do Projeto, também por esse critério de análise econômica.

- Relação Benefício/Custo:

A relação benefício/custo é a expressão do benefício líquido atualizado do Projeto, comparado ao seu investimento total.

A uma taxa de atualização de 11%, a relação B/C do Projeto é igual a 2,33, o que significa que o Projeto tem capacidade de reproduzir uma riqueza superior ao volume de recursos nele alocados.

- Análise de Sensibilidade:

Se houver uma penalização dos custos em 20%, o Projeto apresenta uma relação B/C de 1,94, o que significa que o mesmo é pouco sensível a uma variação dos custos de 20%.

11.3. Conclusão

A implantação do Centro Administrativo Municipal Integrado - CAMI, reveste-se de grande importância para a estruturação funcional da Prefeitura Municipal do Salvador e para a revitalização do Centro Histórico.

Assim, a natureza e objetivos deste Projeto não se esgotam nos aspectos econômicos e financeiros. Sabe-se que Projetos com tais características são satisfatórios, quando apresentam taxas internas de retorno financeiro superiores a zero.

A taxa interna de retorno financeiro conseguido pelo Projeto CAMI é de 8,13% o que demonstra a sua viabilidade financeira.

A avaliação econômica, apresenta taxa interna de retorno de 60,26%, que se mostra significativa, já que alguns dos benefícios diretos como: preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural e melhor atendimento da população, propiciado pelas melhores condições de trabalho dos permissionários não são quantificáveis economicamente, mas existem de fato.

Vale salientar que os benefícios diretos relativos à preservação do patrimônio, fator de primordial importância em uma cidade turística, não seriam conseguidos se os investimentos deste Projeto se destinassem a outra área da cidade. Além do que, estes custos dificilmente seriam inferiores ao apresentado, porque o CAMI exigiria novos investimentos: infra-estruturação da área e construção total das suas unidades.

11.4. Análise de Impactos

Foram considerados como indicadores de impacto macro-sociais decorrentes do Projeto os seguintes itens:

- Aumento do valor da produção anual pela comercialização de bens e serviços;
- Economia de divisas pela redução do gasto com combustível;
- Aumento da renda anual pela geração de empregos;
- Aumento da receita do Setor Público pelo incremento da arrecadação de impostos e redução dos custos operacionais.

- Aumento do Valor da Produção Anual

Foi considerada a receita bruta de vendas dos produtos comercializados pelo CIM e dos serviços prestados pela Casa do Funcionário, o que totaliza o valor de Cr\$ 3.025.236.000,00.

- Economia de Divisas pela Redução do Consumo de Combustível;

Conforme metodologia descrita no item 11.2.3. calculou-se que seriam economizados com a implantação do CAMI 145.028L de gasolina/ano o que equivale a Cr\$ 128.273.205,00 já deduzidos de 60% do seu custo de venda referente a impostos.

- Aumento da Renda Anual pela Geração de Empregos durante a Implantação do Projeto:

Considerou-se que pelo menos 65% do total do custo com obras é dispendido com mão-de-obra, pois em alguns casos de restauração atinge-se percentuais de até 90% do custo de obras civis. Considerando-se que 20% desse valor corresponde a mão-de-obra não especializada, enquadrada em faixa de salário inferior a 5 salários mínimos, quantificou-se o valor de Cr\$ 3.241.680.000,00, portanto, Cr\$ 12.966.720,00 correspondem a faixas de salários superiores a 5 salários mínimos.

- Aumento da Renda Anual pela Geração de Empregos após a Implantação do Projeto:

Para quantificação deste benefício computou-se o número de empregados do CIM e da Casa do Funcionário por faixa salarial o que resulta em 17 empregos com salário inferior a 5 salários mínimos, no valor total de Cr\$ 95.592.230,00 e 4 empregos em faixa superior a 5 salários mínimos, o que gera uma renda de Cr\$ 82.789.800,00.

- Receitas do Setor Público:

Neste item foi computado o aumento na arrecadação de impostos da forma discriminada a seguir:

IPTU - Foi considerado o incremento devido a valorização dos imóveis da área totalizando Cr\$ 254.545.660,00.

ISS - Sobre o incremento da receita devido ao aumento da permanência do Turista, no valor de Cr\$ 160.665.120,00.

ICM - Sobre o aumento no valor das compras pelo incremento da permanência do Turista no valor de Cr\$ 682.826.760,00.

Além do incremento na arrecadação de impostos foi propiciado à Prefeitura a redução dos seus Custos Operacionais o que resulta no valor de Cr\$ 925.361.304,00. E numa redução anual do consumo de gasolina de 145.028L e de 68.216L de álcool que significa Cr\$25.323.851,00.

- Renda Gerada pelos Gastos dos Turistas:

Foi calculada a renda gerada pela permanência do Turista em decorrência do projeto resultando no valor de Cr\$ 8.018.352.000,00 com despesas exceto hospedagem.

- Renda Gerada por Empregos Diretos/Implantação:

Durante os anos das intervenções físicas, o Projeto propiciará a geração de empregos, que se reveste da maior importância econômica, tendo em vista a utilização intensiva de mão-de-obra especializada, que ficaria sem trabalho, se o investimento não for realizado.

Sabe-se que do total dos custos com intervenções físicas, 60% é gasto com mão-de-obra. Esse valor foi apropriado durante os anos em que ocorrerão intervenções.

- Valor Residual:

Considerou-se como valor residual, o equivalente a 50% do custo econômico do investimento, já que a vida útil é de 30 anos, computado no último ano. O valor encontrado foi de Cr\$ 14.880.912.440,00.

- Hospedagem e outras Despesas de Turistas:

Com base na metodologia descrita no item 11.2.1, desta avaliação, calculou-se o benefício econômico gerado pelo aumento da permanência do turista em decorrência da implantação do CAMI, que será de Cr\$ 8.018.352.000,00, a preço de dezembro/84.

A tabela 22 apresenta a síntese dos benefícios econômicos.

TABELA 22

SÍNTESE DOS BENEFÍCIOS ECONÔMICOS

CR\$ 10³-Dez/84

ANOS	VALOR INCREMENTAL DOS IMÓVEIS DO CAMI	VALOR INCREMENTAL DOS IMÓVEIS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO CAMI	REDUÇÃO DO CUSTO OPERACIONAL DOS VEÍCULOS DO CAMI	RENDA GERADA POR EMPREGOS DIRETOS/ OPERAÇÃO	RENDA GERADA POR EMPREGOS DIRETOS/ IMPLANTAÇÃO	HOSPEDAGEM E OUTRAS DESPESAS DE TURISTAS	VALOR RESIDUAL	TOTAL/ANO
0	-	-	-	-	466.856,16	-	-	466.856,17
1	6.484.113,35	-	-	48.222,90	691.371,34	-	-	7.223.707,59
2	10.306.805,90	-	-	96.445,80	953.659,55	-	-	11.356.911,25
3	5.605.075,10	-	-	96.445,80	285.649,34	-	-	5.987.170,24
4	2.539.994,60	-	425.361,30	137.413,92	151.937,25	8.018.352,00	-	11.273.059,07
5	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
6	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
7	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
8	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
9	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
10	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
11	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
12	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
13	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
14	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
15	-	2.691.704,54	425.361,30	178.382,03	-	8.018.352,00	-	11.313.799,87
16	-	-	-	-	-	-	14.880.912,44	14.880.912,44
TOTAL	24.935.988,95	29.608.749,94	5.104.335,60	2.340.730,75	2.549.473,64	96.220.224,00	14.880.912,44	175.640.415,33

11.5. Anexo

Valorização dos Imóveis da Área de Influência do CAMI.

O conceito de "renovação urbana" vem sendo discutido por vários cientistas ao longo de algumas décadas, desde a sua criação pelo economista americano Miles Colean (1950). Uma de suas interpretações sugere que envolva três tipos de programas: REABILITAÇÃO (transformação de estruturas abaixo do padrão para um padrão prescrito); CONSERVAÇÃO (envolve tanto reabilitação como demolição para melhorar uma área); e REDENSENVOLVIMENTO (demolição, remoção e reconstrução de uma área inteira). Embora seja aplicado mais frequentemente em áreas centrais ou adjacentes, a utilização do conceito de renovação urbana em áreas históricas, deveria restringir-se ao primeiro tipo de programa, por ser o único que permite a preservação do patrimônio construído.

Dentro desta ótica insere-se o Projeto CAMI, cuja implantação será fator de renovação urbana, através da reabilitação de imóveis que hoje tendem a se desvalorizar por falta de conservação. Sabe-se que um dos determinantes do valor de mercado de uma propriedade é a qualidade de sua vizinhança. Se em determinada área os imóveis começam a se deteriorar, pela falta de conservação, os proprietários não se sentirão estimulados a investir em conservação, uma vez que, por efeitos da proximidade espacial das construções (os chamados efeitos de vizinhança), a qualidade do ambiente estará comprometida e, eles, sem dúvida, obterão maior lucro investindo em outras áreas, que tendem a valorizar-se. A intervenção em 25 imóveis na área do CAMI, número considerado suficiente para deflagrar um impacto positivo na vizinhança, provocará um acréscimo no valor da venda desses imóveis, e em outros situados em seu raio de influência.

Para efeito de cálculo dessa valorização considerou-se, inicialmente, como área de influência do projeto, um semi-círculo de 300 m de raio, cujo centro é o centro geométrico do CAMI e engloba todos os organismos: (V. fig. 5).

$$\text{ÁREA DE INFLUÊNCIA: } \frac{\pi R^2}{2} = \frac{3,14.16 \times 300^2}{2} = 141.372,00 \text{ m}^2$$

Estimou-se que 30% dessa área, corresponde às vias públicas (arruamento), e assim obteve-se como área potencial para valorização: $141.372,00 \text{ m}^2 - 42.411,60 \text{ m}^2 = 98.960,40 \text{ m}^2$ (70% da área total).

Uma segunda estimativa foi efetuada com base no cálculo das áreas que envolvem os imóveis selecionados, eliminando-se os quarteirões que, mesmo estando próximos, por questões topográficas, dificilmente se beneficiariam e eliminando-se também algumas pragas. Por esse critério a área de influência corresponde a: $89.382,00 \text{ m}^2 - 26.814,60 \text{ m}^2$ (30% arruamento) = $62.567,40 \text{ m}^2$.

Foi adotada, para efeito do cálculo de valorização, a segunda estimativa, por ser considerada mais criteriosa.

Trata-se de uma área inteiramente construída (salvo alguns vazios), cuja taxa de ocupação é de 100% no pavimento térreo e 90% nos demais pavimentos, segundo o Código de Obras do Município. Para efeito de cálculo da área construída total, foram utilizados esses indicadores, por se considerar que a área é composta, em sua maioria, por edifícios antigos, anteriores à Legislação, cujas taxas de ocupação são muito altas e tendem a 100% no térreo e demais pavimentos.

ÁREA TOTAL DE TÉRREOS: $62.567,40 \text{ m}^2$

ÁREA TOTAL DE PROJEÇÃO

DE PAVIMENTOS-TIPOS: $56.310,66 \text{ m}^2$ (90%)

Através de levantamento tipológico da área, existente nesta SE PLAN, constatou-se que 84% da área é composta por edifícios de 1 a 3 pavimentos, o que corresponde a $47.300,95 \text{ m}^2$ (84% de $56.310,66 \text{ m}^2$) e os 16% restantes são compostos pelos edifícios de 4 a 12 pavimentos - $9.009,71 \text{ m}^2$.

Para efeito de cálculo da área total construída, obteve-se a média de pavimentos nessas duas faixas e multiplicou-se pela área correspondente.

$$\begin{aligned} 2 \times 47.300,95 \text{ m}^2 &= 94.601,90 \text{ m}^2 \\ 8 \times 9.009,71 \text{ m}^2 &= 72.077,68 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

ÁREA POTENCIAL PARA EFEITO DE VALORIZAÇÃO:

Até 3 Pav:	94.601,90 m ²
De 4 a 12 Pav:	72.077,68 m ²

10% DO TOTAL CORRESPONDENTE

AO EXCEDENTE DOS TERREOS:	6.256,74 m ²
TOTAL	172.936,32 m ²

Embora de posse do dado "Área Potencial Para Valorização", a obtenção desse coeficiente exige a utilização de indicadores em outros níveis, uma vez que essa valorização não ocorre linearmente.

Buscou-se então, estabelecer uma série de critérios que tornassem possível a identificação de zonas homogêneas com valores equivalentes para venda do m², após a implantação do CAMI. São os seguintes os critérios de análise estabelecidos:

- 1- Valor atual de venda do m² de construção
- 2- Proximidade com os imóveis selecionados para o CAMI
- 3- Maior concentração de imóveis recuperados
- 4- Acessibilidade
- 5- Qualidade ambiental (usos, estado físico dos imóveis).

O cruzamento desses critérios permitiu a classificação de 3 zonas que têm aproximadamente o mesmo índice de valorização: (ver fig.5)

ZONA HOMOGÊNEA 1: Corresponde à Rua Chile, Praça Municipal, Rua da Misericórdia e Praça da Sé.

Trata-se da área mais valorizada atualmente (CR\$330.000,00/m²), com boa acessibilidade e que receberá uma intervenção de impacto, que será a construção de um edifício para abrigar a SEPLAM. A maioria dos seus edifícios são bem conservados, e os usos predominantes são as atividades comerciais e a prestação de serviços.

Considerou-se que esta área continuará a ser a mais valorizada da região, sendo que o valor do m², após implantação do CAMI, tenderá a se apro

ximar do valor de venda do m^2 da Avenida Sete (atualmente CR\$400.000,00/ m^2) no trecho Praça Castro Alves/Campo Grande. Tomou-se como parâmetro a Avenida Sete, por ser uma área do centro que passa por um intenso processo de transformação, através da mudança e intensificação de usos, processo que ocorre em menor escala na "zona homogênea 1" e que tenderá a se intensificar com a implantação do CAMI.

ZONA HOMOGÊNEA 2:

Compreende o trecho adjacente à zona homogênea 1 próximo à rua Chile, ruas da Ajuda, Padre Vieira, Rui Barbosa e Visconde do Rio Branco. Dentre as áreas analisadas, esta caracteriza-se por possuir o maior índice de verticalização e predominarem os usos institucionais e de serviços.

Possui boa acessibilidade e contará com intervenções em cinco imóveis de porte.

Considerou-se que esta será a segunda, em termos de valorização, por esses motivos, e por se localizar muito próxima à zona 1. O valor do m^2 deverá se aproximar do valor atual do m^2 da área 1 (CR\$330.000,00). Atualmente o m^2 nesta área custa CR\$195.000,00.

ZONA HOMOGÊNEA 3:

Esta área compreende o trecho entre a Rua Visconde do Rio Branco, Terreiro de Jesus, rua Saldanha da Gama, José Gonçalves e Rua São Francisco. Trata-se da área do CAMI que se encontra mais deteriorada com um número razoável de ruínas e imóveis abandonados. Seu uso predominante é o habitacional, embora aí também se encontrem os usos comerciais e de prestação de serviços. Atualmente, é a área mais desvalorizada na área de influência do CAMI, devido à baixa qualidade ambiental (CR\$100.000,00/ m^2).

No âmbito do projeto, esta é a área que possui os edifícios mais antigos mantendo as características originais, ou seja, aí ocorreu pequena substituição de edificações. Sendo também a que receberá maior investimento de recursos, através da intervenção em 17 imóveis, inclusive em dois quarteirões inteiros. Com bases nestas considerações, estimou-se que se beneficiará com a implantação do projeto, embora em menor escala, e para efeito do cálculo de valorização, considerou-se que o valor do m^2 atingirá o patamar hoje alcançado pela ZONA HOMOGÊNEA 2.

Com a divisão da área de influência do CAMI em três zonas, procurou-se particularizar os dados de verticalização. Para tanto, efetuou-se a contagem dos imóveis no mapa do levantamento tipológico, onde se constatou os seguintes números, dispostos na tabela abaixo:

	Imóveis até 3 Pavimentos		Imóveis acima de 3 Pavimentos		TOTAL (m^2)
	ÁREA (m^2)	%	ÁREA (m^2)	%	
ZONA HOMOGÊNEA 1	21.075,09	74	7.404,76	26	28.479,85
ZONA HOMOGÊNEA 2	14.685,58	65	7.907,62	35	22.593,20
ZONA HOMOGÊNEA 3	36.011,02	94	2.298,58	06	38.309,60
T O T A L	71.771,69	-	17.610,96	-	89.382,65

ZONA HOMOGÊNEA 1 -

$28.479,85m^2$ (ÁREA TOTAL = $40.685,50m^2$ - 30% ARRUEAMENTO)

*T.O. = 90% = $25.631,87m^2$

$25.631,87m^2 \times 0,74 = 18.967,58 \times 2$ (média nº pav.) = $37.935,16m^2$

$25.631,87m^2 \times 0,26 = 6.664,28 \times 8$ (média nº pav.) = $53.314,24m^2$

10% do total p/excedente da área de terrenos = $2.847,98m^2$

$94.097,38m^2$

*T.O. = Taxa de ocupação.

ZONA HOMOGÊNEA 2 - 22.593,20 m² (ÁREA TOTAL = 32.276,00 m² - 30% ARRUA-
MENTO)
T.O. = 90% = 20.333,88

$$\begin{aligned}
 20.333,88 \text{ m}^2 \times 0,65 &= 13.217,02 \times 2 (\text{média nº pav.}) = 26.434,04 \text{ m}^2 \\
 20.333,88 \text{ m}^2 \times 0,35 &= 7.116,86 \times 8 (\text{média nº pav.}) = 56.934,86 \text{ m}^2 \\
 10\% \text{ do total p/excedente da área de terreos} &= \frac{2.259,32 \text{ m}^2}{85.628,22 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

ZONA HOMOGÊNEA 3 - 38.309,60 m² (ÁREA TOTAL = 54.728,00 m² - 30% ARRUA-
MENTO)

$$T.O. = 90\% = 34.478,64$$

$$\begin{aligned}
 34.478,64 \text{ m}^2 \times 0,94 &= 32.409,92 \times 2 (\text{média nº pav}) = 64.819,84 \text{ m}^2 \\
 34.478,64 \text{ m}^2 \times 0,06 &= 2.068,72 \times 4^* (\text{média nº pav}) = 8.274,87 \text{ m}^2 \\
 10\% \text{ do total p/excedente da área de terreos} &= \frac{3.830,96 \text{ m}^2}{76.925,67 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

* Utilizou-se a média 4, porque o restante dos edifícios da área possui 4 pavimentos (apenas 1 possui 5).

ÁREA POTENCIAL TOTAL PARA VALORIZAÇÃO:

256.651,27 m²

A título de ilustração, esta área contém um total de 402 imóveis que se beneficiarão com a implantação do CAMI, através dos efeitos de vizinhança. Em termos financeiros, isso significa um acréscimo da ordem de CR\$ 25.454.564.950,00 como pode ser visto na tabela abaixo:

VALOR OUT/84						
	ÁREA CONSTRUÍDA(m ²)	VALOR ATUAL		VALOR APÓS IMPLANTAÇÃO CAMI		ACRÉSCIMO (CR\$)
		UNIT.CR\$/m ²	TOTAL (CR\$)	UNITÁRIO CR/m ²	TOTAL (CR\$)	
ÁREA HOMOGÊNEA	94.097,38	330.000,00	31.052.135.400	400.000,00	37.638.952.000	6.586.816.600,00
ÁREA HOMOGÊNEA	85.628,22	195.000,00	16.697.502.900	330.000,00	28.257.312.600	11.559.809.700,00
ÁREA HOMOGÊNEA	76.925,67	100.000,00	7.692.567.000	195.000,00	15.000.505.650	7.307.938.650,00
TOTAL	256.651,27	-	55.442.205.300	-	80.896.770.250	25.454.564.950,00

OBS: Os valores atuais do m² de área construída foram obtidos junto às seguintes empresas Imobiliárias: Maia Imóveis, Canadã, Bahia, Diâmetro, Elo e Domiciliar e com três profissionais autônomos.



FIG: 5

12. MAPAS