

PHI

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR

- OCEPLAN - Órgão Central de Planejamento
- SETRABES - Secretaria de Trabalho e Bem Estar Social
- CONDER - Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador
- URBIS - Habitação e Urbanização da Bahia S/A
- CEDURB - Companhia Estadual de Desenvolvimento Urbano

PROPOSTA PARA UM PROGRAMA HABITACIONAL INTEGRADO - P H I

Salvador, 14 de maio de 1979.

APRESENTAÇÃO

O presente documento visa estabelecer as bases para a elaboração e implantação de um Programa Habitacional Integrado visando atingir um espectro de renda relativamente largo, que possa configurar uma resposta abrangente ao problema de déficit habitacional na Cidade do Salvador.

Esta iniciativa procura fazer convergir os programas habitacionais para um sítio físico contínuo, estrategicamente situado em relação a mancha urbana consolidada e a um dos principais vetores de expansão da cidade, a Avenida Luiz Viana Filho ou Avenida Paralela.

Desse modo, se poderá proporcionar a indispensável infra-estrutura em rede e integrar o novo e importante assentamento populacional a um sistema de transportes eficiente, eventualmente ao próprio sistema de Transporte de Massa de Salvador cujos estudos estão sendo elaborados.

A proposição de uma intervenção integrada na problemática habitacional fundamenta-se na necessidade de otimizar a aplicação dos recursos públicos em diversos níveis e simplificar a participação das diversas empresas concessionárias dos serviços em rede.

A escolha da localização proposta neste documento, fundamenta-se basicamente numa síntese dos vários estudos desenvolvidos recentemente, evitando-se, no

1 - INTRODUÇÃO

Tendo em vista a situação habitacional de Salvador, que se apresenta bastante precária, principalmente para a faixa da população de menor poder aquisitivo, julga-se indispensável uma ação governamental no sentido de resolver gradualmente o problema.

Dentro desta linha de pensamento se insere a presente proposta, resultante da reunião realizada com o Prefeito e a participação do Chefe da Casa Civil da Prefeitura, do Secretário de Trabalho e Bem Estar Social, do Diretor do Órgão Central de Planejamento, do Diretor da URBIS e do representante da Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana CONDER.

Concluiu-se preliminarmente nesta reunião que: em caráter preventivo, o déficit habitacional previsto para os próximos 4 anos poderá ser quase que totalmente coberto através da implantação de um projeto habitacional de grande porte a ser elaborado, e que deverá localizar-se ao longo da Av. Governador Luiz Viana Filho em uma grande gleba contínua. Pretende-se implantar aproximadamente 45.000 habitações, principalmente para a população que percebe mais de três e menos de 10 salários mínimos. Outros projetos deverão ser ativados para resolver o problema habitacional da população cuja faixa de renda está abaixo de três salários mínimos.

O trabalho deverá ser realizado integrando os órgãos e entidades afins do Governo do Estado e da Prefeitura

si sô, conseguem justificar a necessidade de projetos para suprir a demanda habitacional.

Quanto a distribuição da população por faixas de renda, informações de fontes diferentes - PLANDURB e CONDER - identificam a demanda habitacional por faixas, com resultados diferentes. A Análise destas discrepâncias deverá ser feita para que, ao se fundamentar a proposta, seja possível definir a quantidade de habitações a ser prevista, por faixa de renda no projeto pretendido.

Deve se alertar que essas faixas de renda diferem nos seus limites de faixa (C, B e A) em ambas as fontes. Nos estudos da CONDER as faixas são as seguintes, em Cr\$-1976:

- C - até Cr\$ 1.806,00 (até 3 s. m.)
- B - de Cr\$ 1.807,00 a Cr\$ 6.622,00 (de 3 a 11 s. m.)
- A - acima de Cr\$ 6.623,00 (acima de 11 s.m)

Nos estudos do PLANDURB, (também em Cr\$-1976) as faixas diferem do seguinte modo:

- C - Até Cr\$ 2.693,00 (até 4,5 s.m.)
- B - de Cr\$2.694,00 a Cr\$11.125,00 (de 4,5 a 18,5 s.m.)
- A - acima de 11.126,00 (acima de 18,5.sm)

Dessa observação, conclui-se pela necessidade de que, antes de qualquer comparação, sejam os dados compatibilizados entre si.

Em anexo, encontram-se os resultados de ambos os estudos que poderão ser analisados oportunamente.

2.2 Dados sobre a Área

No que diz respeito a área preliminarmente definida, a mesma apresenta-se nas seguintes condições:

2.2.1 Quanto à Propriedade

A área prevista é de propriedade da Prefeitura da Cidade do Salvador e ocupa aproximadamente 7.168.000 m², dos quais cerca de 3.614.000 encontram-se aforados a Waldemea Sento Sé Fernandes da Cunha (Fazenda Santo Antônio do Quadrado), 2.440.500 a Edmundo Visco e cerca de 1.114.000 m² foram desapropriados para o projeto Mussurunga II, que se encontra em fase de implantação. Os dados foram obtidos de um levantamento realizado em 1976, junto a Divisão do Patrimônio da Prefeitura. Obs: Nas glebas correspondentes a Fazenda Santo Antônio do Quadrado e a de Edmundo Visco, observam-se, no levantamento aerofotogramétrico de 1976, áreas caracterizáveis como sítios e chácaras - prováveis desmembramentos. (Ver mapa escala 1:10.000)

2.2.2 Quanto à Localização

A área encontra-se ao longo da Av. Governador Luiz Viana Filho, no trecho compreendido entre o Centro Administrativo da Bahia e o Conjunto Habitacional de Mussurunga e dista, em linha reta, cerca de 14Km (quatorze quilômetros) do Centro Histórico da Cidade, 4,5Km (quatro e meio quilômetros) do Centro Administrativo, 3Km (três

quilômetros) da Orla Marítima e 10Km (dez quilômetros) da Estação Rodoviária de Salvador. (Ver mapa 1:50.000)

2.2.3 Quanto à delimitação

A área é delimitada por um afluente do Rio Trobogi e pelo próprio rio a oeste pela Estrada Velha da Mussurunga a leste, pela antiga estrada Campinas/Aeroporto ao norte, uma faixa de terra de 250m paralela ao eixo da Av. Governador Luiz Viana Filho ao sul.

Inclui o projeto Mussurunga II.

O rio Jaraguaripe e a estrada para a Fazenda do Santo Antônio do Quadrado, separam o Projeto Mussurunga II da área definida preliminarmente para o projeto. (ver mapa escala 1:10.000).

2.2.4 Quanto a Caracterização Física.

Dois rios no sentido transversal à Av. Governador Luiz Viana Filho e um conjunto de vales e elevações, recoberto de uma vegetação não muito densa e de médio porte, caracterizam o sítio.

De ambos os lados da Av. Governador Luiz Viana Filho verificam-se áreas alagadiças.

Ao longo dos rios, a vegetação é bastante peculiar de áreas alagadiças.

2.3 Considerandos com respeito a área.

Com base nas características apontadas, deverá ser considerado com respeito a área.

2.3.1 Quanto a Desapropriação

Tendo em vista tratar-se de propriedade aforada da Prefeitura, e ser o projeto respaldado num plano de governo, justifica-se

a desapropriação para fins de utilidade pública.

O fato de se tratar de somente dois aforamentos contribui bastante para facilitar o processo de desapropriação.

Os prováveis desmembramentos e, ou outras intervenções na área poderão ser absorvidos pelo projeto, ou barganhados com os proprietários. Em casos específicos, principalmente quando se tratar de chácaras ao longo da Estrada Campinas/Aeroporto, e, deverá ser regularizada a situação dos desmembramentos, quando isto ainda não houver ocorrido.

2.3.2 Quanto à acessibilidade.

O fato da área encontrar-se vizinha a Av. Governador Luiz Viana Filho facilitará bastante o acesso ao futuro núcleo habitacional e o projeto poderá contribuir para a mais intensiva utilização da referida avenida.

Importante porém será que a área, para qual estão previstos cerca de 250.000 habitantes, seja ligada a um sistema de transporte de massa, também previsto como meta prioritária dentro da atual administração, o que facilitará o acesso dos futuros moradores a locais de trabalho e ao comércio e serviços localizados em diferentes áreas da cidade.

2.3.3 Quanto às características físicas.

As declividades não muito acentuadas permitirão, a primeira vista, uma ocupação bastante intensa, sendo desnecessários grandes movimentos de terra e possível a preservação de grande parte da vegetação.

O fato de se tratar de elevações, embora não muito íngremes, exige que se efetuem sondagens do terreno que indiquem onde poderão ser implantados equipamentos de grande porte.

Será necessário também um estudo minucioso de drenagem, no sentido de evitar futuros alagamentos que já se verificam ao longo da Av. Luiz Viana Filho, que se constitui numa barragem para as águas, que descem em direção ao mar. Essa situação poderá se agravar a medida que o projeto for implantado e o terreno em grande parte impermeabilizado, o que provocará um sensível aumento geométrico na velocidade de escoamento das águas.

2.3.4 Quanto à outros fatores.

- A área é atravessada pelas faixas de domínio da CHESF/COELBA e do Sistema de Microondas. Nestes casos o projeto deverá observar as mesmas, alocando nestas áreas, quando for o caso, usos compatíveis a ser determinados.
- O cone de interferência sonora do Aeroporto e o cone de vôos também atingem parcialmente a área, devendo o projeto observar estes fatos.
- Quanto a infraestrutura em rede a ser prevista para a área, será fundamental que, já na fase de implantação do projeto, existam condições para captação de água e energia elétrica.
- Quanto ao esgotamento sanitário, será fundamental que, tendo em vista o vulto do projeto, os dejetos não sejam lançados nos leitos dos rios, evitando-se a poluição dos mananciais, e conseqüentemente das praias onde estes mananciais desembocam bem como dos lagos existentes em função dos alagamentos.

2.4 Considerandos com respeito ao projeto.

2.4.1 Quanto ao vulto do projeto

Tendo em vista a superfície total da área e o artigo 527, ítem 1, alínea A do Código de Obras e Urbanismo da Cidade do Salvador que estabelece, como densidade máxima, 400 Hab/ha para conjuntos habitacionais, será possível alocar, a primeira vista, cerca de 45.000 habitações, ou seja, cerca de 250.000 habitantes.

Obs: Este número é obtido considerando a área como totalmente ocupável e com esta densidade máxima.

2.4.2 Quanto as Faixas de Renda.

- O projeto deverá abranger principalmente a faixa populacional que exige a subvenção governamental, ou seja, aquela de 1 a 5 salários mínimos.
- As faixas de renda compreendidas entre 5 a 10 salários mínimos deverão ser atendidas pelos programas INOCOOP e URBIS.
- A iniciativa privada deverá participar no atendimento as faixas acima de 10 salários mínimos.

2.4.3 Quanto a Coordenação.

A concepção urbanística e a coordenação do projeto deverão ficar a cargo do OCEPLAN. Os demais participantes, além dos inicialmente previstos, deverão ser definidos, bem como a forma de participação de cada um.

2.4.4 Quanto a Programação

Após aprovada a proposta, uma comissão técnica com prazo determinado, deverá elaborar o programa do projeto a ser submetido a aprovação do Sr. Prefeito e do Sr. Governador.

ANEXO 1
TABELAS DE POPULAÇÃO POR FAIXA DE RENDA,
DEMANDAS DOMICILIARES, DISTRIBUIÇÕES DE
FAMÍLIAS, NÍVEIS DE RENDA
FONTE: PLANDURB

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA,
EM SALVADOR - 1975 a 1990

NÍVEIS DE RENDA (EM SAL. MIN. = Cr\$ 602,00 DE 1976.				1975	%	1979	%	1980	%	1983	%	1985	%
Até	-	3		795.037	63,27	940.449	63,44	980.430	63,46	1.126.557	64,32	1.224.841	64,36
+	3	-	5	133.072	10,59	164.104	11,07	173.344	11,22	179.878	10,27	195.571	10,10
+	5	-	10	167.879	13,36	181.152	12,22	183.850	11,90	195.466	11,16	212.519	10,45
10	E	MAIS		160.591	12,78	196.718	13,27	207.334	13,42	249.587	14,25	271.362	15,09
T O T A L				1.256.579	100,00	1.482.423	100,00	1.544.958	100,00	1.751.488	100,00	1.904.293	100,00

FONTE: PLANDURB

DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA

EM SALVADOR - 1975 a 1990

NÍVEIS DE RENDA EM SAL. MIN. =Cr\$ 602,00 DE 1976	1975	%	1979	%	1980	%	1983	%	1985	%
Até - 3	140.016	62,25	167.417	62,30	176.121	62,30	206.708	62,74	224.651	62,62
+ 3 - 5	23.527	10,46	29.291	10,90	31.238	11,05	33.188	10,06	36.022	09,87
+ 5 - 10	30.073	13,37	36.554	13,60	38.673	13,68	37.161	11,28	40.390	10,54
10 E MAIS	31.310	13,92	35.446	13,20	36.666	12,97	52.434	15,92	57.004	16,97
T O T A L	224.926	100,00	268.708	100,00	282.698	100,00	329.491	100,00	358.067	100,00

FONTE : PLANDURB

TABELA
DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
SALVADOR
1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM S.M.=Cr\$602,40 DE 1976)	1975	1980	1985	1990
Até - 3	150.342	189.410	243.164	305.906
+ 3 - 5	25.257	33.710	38.676	47.693
+ 5 - 10	32.378	35.917	42.429	49.523
10 E MAIS	32.570	43.294	58.666	78.620
T O T A L	240.547	302.331	382.935	481.742

FONTE: PLANDURB

TABELA
 DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
 SALVADOR
 1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM S.M.=Cr\$602,40 DE 1976)	PERCENTUAIS			
	1975	1980	1985	1990
Até - 3	62,50	62,65	63,50	63,50
+ 3 - 5	10,50	11,15	10,10	9,90
+ 5 - 10	13,46	11,88	11,08	10,28
10 E MAIS	13,54	14,32	15,32	16,32
T O T A L	100,00	100,00	100,00	100,00

FONTE: PLANDURB

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
SALVADOR
1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM S.M.=Cr\$602,40 de 1976)	1975		1980		1985		1990	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Até - 0,88	228.949	18,22	296.449	19,19	383.711	20,15	489.130	21,11
+ 0,88 - 1,35	203.506	16,20	265.144	17,16	345.085	18,12	419.135	18,09
+ 1,35 - 1,82	139.911	11,13	142.731	9,24	157.954	8,29	191.750	8,28
+ 1,82 - 2,75	203.506	16,20	250.425	16,21	308.990	16,23	355.664	15,35
+ 2,75 - 4,47	127.195	10,12	171.233	11,08	193.781	10,18	236.026	10,19
+ 4,47 - 7,17	124.789	9,93	139.077	9,00	153.992	8,09	166.623	7,19
+ 7,17 - 10,71	87.349	6,95	93.029	6,02	114.554	6,01	139.432	6,02
+ 10,71 - 18,47	74.873	5,96	92.096	5,96	113.621	5,97	138.493	5,98
18,47 e MAIS	66.501	5,29	94.774	6,14	132.605	6,96	180.343	7,79
T O T A L	1.256.579	100,00	1.544.958	100,00	1.904.293	100,00	2.316.596	100,00

FONTE: PLANDURB

DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
SALVADOR
1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM S.M.=Cr\$602,40 DE 1976)	1975		1980		1985		1990	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Até 0,88	40.326	17,93	53.271	18,84	70.388	19,66	92.531	20,54
+ 0,88 - 1,35	35.844	15,94	47.643	16,85	63.300	17,68	79.324	17,61
+ 1,35 - 1,82	24.640	10,95	25.619	9,06	28.942	8,08	36.250	8,05
+ 1,82 - 2,75	35.844	15,94	44.992	15,92	56.668	15,83	67.280	14,93
+ 2,75 - 4,47	22.400	9,96	30.758	10,88	35.526	9,92	44.639	9,91
+ 4,47 - 7,17	22.359	9,94	25.412	8,99	29.260	8,17	32.634	7,26
+ 7,17 - 10,71	15.658	6,95	16.985	6,01	21.763	6,08	27.312	6,06
+ 10,71 - 18,47	13.422	5,97	16.855	5,96	21.589	6,03	27.131	6,03
18,47 e MAIS	14.433	6,42	21.163	7,49	30.631	8,55	43.357	9,61
T O T A L	224.926	100,00	282.698	100,00	358.067	100,00	450.458	100,00

FONTE: PLANDURB

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
SALVADOR
1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM S.M.=Cr\$602,40 DE 1976)	1975		1980		1985		1990	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Até - 0,88	43.299	18,00	57.443	19,00	76.588	20,00	101.166	21,00
+ 0,88 - 1,35	38.487	16,00	51.396	17,00	68.929	18,00	86.714	18,00
+ 1,35 - 1,82	26.460	11,00	27.210	9,00	30.636	8,00	38.539	8,00
+ 1,82 - 2,75	38.487	16,00	48.373	16,00	61.270	16,00	72.261	15,00
+ 2,75 - 4,47	24.055	10,00	33.256	11,00	38.294	10,00	48.174	10,00
+ 4,47 - 7,17	24.055	10,00	27.210	9,00	30.635	8,00	33.722	7,00
+ 7,17 - 10,71	16.838	7,00	18.140	6,00	22.976	6,00	28.905	6,00
+ 10,71 - 18,47	14.433	6,00	18.140	6,00	22.976	6,00	28.904	6,00
18,47 e MAIS	14.433	6,00	21.163	7,00	30.631	8,00	43.357	9,00
T O T A L	240.547	100,00	302.331	100,00	382.935	100,00	481.742	100,00

FORNTE: PLANDURS

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
SALVADOR
1975/90.

NÍVEIS DE RENDA (EM \bar{X} S.M.=Cr\$540,80 DE 1975/76)	1975		1980		1985		1990	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Até - 0,99	228.949	18,23	296.449	19,19	383.711	20,15	489.130	21,11
+ 0,99 - 1,50	203.506	16,19	265.144	17,16	345.085	18,12	419.135	18,09
+ 1,50 - 2,02	139.911	11,13	142.731	9,24	157.954	8,29	191.750	8,28
+ 2,02 - 3,06	203.506	16,19	250.425	16,21	308.990	16,22	355.664	15,35
+ 3,06 - 4,98	127.195	10,12	171.233	11,08	193.781	10,18	236.026	10,19
+ 4,98 - 7,99	124.789	9,93	139.077	9,00	153.992	8,09	166.623	7,19
+ 7,99 - 11,93	87.349	6,95	93.029	6,02	114.554	6,02	139.432	6,02
+11,93 - 20,56	74.873	5,96	92.096	5,96	113.621	5,97	138.493	5,98
20,56 E MAIS	66.501	5,30	94.774	6,14	132.605	6,96	180.343	7,79
T O T A L	1.256.579	100,00	1.544.958	100,00	1.904.293	100,00	2.316.596	100,00

FONTE: PLANDURB

OBS: Os Níveis de Renda foram baseados na Média entre o Salário Mínimo de 1975 e o de 1976

(\bar{X} S.M. = $417,60 \times 4 + 602,40 \times 8 \div 12 = 540,80$)

DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA
SALVADOR
1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM \bar{X} S.M. = Cr\$540,80 DE 1975/76)	1975		1980		1985		1990	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Até - 0,99	40.326	17,93	53.271	18,84	70.388	19,66	92.531	20,54
+ 0,99 - 1,50	35.844	15,94	47.643	16,85	63.300	17,68	79.324	17,61
+ 1,50 - 2,02	24.640	10,95	25.619	9,06	28.942	8,08	36.250	8,05
+ 2,02 - 3,06	35.844	15,94	44.992	15,92	56.668	15,83	67.280	14,93
+ 3,06 - 4,98	22.400	9,96	30.758	10,88	35.526	9,92	44.639	9,91
+ 4,98 - 7,99	22.359	9,94	25.412	8,99	29.260	8,17	32.634	7,26
+ 7,99 - 11,93	15.658	6,95	16.985	6,01	21.763	6,08	27.312	6,06
+11,93 - 20,56	13.422	5,97	16.855	5,96	21.589	6,03	27.131	6,03
20,56 E MAIS	14.433	6,42	21.163	7,49	30.631	8,55	43.357	9,61
T O T A L	224.926	100,00	282.698	100,00	358.067	100,00	450.458	100,00

FONTE: PLANDURB

OBS: Os Níveis de Renda foram baseados na Média entre o Salário Mínimo de 1975 e o de 1976
(\bar{X} S.M. = $417,60 \times 4 + 602,40 \times 8 \div 12 = 540,80$)

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS, SEGUNDO OS NÍVEIS DE RENDA

SALVADOR

1975/90

NÍVEIS DE RENDA (EM \bar{X} S.M.=Cr\$540,80 DE 1975/76	1975		1980		1985		1990	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Até - 0,99	43.299	18,00	57.443	19,00	76.588	20,00	101.166	21,00
+ 0,99 - 1,50	38.487	16,00	51.396	17,00	68.929	18,00	86.714	18,00
+ 1,50 - 2,02	26.460	11,00	27.210	9,00	30.636	8,00	38.539	8,00
+ 2,02 - 3,06	38.487	16,00	48.373	16,00	61.270	16,00	72.261	15,00
+ 3,06 - 4,98	24.055	10,00	33.256	11,00	38.294	10,00	48.174	10,00
+ 4,98 - 7,99	24.055	10,00	27.210	9,00	30.635	8,00	33.722	7,00
+ 7,99 - 11,93	16.838	7,00	18.140	6,00	22.976	6,00	28.905	6,00
+ 11,93 - 20,56	14.433	6,00	18.140	6,00	22.976	6,00	28.904	6,00
20,56 E MAIS	14.433	6,00	21.163	7,00	30.631	8,00	43.357	9,00
T O T A L	240.547	100,00	302.331	100,00	382.935	100,00	481.742	100,00

FONTE: PLANDURB

OBS: Os Níveis de Renda foram baseados na Média entre o Salário Mínimo de 1975 e o de 1976
(\bar{X} S.M. = $417,60 \times 4 + 602,40 \times 8 \div 12 = 540,80$)

VALORES DEFLACIONADOS A PREÇO DE
1976/78/79

NÍVEIS DE RENDA											
(EM Cr\$)											
1971		1976		1978		1979					
				IGP = 1.772 (1)		IGP = 2.337 (2)					
Até	--	170	Até	-	533	Até	-	1.088	Até	-	1.434
171	-	259	534	-	812	1.094	-	1.657	1.443	-	2.185
260	-	349	813	-	1.094	1.663	-	2.233	2.194	-	2.944
350	-	529	1.095	-	1.658	2.239	-	3.384	2.953	-	4.463
530	-	858	1.659	-	2.693	3.390	-	5.489	4.472	-	7.239
860	-	1.379	2.694	-	4.322	5.502	-	8.822	7.256	-	11.634
1.380	-	2.059	4.323	-	6.454	8.828	-	13.172	11.643	-	17.371
2.060	-	3.549	6.455	-	11.125	13.178	-	22.703	17.380	-	29.942
3.550	-	Mais	11.126	-	Mais	22.710	-	Mais	29.951	-	Mais

FONTE: OCEPLAN: PLANDURB e GDI

OBS: (1) Conjuntura Econômica - Janeiro/79
(2) Estimativa OCEPLAN/GDI

ANEXO 2

DIAGNÓSTICO, SUMÁRIO E PROGNÓSTICOS

FONTE: CONDER

1. INTRODUÇÃO

O problema habitacional é um dos mais complexos nas regiões metropolitanas, sendo sobretudo decorrente das condições sócio-econômicas da população e do rápido processo de urbanização que nelas tem lugar.

O crescimento demográfico por que passou a Região Metropolitana de Salvador está expresso nos dados do Censo de 70, que registra um acréscimo da ordem de 4,7% a.a. no período de 1960 a 1970. Os reflexos imediatos deste crescimento são denotados pelas condições habitacionais da RMS, particularmente no município de Salvador, onde apresentam-se sob múltiplos aspectos, dos quais podem ser destacados:

- localização desordenada, mormente no que diz respeito às populações de baixo nível de renda;
- especulação imobiliária;
- baixo nível de oferta de habitações para população de baixa renda;
- inadequação da infra-estrutura com relação à expansão da malha urbana;
- redução nos padrões qualitativos da habitação, expressos na super-utilização do domicílio, em termos do número de habitantes, área ocupada por família, etc.

A evidente importância destes aspectos exige um planejamento que oriente os investimentos no setor habitacional, uma vez que a escassez de recursos exige uma otimização na sua aplicação.

Em função dessa necessidade é que se traça aqui um diagnóstico sumário da situação habitacional de Salvador e de sua Região Metropolitana, com o fim de fornecer elementos que balizem as proposições que venham a ser feitas para o futuro.

Uma observação de caráter metodológico deve ser feita: por razões de agilização no prazo fixado para elaboração deste documento e por admitir a necessidade de um marco referencial analítico mais amplo, o diagnóstico deverá incluir uma primeira parte relativa à situação habitacional na Região Metropolitana de Salvador presente e futura, e outra referente exclusivamente a Salvador e a área onde se localizará o empreendimento.

1. A SITUAÇÃO HABITACIONAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR

Por razões metodológicas, a demanda habitacional será considerada unicamente em função das projeções de população, não se levando em conta a demanda de reposição, devido à obsolescência das moradias existentes, ou demanda latente, que corresponde à insatisfação existente, diante das condições habitacionais vigentes.

Os estudos sobre população desenvolvidos nas Hipóteses e Perspectivas de Desenvolvimento para 1985 (*) apresentam três estimativas de população para o referido ano-horizonte:

- a) taxa de crescimento para a RMS decrescente, estando implícita uma redução da participação do saldo migratório no crescimento demográfico;
- b) taxa de crescimento igual ao período de 60/70, admitindo um ligeiro aumento de saldo migratório;
- c) aumento da taxa de crescimento em função de uma elevação do saldo migratório.

Para efeito de cálculo, optou-se pela hipótese máxima (2.556.000 pessoas em 1985) porque a mesma se compatibiliza com as projeções de renda e emprego.

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS

RMS - 1975 e 1985

ANO	POPULAÇÃO	DOMICÍLIOS	POP/DOM.
1975	1.409.168	263.000	5,36
1985	2.556.000	511.000	5,00

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS/1º Relatório Parcial CONDER 1977, Cálculos: maio 1979.

(*) Plano Metropolitano de Desenvolvimento, 2a. Fase, Hipóteses e Perspectivas de Desenvolvimento - CONDER, 1977.

Estas estimativas se situam um pouco abaixo das estimativas de domicílios feitas nos seguintes estudos:

- No estudo de Construção Civil (*) é previsto um acréscimo de 310.000 domicílios na RMS para o ano 1990, tendo em vista o acréscimo de população e a média teórica de pessoas por domicílio adotados pelo mesmo, enquanto nestas considerações é previsto um acréscimo de 309.000 domicílios para o mesmo ano;
- No Estudo de Uso do Solo é previsto um acréscimo de 471.000 domicílios para o ano 2.000, tendo em vista a média teórica de pessoas por domicílio adotada pelo mesmo, enquanto nestas previsões foi avaliado um total de 467.000 domicílios.

1.1. DEMANDA HABITACIONAL POR TIPO SEGUNDO A
HIPÓTESE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDA

Segundo o EUST, as habitações estão classificadas em tipos A, B, e C, de acordo com a seguinte tipologia habitacional:

(*) Estudo Sobre a Indústria da Construção Civil na RMS - CONDER, 1974.

- TIPOLOGIA DAS HABITAÇÕES NA RMS

TIPO	FISIONOMIA OU APARÊNCIA	NÍVEL DE CONFORTO ESPACIAL	SERVIÇOS BÁSI COS (ÁGUA, LUZ E ESGOTO)	IMPLANTAÇÃO DE UNIDADE	ÁREA COBERTA (m ²)
C	Abaixo do normal e miserável	Mínimo ou Nenhuma	Nenhuma ou in satisfatório	Meia parede ou indefinido	Menos de 50
B	Regular	Estrita- mente ne cessário	Satisfatório	Pode não ter afastamento	50 a 100
A	Ótima e boa	Acima do essencial	Bons e/ou excelentes	Com afastamento	Acima de 100

FONTE: EUST, CONDER, Op. cit.

Pode-se observar que a tipologia adotada é bastante elástica; o tipo C, por exemplo, engloba os "rústicos" da classificação do IBGE e uma razoável quantidade de domicílios que podem ser considerados duráveis.

De acordo com o mesmo estudo, a população se divide, segundo a renda, também em faixas, obedecendo à seguinte agregação:

C - até 3 salários mínimos

B - de 3 a 12 salários mínimos

A - mais de 12 salários mínimos

Ainda de acordo com o EUST, a relação de domicílios por tipo e população, por faixa de renda, foi a seguinte, para 1975:

- PERCENTUAIS E NÚMERO DE DOMICÍLIOS POR
FAIXA DE RENDA

TIPO	NÚMERO DE HABITAÇÕES (em milhares)	POPULAÇÃO POR RENDA (em milhares)	HABITAÇÕES POR TIPO (%)	% DE POPULAÇÃO POR RENDA
C	137	634	52	45
B	110	592	42	42
A	16	183	6	13
TOTAL	263	1.409	100	100

FONTE: Estudo de Definição de uma Política Habitacional para a RMS (Proposta) - CONDER, 1977.

Aceita como válida a hipótese de que a distribuição de população por faixas de renda em 1985 será semelhante à observada em 1975, chegou-se aos seguintes resultados:

- DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARA 1975, 1980 E 1985
POR FAIXA DE RENDA PARA A RMS

FAIXA DE RENDA	1975		1980		1985	
	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%
A	16.000	6,1	21.000	6,0	30.000	5,9
B	110.000	41,8	147.000	42,0	215.000	42,1
C	137.000	52,1	182.000	52,0	266.000	52,0
TOTAL	263.000	100,0	350.000	100,0	511.000	100,0

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS - 1º Relatório Parcial - CONDER - 1977.

-- DEMANDA HABITACIONAL PARA O PERÍODO 75/80 E 75/85 POR FAIXA DE RENDA PARA A RMS

FAIXA DE RENDA	1975/80		1979/85	
	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%
A	5.000	5,8	14.000	5,7
B	37.000	42,5	105.000	42,3
C	45.000	51,7	129.000	52,0
TOTAL	87.000	100,0	248.000	100,0

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS - 1º Relatório - CONDER - 1977.

1.2 DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA DE DOMICÍLIOS POR MUNICÍPIO EM 1975

Adotados os critérios de que a distribuição percentual de tipos de habitação permaneceria igual a 1975, para cada município, e que a distribuição da população da RMS por município obedeceu aos quantitativos fornecidos pelos estudos de população para o PMD, foram elaboradas as duas tabelas seguintes, o que forneceu o número de habitações por município para o ano de 1985.

ESTOQUE DE DOMICÍLIOS POR MUNICÍPIO E POR
FAIXA DE RENDA - 1975 - RMS

MUNICÍPIOS	DISTRIBUIÇÃO		EM		1 9 7 5	
	A		B		C	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Salvador	16.906	7,29	104.515	45,12	110.245	47,59
Lauro de Freitas	29	0,96	664	21,97	2.329	77,07
Camaçari	187	1,74	3.554	33,24	6.957	65,02
Simões Filho	43	0,86	403	8,00	4.592	91,14
Candeias	-	-	882	9,67	8.238	90,33
S. F. do Conde	46	1,01	859	18,91	3.638	80,08
Itaparica	100	5,95	280	16,66	1.301	77,39
Vera Cruz	59	3,60	529	32,36	1.047	64,01

Elaborada a partir de dados demográficos do EUST

PROJEÇÃO DE DOMICÍLIOS POR MUNICÍPIO E POR
FAIXA DE RENDA - 1 9 8 5 - RMS

MUNICÍPIOS	DISTRIBUIÇÃO		EM		1 9 8 5	
	A		B		C	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Salvador	32.087	7,29	198.599	45,12	209.470	47,59
Lauro de Freitas	83	0,96	1.909	21,97	6.698	77,07
Camaçari	400	1,74	7.646	33,24	14.958	65,02
Simões Filho	75	0,86	695	8,00	7.921	91,14
Candeias	-	-	1.779	9,67	16.624	90,33
S.F. do Conde	72	1,01	1.353	18,91	5.731	80,08
Itaparica	152	5,95	425	16,66	1.978	77,39
Vera Cruz	92	3,60	827	32,36	1.636	64,01

Elaborada a partir de dados demográficos das Hipóteses e Perspectivas para 1985.

DEMANDA DE DOMICÍLIOS POR MUNICÍPIO E POR FAIXA DE RENDA 75/85

MUNICÍPIOS	A		B		C	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Salvador	15.181	7,29	94.084	45,12	99.225	47,59
Lauro de Freitas	54	0,96	1.245	21,97	4.369	77,07
Camaçari	213	1,74	4.092	33,24	8.001	65,02
Simões Filho	32	0,86	292	8,00	3.329	91,14
Candeias	-	-	897	9,67	8.386	90,33
S.F. do Conde	26	1,01	494	18,91	2.093	80,08
Itaparica	52	5,95	145	16,66	677	77,39
Vera Cruz	33	3,60	298	32,36	589	64,01

FONTE : Definição de uma Política Habitacional para RMS/1º Relatório Parcial
CONDER - 1977

Para maior clareza, cumpre lembrar que todos os cálculos de demanda foram elaborados admitindo-se que:

- A distribuição de renda na RMS em 1985 será idêntica à distribuição de renda de 1975;
- A superposição de classes de renda B e A, e de moradores de domicílios C e B, respectivamente, tenderão a se manter constante até 1985.

1.3. PROJEÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL NA RMS

Os quantitativos do Estudo de Uso do Solo e de Transportes para a RMS relativos ao déficit habitacional por tipos de habitação e área de renda hegemônica para 1975, baseados nos critérios da ONU para cálculo de déficits habitacionais foram os seguintes:

FAIXA DE RENDA	DOMICÍLIOS
A	1.149
B	7.873
C	9.816
TOTAL	18.834

Fonte: Definição de uma Política Habitacional para a RMS/1º Relatório Parcial - CONDEIR 1977
Cálculos : maio 1979

Uma vez adotada para este Estudo a hipótese de manutenção da distribuição de renda e manutenção dos percentuais de superposição de classes de renda em tipos de domicílio, a distribuição do déficit em 1985 será igual ao déficit de 1975 mais a demanda habitacional em 1985.

DÉFICIT HABITACIONAL POR FAIXAS DE
RENDA - 1975/1985

FAIXA DE RENDA	1 9 7 5	1 9 8 5
A	1.149	15.149
B	7.873	112.873
C	9.816	138.816
TOTAL	18.834	266.838

Fonte: Definição de uma Política Habitacional
para a RMS/1º Relatório Parcial CONDER 1977

Cálculos : maio 1979

O déficit de domicílios é um quantitativo teórico e formal que indica o diferencial entre os domicílios possíveis * existentes e os domicílios formalmente necessários, segundo um padrão abstrato do BNH, ou ONU, ou de qualquer organismo ligado à matéria. Desse modo, tornam-se úteis algumas considerações a respeito da habitação, enquanto conceito apoiado em uma determinada realidade, no caso, a da RMS.

* Foram chamados de domicílio toda e qualquer moradia familiar, legal ou clandestina, que poderá variar desde o domicílio clandestino rústico, precário ou inadequado, até um domicílio legalmente construído com todo o conforto necessário e/ou supérfluo.

2. A SITUAÇÃO HABITACIONAL EM SALVADOR

Analisada sumariamente a questão habitacional na RMS a partir de estudos já existentes na CONDER, cumpre situar o município de Salvador ante o projeto preconizado de cerca de 45.000 novas habitações para população com níveis de renda acima dos três salários mínimos.

Diante da Estratégia de Intervenção do PLANDURB que indica o adensamento populacional do município e das tendências de expansão da cidade, a área indicada situa-se exatamente num dos seus principais vetores de expansão qual seja a Avenida Paralela.

Tomando-se como fonte o Plano Setorial de Transportes 1985/Estudo de Uso do Solo e Transportes feito em convênio GEIPOT/CONDER, tem-se projetado para aquela área a seguinte distribuição de domicílios por faixa de renda:

DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARA 1975, 1983 E 1985 POR FAIXA DE RENDA NA UNIDADE DE ANÁLISE 61.

	1975		1983		1985	
	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%
A	-		445	3,60	776	3,60
B	279	20,98	6.546	53,0	11.426	53,0
C	1.051	79,02	5.359	43,4	9.357	43,40
TOTAL	1.330		12.350		21.559	100.00

FONTE - Plano Setorial de Transportes - CONDER/GEIPOT 1978.

Algumas observações devem ser feitas:

- 1º - a unidade de análise é um elemento de desagregação espacial que visa facilitar o estudo físico da cidade ou da região;
- 2º - as faixas de renda para 1983 são idênticas às de 1975 e 1985 vistas anteriormente;
- 3º - a projeção dos domicílios para 1983 foi calculada tomando por base a taxa de crescimento do período 75/85, qual seja 32% a.a.

Como se deduz da tabela, a faixa B (de 5 a 12 salários mínimos) é a que apresenta a participação mais elevada, já que a hipótese sob a qual se fez a projeção pressupunha que os extratos extremos (A e C) teriam por razões diferenciadas, alocação prevista para outras áreas do município, embora as projeções indiquem a população de renda C com peso bastante próximo à predominante. Sendo assim faz-se necessário, ao tempo em que se desenvolve o projeto em questão, desenvolver estudos que visem atender a essa faixa que é sem dúvida a mais carente.

Quanto a Salvador, ou melhor, tomando-se as previsões gerais para o município, tem-se que a situação existente em 1975 e as projeções decorrentes para 1983 e 1985 de modo geral, compreendem os quantitativos abaixo discriminados:

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS DE SALVADOR - 1975, 1983, 1985.

ANO	POPULAÇÃO	DOMICÍLIOS	POP DOMIC.
1975	1.234.344	231.666	5,3
1983	1.937.846	386.294	5,0
1985	2.171.100	440.156	4,9

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS/1º Relatório Parcial.
CONDER 1977.
Cálculos: maio 1979.

Essa mesma distribuição geral para Salvador, por faixa de renda, expressa a participação maior de domicílios na faixa de renda C, que se mantem em termos relativos em 1983 e 1985 já que as tendências sócio-econômicas não permitem antever mudança significativa em curto prazo.

DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS POR FAIXAS DE RENDA - 1975/1983/1985
Salvador

FAIXA DE RENDA	1975		1983		1985	
	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%
A	16.906	7,29	28.190	7,29	32.087	7,29
B	104.515	45,12	174.275	45,12	198.599	45,12
C	110.245	47,59	183.829	47,59	209.470	47,59
TOTAL	231.666	100,00	386.294	100,00	440.156	100,00

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS/1º Relatório Parcial. CONDER, 1977.

A acentuada participação de domicílios na faixa de renda C, por sua vez, faz com que a demanda simples de domicílios em 1983 e 1985 seja também predominantemente do tipo C, a qual apresenta ainda o déficit habitacional mais alto de Salvador como indicam os quantitativos abaixo.

DEMANDA DOS DOMICÍLIOS PARA O PERÍODO 75/83 e 75/85 POR FAIXA DE RENDA.*

FAIXA DE RENDA	1975/83		1975/85	
	DOMICÍLIOS	%	DOMICÍLIOS	%
A	11.284	7,29	15.181	7,29
B	69.760	45,12	94.084	45,12
C	73.584	47,59	99.225	47,59
TOTAL	154.628	100,00	208.490	100,00

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS/1º Relatório Parcial. CONDER, 1977. Cálculos: maio 1979.

*compreende a diferença entre as projeções para 1983 e 1985 e o estoque de domicílios existente em 1975.

DÉFICIT HABITACIONAL ACUMULADO* DE SALVADOR - 1975, 1983 e 1985.

FAIXA DE RENDA	1975	1983	1985
A	1.108	12.392	16.289
B	6.860	76.620	100.944
C	7.235	80.819	106.460
TOTAL	15.203	169.831	223.693

FONTE: Definição de uma Política Habitacional para a RMS/1º Relatório Parcial. CONDER, 1977.

Cálculos: maio 1979.

* compreende a diferença entre o número de domicílios ideal ou desejado (a partir do padrão da ONU de 5 habitantes por domicílio) e o de fato existente (1975) ou projetado (1983 e 1985), mais a demanda quantificada na tabela anterior.

Cabe aqui uma observação: para que se tenha o déficit real em 1983, faz-se necessário deduzir do déficit acumulado as milhares de habitações construídas em Salvador no período 1975/1979.

Do exposto, conclui-se que dadas as condições de baixa renda da grande maioria da população de Salvador, qualquer política habitacional que não contemple em alguma medida este fato, está implicitamente alijando dos benefícios da urbanização crescente das cidades, uma massa considerável de pessoas que se não tiver apoio no Setor Público está fatalmente destinada a permanecer vivendo nos limites mínimos da sobrevivência.

ANEXO 3.

MINUTA DE DECRETO PARA DESAPROPRIAÇÃO
DA ÁREA

Decreto Nº..... de de 1979

Declara de Utilidade Pública, para efeito de desapropriação uma área de terreno situada entre a Estrada Velha do Aeroporto e a Avenida Gov. Luiz Viana Filho.

O PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e com fundamento nos artigos.....

D E C R E T A :

Art. 1º - Fica declarada de Utilidade Pública para efeito de desapropriação uma área de terreno situada entre a Estrada Velha do Aeroporto e a Avenida Gov. Luiz Viana Filho, assim delimitada:

Partindo do encontro da Estrada Campinas Aeroporto' (Estrada Velha do Aeroporto) com a Estrada da Mussurunga, segue por esta em direção sul, até encontrar a Estrada do Quadrado, segue por esta em direção Sudoeste até um ponto a 1.195, m, deste ponto segue em linha reta rumo $16^{\circ} 30' SE$ até encontrar, a 237,00m (duzentos e trinta e sete metros) um novo ponto, deste toma o rumo de $73^{\circ} 30' SO$ e segue em linha reta até encontrar o Rio Jaguaripe (Riacho do Chico), o qual acompanha na direção sul até encontrar a Avenida Gov. Luiz Viana Filho, e segue por esta na direção leste até reencontrar a estrada da Mussurunga, neste ponto atravessa a Avenida e acompanha a estrada até um ponto a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) do eixo da avenida, daí segue em direção oeste até encontrar o Rio Trobogi, acompanha este na direção nordeste, atravessando novamente a Avenida Gov. Luiz Viana Filho até encontrar seu afluente, e segue por este em direção norte pelo talvegue situado entre a chácara Senhor do Bonfim e o Loteamento Nossa Senhora da Graça até encontrar a Estrada Campinas Aeroporto no Km 7,5 (quilômetro sete e meio) acompanha a mesma na direção nordeste até en-

contrar o ponto inicial, no cruzamento da Estrada de Mussurunga.

Parágrafo único - A área considerada neste artigo será utilizada para implantação do Projeto Habitacional Integrado - P.H.I.

Art. 2º - Fica a Procuradoria Geral autorizada a promover ação que permita a Expropriante emitir-se de imediato na posse da área descrita no artigo anterior.

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo, a Secretaria de Administração e Serviço Público da Prefeitura da Cidade do Salvador fornecerá, quando solicitados, os recursos financeiros necessários, segundo rubrica orçamentária própria.

Art. 3º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

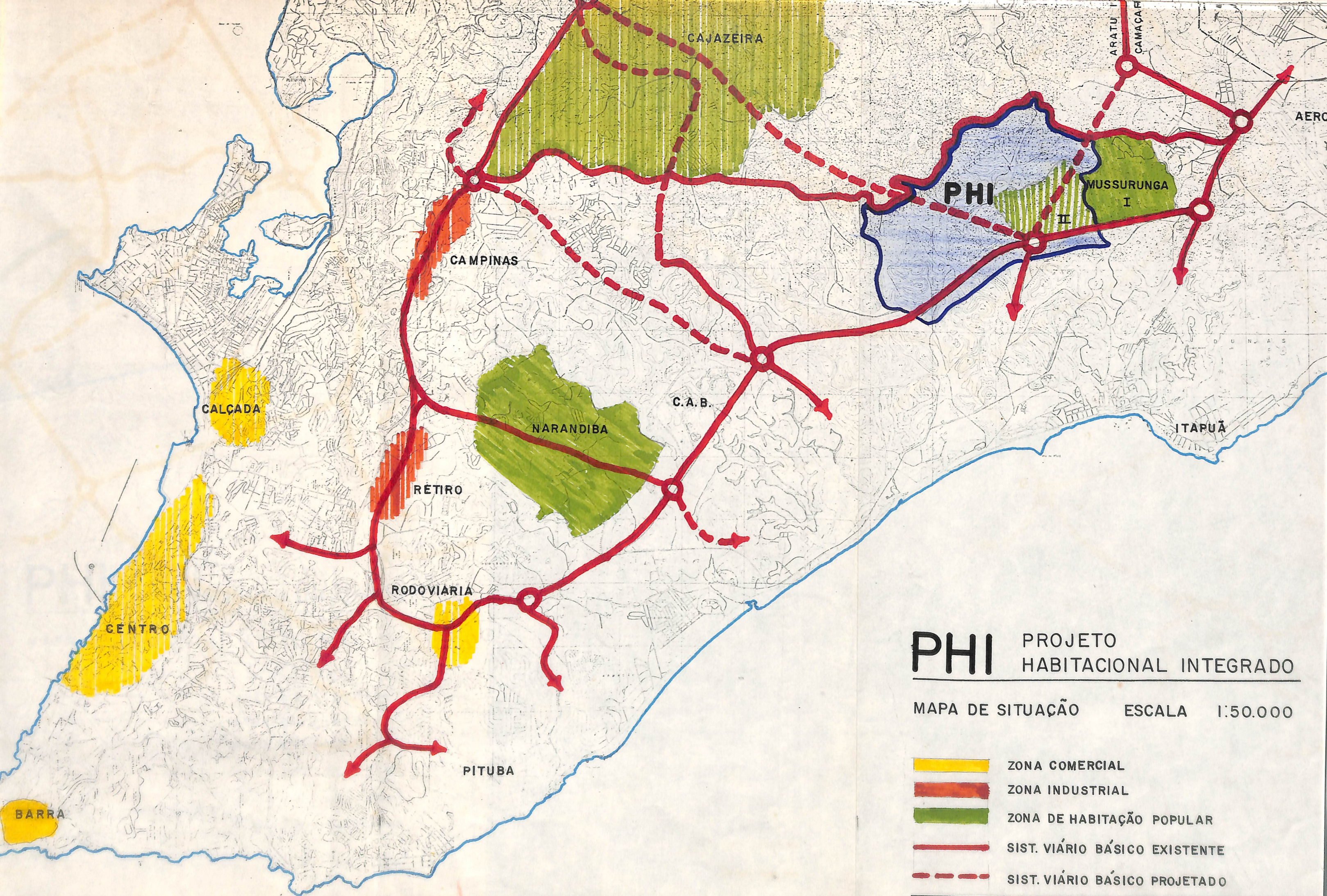
GABINETE DO PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, em... de
..... de 1979.

ANEXO 4.

MAPAS DA ÁREA

SITUAÇÃO - ESC. 1:50.000

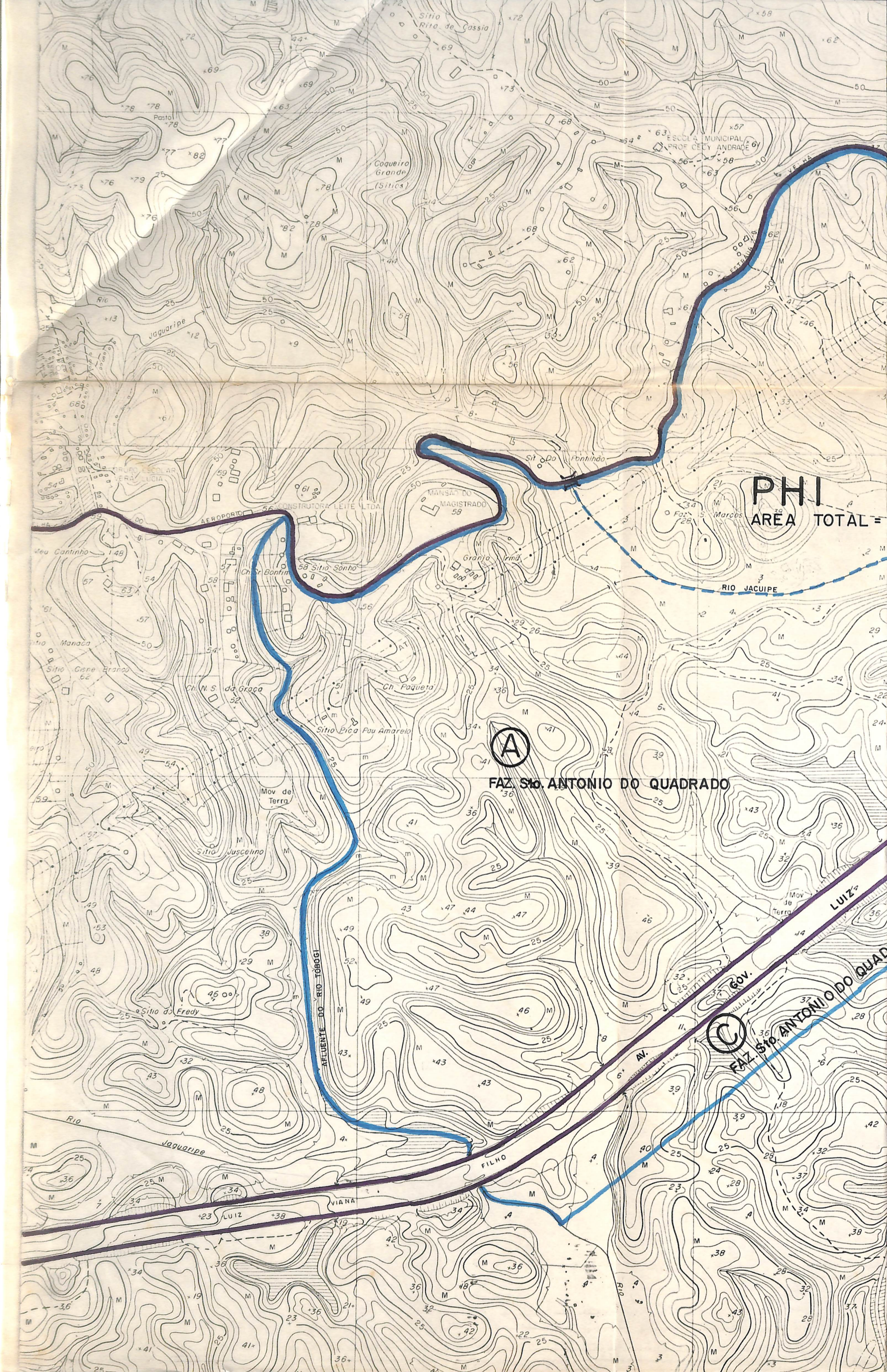
LOCALIZAÇÃO- ESC: 1.10.000



PHI PROJETO HABITACIONAL INTEGRADO

MAPA DE SITUAÇÃO ESCALA 1:50.000

- ZONA COMERCIAL
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE HABITAÇÃO POPULAR
- SIST. VIÁRIO BÁSICO EXISTENTE
- SIST. VIÁRIO BÁSICO PROJETADO



PHI
AREA TOTAL =

A

FAZ. S. ANTONIO DO QUADRADO

C

Gov.
FAZ. S. ANTONIO DO QUADRADO

AFUENTE DO RIO TOBOGI

LUIZ

FILHO

VIANA

LUIZ

RIO JAGUARIBE

RIO JAGUARIBE

MANSÃO DO MAGISTRADO 58

58 Sítio Sonho

Ch. Paqueta

Sítio Pica Pau Amarelo

Mov de Terra

Sítio Juscelino

Sítio do Fredy

Mov de Terra

Sít. do Fontilhão

ESCOLA MUNICIPAL PROF. CELY ANDRADE 61

Coqueiro Grande (Sítios)

Jaguaribe

AEROPORTO

56 CONSTRUTORA LEITE LTDA

Meu Continho 148

Sítio Manaca

Sítio Osne Branco 62

Ch. N. S. da Graça 32

Sítio Juscelino

Sítio do Fredy

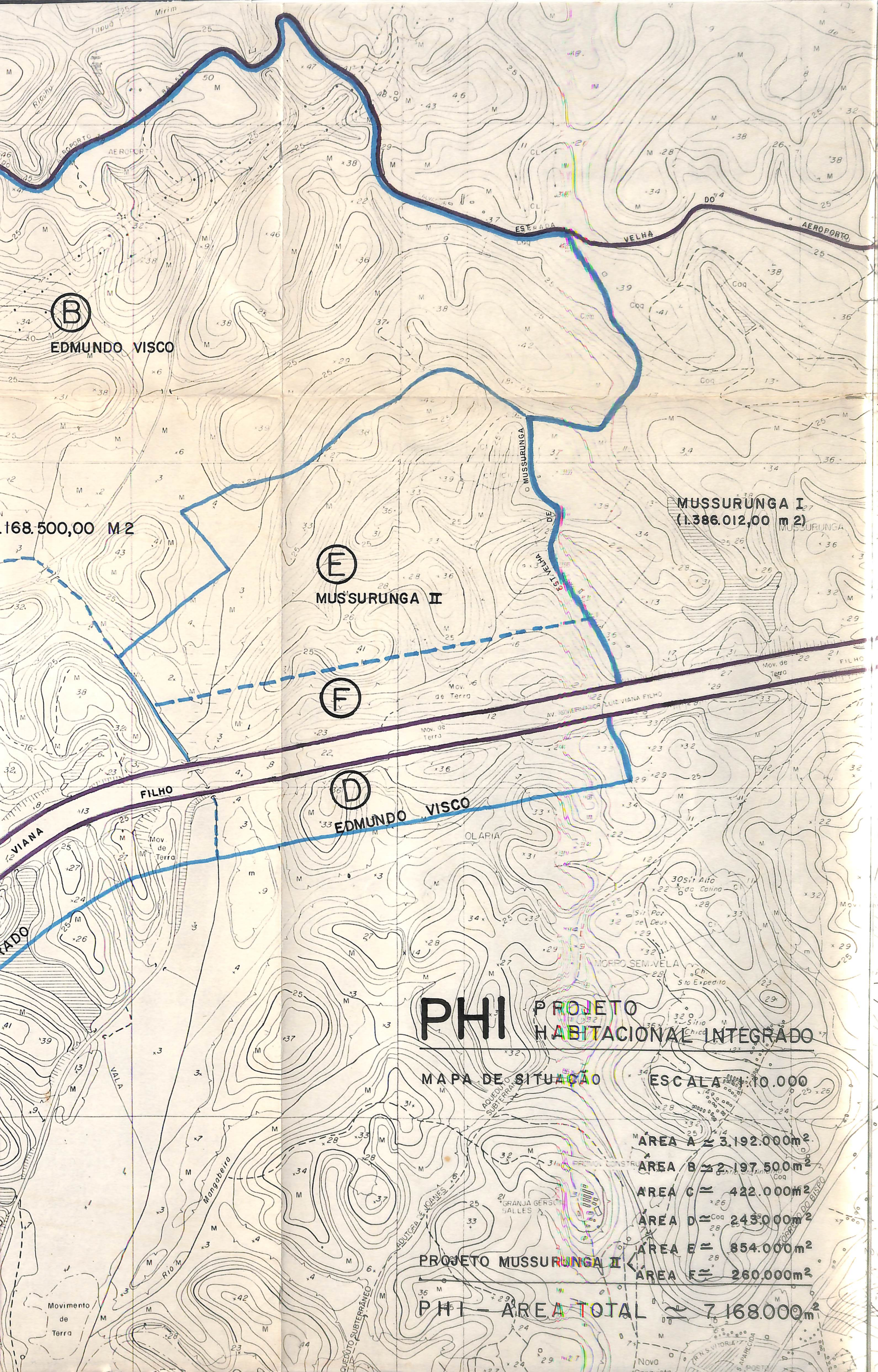
Sítio do Fredy

RIO JAGUARIBE

LUIZ

VIANA

LUIZ



(B)

EDMUNDO VISCO

1.168.500,00 M²

(E)

MUSSURUNGA II

MUSSURUNGA I
(1.386.012,00 m²)

(F)

(D)

EDMUNDO VISCO

PHI PROJETO HABITACIONAL INTEGRADO

MAPA DE SITUAÇÃO

ESCALA 1:10.000

- ÁREA A ≈ 3.192.000m²
- ÁREA B ≈ 2.197.500m²
- ÁREA C ≈ 422.000m²
- ÁREA D ≈ 245.000m²
- ÁREA E ≈ 854.000m²
- ÁREA F ≈ 260.000m²

PROJETO MUSSURUNGA II

PHI - ÁREA TOTAL ≈ 7.168.000m²