

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
órgão central de planejamento OCEPLAN

DADOS COMPLEMENTARES À CONTRATAÇÃO DE
EMPRESTIMO DA PREFEITURA DA CIDADE DO
SALVADOR, JUNTO AO BNH, ATRAVÉS DO
PROJETO CURA



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

CONSIDERAÇÕES SÓCIO-ECONÔMICAS SOBRE O PROGRAMA
DE COMPLEMENTAÇÃO URBANA, DA PREFEITURA DA
CIDADE DO SALVADOR, ATRAVÉS DO PROJETO CURA - CO
MUNIDADE URBANA PARA RECUPERAÇÃO ACELERADA, DO
BNH.



I. INTRODUÇÃO

A evolução histórica do processo de desenvolvimento urbano de Salvador, tem demonstrado que a acumulação de funções urbanas nos distritos centrais da Cidade, corresponde a uma concentração de recursos financeiro, técnicos e sociais que vem exigindo de parte do poder público, intervenções e soluções para problemas gerados por um crescimento desordenado.

Já em 1935, quando a população de Salvador andava por volta de 270 mil habitantes, observa-se uma séria preocupação com a expansão da Cidade, o que pode ser visto pela realização da *Semana de Urbanismo* cujo objetivo foi *criar na Bahia uma consciência urbanística, sem a qual não seria possível uma expansão racional e metodológica de nossa Capital e mostrar ao povo da Bahia um caminho a seguir a fim de torná-la uma Cidade modelo.*

Hoje, com a população de aproximadamente 1.400 mil habitantes, os problemas de desenvolvimento urbano de Salvador vão se agravando à espera de soluções.

A existência de grande capacidade ociosa dos investimentos urbanos se evidencia quando se constata a ocorrência de vastas áreas desabitadas em toda periferia da Cidade, constituindo verdadeiros *vazios*, quer pela ação nefasta da especulação imobiliária, quer pela inadimplência de empreendimentos mal sucedidos em projetos de lotes urbanizados.

A eliminação dessa capacidade ociosa, através da promoção do adensamento da população a nível desejado, a desaceleração da especulação imobiliária e conseqüente atenuação dos seus efei



tos negativos sobre a ocupação do solo urbano, são as funções principais que se propõem cumprir a Prefeitura da Cidade do Salvador com o projeto piloto do Programa CURA.

Assim, ao conceber o PROGRAMA DE COMPLEMENTAÇÃO URBANA, através do Projeto CURA, a Prefeitura da Cidade do Salvador pretende intervir no processo de ocupação do espaço urbano, a partir de uma ação planejada que maximize os resultados sociais e financeiros dos recursos aplicados.

II. DESENCADEAMENTO DO PROGRAMA

O desencadeamento do PROGRAMA DE COMPLEMENTAÇÃO URBANA se fará em consonância com as normas e procedimentos do Banco Nacional da Habitação - BNH, para o Programa CURA, dentro de três níveis:

a. Estudo Preliminar

Considerando o âmbito físico definido no Convênio de Intenções PMS/BNH, abrangendo a área do Nordeste de Amaralina à Itapuã, como projeto piloto a ser urbanizado através do CURA no município de Salvador, observa-se que a mesma contempla um dos vetores de expansão física da Cidade, ao longo da orla oceânica, objeto da implantação de uma via básica de tráfego, a Avenida Otávio Mangabeira, atinga ligação cidade-aeroporto, já há cerca de duas décadas; existem vários assentamentos estabelecidos ao longo do seu percurso, alguns originários de antigas colônias de pescadores, e importantes desenvolvimentos



recentes, manifestos através de vários projetos de loteamentos e conjuntos habitacionais, além da emergência de pólos de serviços turísticos.

A tarefa consistirá em identificar, ao longo do trecho estabelecido para desenvolvimento do projeto-piloto, quais as micro-áreas mais indicadas para a execução prioritária de projetos, conforme o grau de homogeneidade que apresentam em relação aos aspectos físicos, ocupação do solo, padrão sócio-econômico da população, equipamentos urbanos e instalações de infra-estruturas.

Tal seleção deverá se apoiar não apenas nas características específicas das micro-áreas, mas também na estratégia e prioridade de ocupação urbana, de acordo com estudos que o OCEPLAN vem desenvolvendo e considerando o impacto dos projetos públicos de grande porte em implantação na área, como são o Centro de Convenções, o Parque Metropolitano de Pituassu e o Parque Estadual de Exposições Agro-Pecuárias, além de outros estaduais ou municipais, conforme levantamento a ser feito.

b. Identificação dos Projetos

Estabelecidas as micro-áreas, e com sua aprovação pela Prefeitura e BNH, serão realizados estudos para identificação de projetos e seu dimensionamento. Para tanto serão necessários levantamentos mais detalhados, a nível das micro-áreas a serem objeto de intervenção prioritária, e escolha da alternativa de ocupação.

Deverá ser escolhida a alternativa de ocupação mais adequada do ponto de vista físico-urbanístico e ambiental, fatores es



tes enfatizados, haja visto a importância da área como parte integrante da imagem da cidade e de sua importância face à exploração de atividades turísticas como componente de relevante importância na base econômica de Salvador.

c. Estimativas de Custos e Inversões

Nesta tarefa será considerada a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos, nas micro-áreas, tendo por base:

- a) estimativas de custos;
- b) investimentos - global - por projeto;
- c) cronograma físico e financeiro;
- d) estruturas das receitas;
- e) amortizações;
- f) fluxos de caixa;
- g) viabilidade - prazo de retorno dos investimentos.

III. AGENTES DO PROGRAMA

O PROGRAMA terá como agente PROMOTOR-COORDENADOR, o OCEPLAN - Órgão Central de Planejamento da Prefeitura e como agente financeiro repassador dos recursos ao Município, o Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia - DESENBANCO, conforme indicação do Convênio de Adesão do PROGRAMA DE COMPLEMENTAÇÃO URBANA, feito entre o BNH e a Prefeitura da Cidade do Salvador, em 01/07/77.



IV. EXECUÇÃO DO PROGRAMA

O PROGRAMA que tem como área piloto a denominada *Orla Marítima* - Setor Nordeste de Amaralina e Itapuã será desenvolvido no período de 18 meses, que corresponde a todas as etapas do trabalho.

V. RECURSOS FINANCEIROS

Os recursos financeiros necessários a implementação do PROGRAMA DE COMPLEMENTAÇÃO URBANA, têm origem em duas linhas de crédito do BNH:

- a) FIPLAN - FINANCIAMENTO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, destinado a atender os custos de Pré-investimento, ou seja, elaboração do estudo de viabilidade econômica e prestação de serviços de assessoria e acompanhamento do PROGRAMA.

Os recursos a serem liberados pelo FIPLAN somam Cr\$ 1.876.859,00 (um milhão, oitocentos e setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e nove cruzeiros) - 82.626,4 UPC, já aprovado através convênio entre BNH/DESENBANCO/PREFEITURA, (anterior a resolução nº 93 do Senado).

- b) CURA - COMUNIDADE URBANA PARA RECUPERAÇÃO ACELERADA, destinado a atender aos custos da fase de investimentos, ou seja, a implementação do PROGRAMA (serviços, elaboração e execução de projetos de arquitetura e engenharia:

Os recursos a serem liberados pelo CURA, objeto des



PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
ORGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO - OCEPLAN

ta solicitação, somam Cr\$ 272.580.000,00 (duzentos e se_uta e dois milhões, quinhentos e oitenta mil cruzeiros) - 1.200.000 UPC.

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Operações de Crédito

A -- IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO

1. ESTADO BAHIA		2. MUNICÍPIO SALVADOR	
3. ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA INFORMAÇÃO ÓRGÃO CENTRAL DE PLANEJAMENTO		4. POSIÇÃO EM 30.11.77	
5. SITUAÇÃO EM EXAME <input type="checkbox"/> CONTRATADA <input checked="" type="checkbox"/>		6. CLASSIFICAÇÃO INTERNA <input checked="" type="checkbox"/> EXTERNA <input type="checkbox"/>	
7. CONTRATAÇÃO DIETAMENTE PELO ESTADO/MUNICÍPIO <input checked="" type="checkbox"/> POR ENTIDADE AUTÁRQUICA <input type="checkbox"/>		POR ENTIDADE NÃO AUTÁRQUICA-GARANTIDA <input type="checkbox"/> PELO ESTADO/MUNICÍPIO <input type="checkbox"/> POR AUTARQUIA <input type="checkbox"/>	
8. AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA CONTRAÇÃO DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO LEI 2926 de 08.11.77 (ORÇAMENTÁRIA)			
9. DENOMINAÇÃO DO MUTUÁRIO PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR			
10. CRÉDITO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH			
11. AGENTE FINANCEIRO BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA BAHIA - DESENBANCO			
12. LINHA DE FINANCIAMENTO PROJETO CURA E PROGRAMA FIPLAN			
13. PAÍS	14. Nº DO CONTRATO		15. DATA DE ASSINATURA
16. BENEFICIÁRIO DA OPERAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE URBANIZAÇÃO DA CAPITAL			
17. ÓRGÃO GARANTIDOR PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR			
18. OBJETIVO DA OPERAÇÃO DESENVOLVER O PROJETO CURA NUMA ÁREA PILOTO DE SALVADOR, COMPREENDIDA ENTRE OS BAIRROS POPULARES DO NORDESTE DE AMARALINA E ITAPUA. O PROJETO CURA VISA A PROMOÇÃO DO ADENSAMENTO DAS POPULAÇÕES DESTES BAIRROS A NÍVEIS DESEJADOS, DESACELERANDO CONSEQUENTEMENTE AS ESPECULAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SEUS EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO, ATRAVÉS DA RACIONALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS URBANOS EM OBRAS, INFRA-ESTRUTURA E COMUNITÁRIA.			
19. FONTE DE RECURSOS PREVISTA PARA RESGATE BENEFICIÁRIOS FINAIS DO PROGRAMA/PREFEITURA/BNH.			

B -- CONDIÇÕES DO CONTRATO

1. AVAL PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR	
2. GARANTIA (S) ICM - COTA PARTE	3. PARTICIPAÇÃO RELATIVA
4. CONTRAGARANTIA (S)	5. PARTICIPAÇÃO RELATIVA
6. VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO Cr\$ 272.580.000,00 ou 1.200.000 UPC	7. MOEDA UPC
8. PRAZOS (MESES) CARÊNCIA 24 AMORTIZAÇÃO 240	9. JUROS 1% a.a. 2%
10. CORREÇÃO MONETÁRIA UPC - TRIMESTRAL (PCM)	11. OUTROS ENCARGOS
12. TIPO DE AMORTIZAÇÃO SAC	13. FORMA DE PAGAMENTO PRINCIPAL=MENSAL - ENCARGOS=SEMESTRAL

C — ESQUEMA DE LIBERAÇÃO DE RECURSOS

1. PARCELAS RECEBIDAS		2. PARCELAS A RECEBER	
MÊS/ANO	VALORES MOEDA ORIGINAL	MÊS/ANO	VALOR MOEDA ORIGINAL
	CRUZEIROS		

D — ESQUEMA DE PAGAMENTOS

1. REALIZADO NO EXERCÍCIO		JUROS	OUTROS ENCARGOS	TOTAL
PRINCIPAL	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS
MOEDA ORIGINAL				

2. A REALIZAR NO EXERCÍCIO		JUROS	OUTROS ENCARGOS	TOTAL
PRINCIPAL	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS
MOEDA ORIGINAL				

3. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS FUTUROS				
ANO	PRINCIPAL	JUROS	OUTROS ENCARGOS	TOTAL
	MOEDA ORIGINAL	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS

4. SALDO DEVEDOR		JUROS	OUTROS ENCARGOS	TOTAL
PRINCIPAL	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS	CRUZEIROS
MOEDA ORIGINAL				

E — DADOS DE BALANÇO DO EXERCÍCIO ANTERIOR

1. RECEITA TOTAL APRECIADA	Cr\$ 515.844.067,75 (1976)
2. OPERAÇÕES DE CRÉDITO REALIZADAS	Cr\$ 12.789.174,27 (1976)

F — OBSERVAÇÕES

O PROGRAMA CURA ENCONTRA-SE EM FASE FINAL DE DEFINIÇÃO JUNTO AO BNH E EMPRESAS CONTRATADAS PELA PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR, PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS PRELIMINARES E IDENTIFICAÇÃO DOS PROJETOS. A ESTIMATIVA PRELIMINAR PARA IMPLANTAÇÃO TOTAL DESTES PROGRAMAS FOI DE Cr\$274.456.859,00 (DUZENTOS E SETENTA E QUATRO MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE CRUZEIROS), SENDO QUE Cr\$1.876.859,00 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E SETENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE CRUZEIROS) CORRESPONDE A DESPESAS DE PRÉ-INVESTIMENTOS, QUE SERÃO FINANCIADOS COM RECURSOS JÁ APROVADOS DO FIPLAN. O RESTANTE, Cr\$272.580.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E OITENTA MIL CRUZEIROS), CORRESPONDE A EXECUÇÃO DOS INVESTIMENTOS, MOTIVO DESTA OPERAÇÃO DE CRÉDITO, A SEREM FINANCIADOS PELO PROGRAMA CURA. O NÃO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS C O D SE JUSTIFICA, EM FUNÇÃO DO ESTÁGIO ATUAL DO PROGRAMA, ONDE OS DADOS DISPONÍVEIS AINDA NÃO PERMITEM TRAÇAR UM ESQUEMA DE LIBERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS RECURSOS PROGRAMADOS.

G — LOCAL E DATA

H — ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

SALVADOR-BAHIA, 01.12.1977

Antonio Alberto Machado Pires Valença
Diretor

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À INSTRUÇÃO DE PROCESSOS DE EN
DIVIDAMENTO DE ESTADOS, MUNICÍPIOS E SUAS AUTARQUIAS

- a) ofício dirigido ao Presidente do Banco Central do Brasil formalizando o pedido;
- b) características da operação pretendida, tais como: valor do principal, juros, correção monetária, garantias a serem oferecidas, esquemas de desembolsos (liberações) e de resgates (pagamentos);
- c) parecer de viabilidade técnico-financeira do empreendimento ou do programa plurianual, de acordo com o item II da Resolução nº 397, de 17.11.76, do Banco Central (a ser encaminhado pelo Agente Financeiro repassador dos recursos);
- d) posição da dívida interna, em 31.12.76 e no último dia do mês em que for prestada a informação mencionando separadamente a dívida intralimite e a extralimite (empréstimos contratados com recursos do FNDU, FAS e BNH);
- e) Lei Municipal que autorizou a contratação;
- f) Lei Orçamentária para o ano em curso;
- g) cópia do Balanço Geral completo do ano anterior;
- h) autorização prévia, condicional, da Secretaria de Planejamento da Presidência da República (SEPLAN) se estiver previsto o Fundo de Participação dos Municípios (FPM) ou o Fundo de Participação dos Estados (FPE), como garantia da operação.

RESOLUÇÃO Nº 62 - (docs. a - b - d - e - f - g - h);

RESOLUÇÃO Nº 93 - (docs. b - c - d - e - f - g - h).

DEDIP/DIVEM

Em, 21.07.77