



## O FUTURO DAS EDIFICAÇÕES NOS ANTIGOS CENTROS DAS CIDADES: O CASO DE SALVADOR

**Patrícia Miranda Lordêlo (1); Marcos Jorge Almeida Santana (2)**

(1) Escola de Engenharia – Universidade Católica do Salvador – UCSAL, Salvador, Brasil

e-mail: patricia@ucsal.br

(2) Escola de Engenharia – Universidade Católica do Salvador – UCSAL, Salvador, Brasil

e-mail: marjoras@ucsal.br

### RESUMO

**Proposta:** A expansão urbana da cidade de Salvador vem ocorrendo em ritmo acelerado, a partir do centro histórico a cidade desenvolveu-se em direção aos seus subúrbios, ao longo da Orla Atlântica. Nas últimas décadas, novos e modernos subcentros de comércio e serviço floresceram, bem como um novo centro de atração e, o antigo centro, núcleo inicial da Cidade, além de perder população (0,9% somente na última década), vem sofrendo esvaziamento. Surge então a preocupação: qual o destino das edificações que estão sendo abandonadas no centro da cidade? Qual o futuro dos antigos centros urbanos de cidades como Salvador, que vem perdendo ao longo dos anos a dinâmica da vida social? De modo a entender toda essa problemática, está sendo desenvolvido um projeto intitulado REABILITA (Reabilitação de Edificações em Áreas Centrais para Habitação de Interesse Social), nas cidades de Salvador, São Paulo e Rio de Janeiro no âmbito do Programa de Tecnologia de Habitação do Ministério da Ciência e Tecnologia. Este projeto tem por objetivo a identificação, avaliação e integração de experiências de intervenções de reabilitação e/ou reforma em edifícios em áreas centrais que apresentaram esvaziamento populacional na última década, onde os imóveis foram transformados ou adaptados para habitação de interesse social (HIS). **Método de pesquisa/Abordagens:** Pesquisa bibliográfica e documental, entrevistas com especialistas da área em órgãos públicos e privados ligados à habitação e moradores dos projetos já desenvolvidos e visitas de observação em campo. **Resultados:** Os resultados preliminares evidenciam que há uma preocupação dos órgãos públicos e privados com a revitalização, há uma ampliação do acesso da população à cidade, sem, contudo, haver uma promoção da gestão democrática por meio da participação efetiva da população na implementação de ações, gerando novos conflitos. **Contribuições/Originalidade:** Este artigo procura explicitar o processo de revitalização que está acontecendo no centro histórico e no bairro do Comércio, a partir da pesquisa desenvolvida no projeto REABILITA.

Palavras-chave: reabilitação; habitação; centros urbanos.

### ABSTRACT

**Propose:** The urban expansion in Salvador city comes occurring quickly. From the historical center the city was developed in direction to its suburbs, to the long one of the Atlantic Edge. In the last decades, new and modern small centers of commerce and service had appeared, as well as a new center of attraction and, the old center, initial nucleus of the city, besides losing population (0.9% only in the last decade), had started to empty. The concern appears then: which the destination of the constructions that are being abandoned in the center of the city? Which the future of the old urban centers of cities as Salvador, that comes losing to long of the years the dynamics of the social life? In order to understand all this problematic, this being developed a intitled project REABILITA (Recovery of Constructions in Centers Areas for Habitation of Social Interest), that he is being developed in the cities of Salvador, São Paulo and Rio de Janeiro in the scope of the Program of Technology of Habitation of the Ministry of Science and Technology. This project has for objective the identification, evaluation and integration of experiences of interventions of retrofit and/or reform in buildings in centers areas that had started to empty in the last decade, where the property had been

transformed or adapted for habitation of social interest (HIS). **Methods:** Documentary bibliographical research, interviews with specialists of the area in on public and private agencies to the habitation and inhabitants of the projects already developed and visits of comment in field. **Findings:** The preliminary results evidence that it has a concern of the public and private agencies with the recovery, have a magnifying of the access of the population to the city, without, however, to have a promotion of the democratic management by means of the participation accomplish of the population in the implementation of action, generating new conflicts. **Originatity/value:** This article looks for to show the retrofit process that is happening in the historical center and the quarter of Comércio, from the research developed in the project Reabilita.

Keywords: recovery; habitation; urban centers.

## 1 INTRODUÇÃO

A expansão da mancha urbana de Salvador vem ocorrendo em ritmo bastante acentuado nas últimas décadas, configurando-se em três expressivos vetores de crescimento. Do tradicional Centro Histórico do começo do século XX, a cidade desenvolveu-se em direção aos seus Subúrbios, ao longo da Orla Atlântica, densificando, de forma mais acelerada, seu centro geográfico ou "Miolo" como é mais conhecido, chegando mesmo a configurar um processo de metropolização.

Ao longo das últimas décadas, novos e modernos subcentros de comércio e serviço floresceram, bem como um novo centro de atração e o antigo e tradicional Centro, núcleo inicial da Cidade, além de perder população, vêm tendo suas funções urbanas modificadas. Essa situação foi agravada no início dos anos 90, com a expansão do novo centro da cidade (região do Iguatemi) e com a mudança de vários prédios públicos para o Centro Administrativo de Salvador distante cerca de 12km do centro tradicional, com o aumento populacional, com o deslocamento da camada mais rica para outras regiões e com a lógica de acumulação do capital global.

O crescimento populacional das diversas áreas que compõem o tecido urbano tem ritmo bastante diferenciado, o que pode ser explicitado nos números absolutos e respectivas taxas de crescimento geométrico das Regiões Administrativas (RA's)<sup>1</sup>. Entre as RA's que apresentaram taxa de crescimento negativa, está a RA I - Centro, a área de estudo do Projeto Reabilita em Salvador, escolhida pela equipe de pesquisadores da UCSal. A mesma é composta pelas localidades do Centro Histórico, Pelourinho, Garcia, Barris, Fonte Nova, Av. Frederico Pontes, Petrobrás, Pilar, Rua Chile, Baixa dos Sapateiros, Pçs. Municipal e Castro Alves, Nazaré, Saúde, Barbalho, Lapinha, Água de Meninos, Aquidabã, Aflitos, Alto da Esperança, Barroquinha, Campo Grande, Comércio, Carmo, Campo da Pólvora, Dois Leões, Desterro, Gamboa, Jardim Bahiano, Largo 2 de Julho, Lot. Lanat, Lapa, Mouraria, Macaúbas, Politeama, Piedade, Palma, São Pedro, Sé, Santana, Santo Antônio, Tororó e Av. Sete de Setembro.

No período de 1991 a 2000 esta área apresentou perda populacional em torno de 0,9%. Isto significa que a área central continua a perder população para outras localidades, não se verificando, em Salvador, a tendência comum às cidades globalizadas, de reversão de fluxos migratórios em direção às áreas centrais e infra-estruturadas.

Durante mais de três séculos, a área hoje conhecida como Centro Histórico e seu entorno (região de estudo do projeto Reabilita em Salvador) serviu como o principal local de residência da aristocracia, dos altos funcionários, e de pessoas abastadas. Esta situação permaneceu inalterada até o final do século XIX, quando estes moradores tradicionais começaram a se mudar em busca de áreas que simbolizavam uma concepção mais moderna de urbanismo, na época.

Com esse processo de substituição da população original por camadas de status social mais baixo, começou a decadência da área, pois os novos habitantes não tinham como fazer a manutenção dos imóveis. Nos anos de 1930, o local passou a ser utilizado pela atividade de prostituição, o que veio

<sup>1</sup> Em Salvador, até o momento não existe nenhuma delimitação de bairros, nem estudos específicos sobre os mesmos, assim foi utilizado como base espacial de estudo na pesquisa e na elaboração deste trabalho uma divisão oficial adotada no Município de Salvador desde 1986 que é a subdivisão do território em 17 Regiões Administrativas (RA's) conforme estabelecido na Lei nº 3688/86.

agravar ainda mais os problemas. Na década de 1960 o sítio histórico atingiu seu ponto máximo de degradação. Na ocasião, ocorriam vários incêndios por mês causados pelo péssimo estado de conservação dos prédios, pelas instalações elétricas desgastadas, e pelo uso inadequado de velas, fogões etc. Chegaram a ocorrer mais de 250 incêndios na área. Não havia tampouco esgotamento sanitário, o que comprometia a saúde comunitária. Essa situação começou a mudar com o programa de recuperação do centro histórico iniciado pelo governo do estado em 1992, que veremos a seguir.

## **2 O PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO**

As primeiras ações de recuperação do bairro datam de 1967. Foram quinze anos de ações voltadas para o turismo e o assistencialismo que não resolveram o problema. Durante os difíceis anos 80, o Estado deixou de investir na área e o bairro entrou em processo acelerado de degradação física e social. No início da década de 90 o governo do estado iniciou um grande programa de recuperação do centro histórico de Salvador. Este não envolveu toda a área tombada e hoje conta de seis etapas totalmente concluídas e uma em desenvolvimento.

A intervenção buscava a recuperação do espaço público, a reabilitação dos imóveis por meio da relocação dos moradores, aumento da oferta de estacionamento para automóveis, melhoria da infra-estrutura (rede de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefone e de combate a incêndios) e a recuperação de monumentos históricos e edificações de valor patrimonial. Primeiramente procurou-se intervir nos quarteirões mais degradados do Maciel, do Passo e do Carmo, nas imediações do Largo do Pelourinho. Estendeu-se posteriormente para os quarteirões em torno do Terreiro de Jesus, São Francisco e Praça da Sé, fechando, por fim a sua sexta etapa na área entre o antigo Maciel e a Baixa dos Sapateiros.

Estas seis etapas foram executadas entre 1993 e 2000. Contemplaram a reforma de 500 imóveis, a infra-estrutura em rede foi complementada, três estacionamentos foram construídos, nove monumentos tombados foram restaurados e seis praças agenciadas, num investimento de cerca de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) oriundos quase que na totalidade do Governo Estadual.

Negociações foram feitas com os proprietários dos imóveis que foram localizados. De modo a ressarcir o Estado pelo investimento em suas propriedades, foi proposto um sistema de doações ou cessões de unidades por um período entre 5 (cinco) a 15 (quinze) anos, o que permitiu ao governo manter o controle da execução da intervenção e, até certo ponto, o controle da utilização da área nos moldes pensados.

A intervenção também removeu e indenizou cerca de 1900 (um mil e novecentas) famílias que habitavam os imóveis de forma, muitas vezes, ilegal. Essas famílias receberam como valor médio por essas indenizações a quantia de R\$ 1200,00 (um mil e duzentos reais) e foram transferidas para outros bairros distantes, ou se acomodaram nas imediações, invadindo outros imóveis abandonados.

A recuperação das quatro etapas iniciais se desenvolveu ao longo dos anos de 1993 e 1994 e corresponde à implantação do shopping ao céu aberto entre o Terreiro de Jesus e o Largo do Pelourinho. Com os imóveis recém reformados e governo ficou receoso de tê-los invadidos pela população pobre da vizinhança, assim viu-se na contingência de ter de ir buscar e incentivar, inclusive financeiramente, empresários para ocupar as unidades disponíveis, o que deixou sem nenhum poder de negociação.



**Figura 01 – Imóveis recuperados no centro histórico de Salvador.**

Nos anos entre 1997 e 2000, o programa buscava alternativas de gestão e funcionamento, desenvolvendo, para tanto, estudos e avaliações da intervenção. Assim desenvolveu-se a 5<sup>a</sup> etapa, correspondente à área da Praça de Sé e a parte da 6<sup>a</sup> etapa, correspondente ao Quarteirão Cultural (dezoito imóveis dentro do centro histórico que foram restaurados com o objetivo de destinar a atividades culturais), realizada com recursos do Programa de Desenvolvimento Turístico (PRODETUR). A partir de 1996 a prefeitura municipal passou a ter parceria no programa, ainda que com um papel secundário, ligado à execução de serviços de manutenção, iluminação e limpeza do espaço público. Esta fase ainda é caracterizada por todo um esforço do governo do estado de manter animado e funcionando o Pelourinho, inicialmente adequando-o aos usuários identificados e depois, a partir de 1997, buscando adaptá-lo a um público consumidor de eventos culturais e de renda mais elevada (SANT'ANNA, 2003).

De acordo com Verônica (2003) e Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia - IPAC (1995), nas seis primeiras etapas do programa de revitalização do centro histórico foram restaurados cerca de 500 imóveis, assim distribuídos:

- 1993 – 1<sup>a</sup> Etapa → restauração de 89 imóveis nos quarteirões da Rua Gregório de Matos e custou cerca de US\$11.475.000 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil dólares). Antigos moradores protestaram contra a saída do bairro, mas a maioria, 399 famílias, optou pela indenização. Outras 26 foram transferidas para bairros periféricos e 79 pequenos negócios foram fechados;
- 1993 – 2<sup>a</sup> Etapa → restauração de 47 imóveis e a escadaria do Passo. Custou US\$2.586.000 (dois milhões quinhentos e oitenta e seis mil dólares). A indenização foi a escolha de 176 famílias e 16 saíram para as casas oferecidas pelo governo. Foram dois quarteirões entre as ruas do Carmo e do Passo, incluindo 3 casas que abrigariam centros culturais em homenagem a artistas famosos: Pierre Verger, Castro Alves e Fernando Pessoa;
- 1994 – 3<sup>a</sup> Etapa → foram recuperados 58 imóveis de três quarteirões, com investimento total de US\$ 2.651.000 (dois milhões seiscentos e cinqüenta e um dólares);
- 1994 – 4<sup>a</sup> Etapa → foi a vez do Cruzeiro de São Francisco e 140 imóveis, com recursos de US\$ 6.991.000 (seis milhões novecentos e noventa e um mil dólares);
- 1997 – 5<sup>a</sup> Etapa → os prédios dessa etapa exigiram mais tempo para serem recuperados, pela riqueza de detalhes. Além do Convento de São Francisco e da Catedral Basílica, os quarteirões da Praça da Sé. O reparo de azulejos exigiu cuidados e a pintura das paredes teve que se aproximar ao máximo dos tons originais. Foram 62 casarões e o custo passou dos R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- 2000 – 6<sup>a</sup> Etapa → marcada pelas escavações no sítio arqueológico da Sé. No local, funcionou, até 1933, a Sé Primacial do Brasil, quando foi demolida para a implantação dos trilhos dos bondes. Foram reformados a Catedral de São Francisco e 82 casarões. Custou

R\$12.400.000,00 (doze milhões e quatrocentos mil reais) e retirou outras dezenas de famílias moradoras da área.

Em 1999 acontecem mudanças significativas no modelo de intervenção com a implantação do Projeto Habitacional do Centro Histórico e com o desenvolvimento da 7ª etapa. De acordo com Sant'Anna (2003), “a partir de estudos realizados entre 1997 e 98 sobre o mercado imobiliário em Salvador – linhas de crédito disponíveis, perfil da demanda e situação fundiária e urbanística do centro histórico – o desenvolvimento do uso habitacional em certas áreas de setores mais antigos da cidade (Santo Antônio, Carmo, Sodré e Preguiça) começou a ganhar força como um modo mais sustentável de intervir, de inserir o setor numa dinâmica de mercado e trazer investimentos privados. Com a assinatura de um convênio entre o Governo do Estado e a Caixa Econômica Federal (CEF), iniciou-se, em 1999, um projeto piloto com o objetivo de desenvolver metodologia para a reabilitação de imóveis com uma participação menor de investimentos públicos diretos e com a participação de aportes privados, através do uso de linhas de financiamento da CEF”.

A poligonal da 7ª etapa é uma área tombada pela UNESCO como patrimônio cultural da humanidade, abrange 08 (oito) quarteirões, 88 (oitenta e oito) imóveis e traz como elemento novo, ao contrário das etapas anteriores, que privilegiaram o comércio, a cultura, o lazer e a instalação de equipamentos públicos, a destinação para uso domiciliar (fruto da luta e da garra da população resistente). Para esta etapa, além da recuperação dos imóveis serão recuperados também 06 (seis) monumentos tombados isoladamente.

Somente os funcionários públicos estaduais e municipais concursados e com renda entre dois e seis salários mínimos terão o direito de participar do financiamento da CEF, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR)<sup>2</sup> e do Programa Habitacional do Servidor Público. A previsão é de que os futuros moradores pagarão prestações que variarão de R\$150,00 (cento e cinqüenta reais) a R\$200,00 (duzentos reais) durante 15 anos, ou seja, o imóvel custará um valor entre R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e R\$30.000,00 (trinta mil reais) (CASTRO, 2004).

Especialmente para a 7ª etapa, o Governo do Estado conseguiu integrar as suas ações ao Programa Monumenta (Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano) do Governo Federal em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Sob coordenação nacional do Ministério da Cultura (MINC), o Monumenta tem como principais objetivos: preservar áreas prioritárias do patrimônio histórico e artístico urbano sob proteção federal; aumentar a conscientização da população brasileira acerca desse patrimônio; aperfeiçoar a gestão desse patrimônio e o estabelecimento de critérios para implementação de prioridades de conservação; e aumentar a utilização econômica, cultural e social das áreas de projeto.

O Programa Monumenta investe exclusivamente na recuperação de fachadas dos imóveis tombados. A parte interna dos imóveis, com a criação de apartamentos, será bancada pela Caixa Econômica Federal, que os disponibilizará à população, depois de prontos, através dos planos de financiamento.

Para esta etapa, analogamente às etapas anteriores, estão sendo desapropriados os imóveis cujos proprietários não foram localizados e, após as obras, as unidades habitacionais terão em média 37m<sup>2</sup>. Esta etapa também quebrará com o esquema concentrado de propriedade existente na área e com o regime de ocupação via inquilinato. O Governo do Estado não será responsável pela administração dos imóveis ou por sua manutenção, ficando essas a cargo dos novos e antigos proprietários e do fundo especialmente criado para garantir a sustentabilidade financeira da intervenção, o Fundocentro, item obrigatório em todas as ações do Monumenta. Este fundo agrega recursos provenientes de receitas geradas por imóveis recuperados com recursos do Programa Monumenta, dotações orçamentárias específicas, retorno de recursos do programa aplicados na recuperação de imóveis privados, doações, entre outras (SANT'ANNA, 2003).

---

<sup>2</sup> O PAR tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

Maiores informações em:< <http://www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=section&id=215>>.

Conforme esta mesma autora, extinguirá também com os subsídios diretos aos proprietários, na medida em que as intervenções em seus imóveis serão feitas mediante empréstimo cujo pagamento será revertido para o referido fundo, que direcionará as receitas geradas para o próprio projeto. Esta intervenção promoverá ainda um uso mais permanente dos imóveis, beneficiando um público de baixa renda que já habita bairros adjacentes ao centro, constitui uma demanda real e se insere na dinâmica social e econômica já existente na área central.

De acordo com Castro (2004), “desde o segundo semestre de 2002 que a prefeitura reloca famílias do centro histórico para o loteamento Jardim Valéria II, em Coutos, ou lhes oferece um auxílio-relocação, que varia, entre R\$1,4 mil a R\$2,8 mil. Antes da intervenção da CONDER havia 1746 famílias cadastradas na área da chamada 7ª etapa (3196 pessoas em dez quarteirões). Ao todo, 1072 núcleos familiares já saíram do Pelourinho sem receber indenizações. Dezoito aceitaram ir para o subúrbio e 656 famílias resistem no local”.

É importante salientar que a iniciativa de destinar imóveis recuperados para habitação não foi uma iniciativa do Governo. Houve uma pressão por parte da comunidade local através da abertura de uma ação civil no Ministério Público (MP). Castro (2004) menciona que o “Ministério Público estranhou a velocidade das relocações e, antes que sumissem todas as famílias da última etapa de revitalização, ajuizou uma Ação Civil Pública (nº 38.148-7/2002), com pedido de ordem de liminar contra o governo do Estado e a CONDER. O principal objetivo da ação era barrar o projeto de relocação, por acreditar que tanto o governo do Estado quanto a CONDER estão promovendo o que o MP classifica como ‘assepsia social’, ou seja, uma espécie de faxina, em que a pobreza do Pelourinho é a sujeira”.

Devido a esta ação civil pública, o BID, um dos financiadores desta etapa de recuperação, resolveu reter o dinheiro previamente acordado esperando uma solução para este impasse, e desde o final de 2002 as obras da 7ª etapa estavam paralisadas. De acordo com o Jornal A Tarde, de 03/09/2005, a maneira encontrada para solucionar o problema entre as famílias e o governo foi a intervenção do Ministério da Cultura que intermediou um acordo, utilizando os recursos do Programa Habitacional de Interesse Social do Ministério das Cidades, para não apenas recuperar os imóveis, mas destiná-los à moradia dos antigos habitantes. Assim a permanência dos reclamantes depois de um ano e meio de luta foi garantida em 10 de junho de 2005, com a assinatura de um Termo de Ajustamento da Conduta (TAC) entre as partes envolvidas. De acordo com o TAC, a CONDER garantirá a remoção das 103 (cento e três) famílias que resistiram até agora (das 656 que resistiam até o ano de 2004), para uma área no próprio centro histórico, com aluguel pago pelo Estado, sob caráter provisório até que os imóveis atuais estejam recuperados, cujo prazo para o final das obras desta etapa é dezembro de 2006. É importante salientar que pela primeira vez o processo de recuperação do centro histórico ao longo de todas as suas etapas deixará que antigos moradores permaneçam no local, imprimindo a esta etapa um caráter social, diferentemente do espaço cênico até então alimentado. “Os apartamentos destinados às 103 (cento e três) famílias não serão necessariamente construídos nos mesmos imóveis onde elas residem, mas dentro do perímetro urbano da 7ª etapa do Centro Histórico. O Ministério da Cultura vai investir R\$17 mil por cada nova moradia, sendo o restante complementado pelo governo do Estado” (FONSECA, 2005).

Em dezembro de 2005 o governo do estado lançou a licitação para a reforma dos primeiros 21 (vinte e um) casarões que abrigarão estas 103 famílias. O investimento total das intervenções a serem iniciadas é de, aproximadamente, R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sendo que o estado está arcando com mais de 50% dos recursos<sup>3</sup>.

### 3 O PROJETO REMEMORAR

O Projeto Rememorar tem como objetivo o resgate do uso habitacional para o centro histórico de Salvador, através da recuperação de antigos casarões pertencentes ao patrimônio histórico de Salvador e na disponibilização de unidades habitacionais, com prioridade para o servidor público estadual, proporcionando a dinamização do centro histórico, ampliando o número de pessoas residentes naquela área, ajudando a economia e trazendo vida para o centro histórico.

<sup>3</sup> Informações disponíveis em: <<http://www.conder.ba.gov.br/webnews/news/noticia.asp?NewsID=1198>>. Acesso em: 12mar. 2006.



**Figura 02 – Um dos casarões recuperados pelo Projeto Rememorar (antes e depois).**

A segunda etapa do projeto, que está na fase de desapropriação, prevê a recuperação de 48 casarões, gerando após as intervenções 230 novos apartamentos que serão financiados através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da CEF a funcionários públicos estaduais com renda até seis salários mínimos. Este financiamento terá uma duração de quinze anos e o preço médio da unidade ficará em R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais).

Dos 48 imóveis listados, cinco estão no bairro do Santo Antônio, sete estão na Ladeira da Misericórdia, um na ladeira da Montanha, três no Comércio, um na Av. Contorno, três no Largo Dois de Julho, doze em Nazaré, quatro na Saúde, dois no Barbalho e três na Soledade. Somente para a fase de desapropriação o governo está investindo cerca de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (WEINSTEIN, 2005).

#### **4 A REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO COMÉRCIO**

O crescimento e desenvolvimento do bairro do Comércio acontecem simultaneamente com a evolução histórica dos aterros da cidade baixa que começaram a ocorrer desde a cidade fundacional até o século XX. Da década de 30 até o final dos anos 70 o Comércio viveu seu período de apogeu, porém até o final dos anos 80 a área do Comércio era o coração financeiro de Salvador.

“Os principais escritórios de advocacia, comércio aduaneiro, bancos e representações comerciais se situavam nos prédios ao longo da Avenida Estados Unidos e Ruas Portugal, Miguel Calmon e transversais entre o Terminal da França e o Elevador Lacerda e Plano Inclinado Gonçalves. Até mesmo a área próxima ao Taboão e Pilar tinha bastante movimento, com o Mercado do Ouro e o comércio de estivas e cereais na Praça Marechal Deodoro” (FONSECA, 2000).

De acordo com este mesmo autor, o quadro de esvaziamento se agravou na década de 90 com a saída de diversas agências bancárias e escritórios que optaram por outras partes da cidade. Diversos casarões foram sendo completamente abandonados assim como prédios comerciais inteiros, situação desencadeada pelo abandono do Governo com a região, assim como pela falta de acessibilidade e estacionamentos. Toda essa região é hoje um misto de um comércio que tenta resistir, apesar da menor circulação de pessoas, e uma espécie de submundo, onde vive uma população marginalizada.



**Figura 03 – Vista geral do bairro do Comércio.**

De acordo com dados de 2003 da Associação dos Empresários do Comércio (AECOM), existiam 101 prédios abandonados ou vazios na região do Comércio, como era o caso do Edifício Os Gonçalves, que possuía dezenas de salas fechadas por falta de usuários. De acordo com Fonsêca (2003), em 2004 esta situação estava para mudar, Os Gonçalves seria transformado no primeiro prédio do bairro eminentemente residencial. Apesar de ter sido anunciada esta transformação, conforme anúncio no Jornal “A Tarde” datado de 04/ 11/ 2003, em uma visita realizada em agosto de 2005 pôde-se verificar que de fato isto não aconteceu.

Atualmente o prédio está ocupado por uma faculdade. Em conversa com algumas pessoas da faculdade foi mencionado que o prédio deixou de ser destinado à habitação por falta de estacionamento próximo para os moradores, o que por si só não se justifica, pois se existe a carência de estacionamento para moradores também existe para os alunos da faculdade.

A mais nova proposta de intervenção do Governo na área do Comércio é a revitalização do porto de Salvador. A idéia é reestruturar oito armazéns da Companhia das Docas da Bahia (CODEBA). Na área que ocupa cerca de 54.000 m<sup>2</sup>, deverão ser instalados quatro hotéis cinco estrelas, um terminal marítimo, dois cinemas, boates, lojas e uma arena destinada a atividades esportivas em um investimento R\$250.000.000,00 (duzentos e cinqüenta milhões de reais). Para este projeto estão envolvidos: o Governo Federal por meio da CODEBA, o Governo do Estado e a Associação Comercial (OLIVEIRA, 2005).

O projeto prevê ainda a construção de uma torre para servir de mirante e restaurante rotativo, e de um aquário em dois níveis, visando atrair um público de 1.000.000 de pessoas por ano. A concepção do projeto está sendo feita tendo em vista experiências bem sucedidas das cidades de Barcelona, Boston, Lisboa e São Francisco.

## **5 CONCLUSÕES**

Nas últimas décadas, têm-se observado um esforço, ainda que incipiente, dos governos, em revitalizar os antigos centros urbanos, que na verdade nunca deixaram de ter sua importância. Segundo Vainer apud Mariuzzo (2006)<sup>4</sup>, essas áreas são muito vivas, mas foram ocupadas por grupos sociais de baixa renda. “O que está sendo feito é renegar um tipo de vitalidade e recuperar áreas para determinados grupos sociais”, afirma ele. Na maioria das vezes essas regiões perderam seu dinamismo porque o eixo econômico se deslocou, dispensando a região de seu papel de centralizar várias funções econômicas e sociais. A população rica desloca-se então desses locais que, consequentemente, perdem seu valor, tornando-se acessíveis às classes menos favorecidas. Com isso, tais locais deixam de receber a atenção do Estado e entram em contínuo processo de degradação. “Historicamente, os investimentos do Estado só se justificam se forem para a classe rica. A degradação ocorre devido à ausência do Estado”, explica Vainer, professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

<sup>4</sup> Informações disponíveis em: < <http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=105> > Acesso em: 23 jan. 2006.

Entretanto, ainda segundo este mesmo autor, como os custos da expansão da malha urbana (implantar sistema de transporte, levar energia elétrica, água e esgoto, escolas etc.) estão cada vez mais altos, a racionalidade econômica determina então reconfigurar o uso de regiões já estruturadas. Então as atenções se voltam novamente para os centros抗igos.

Diante disso, vêm sendo desenvolvidos processos de requalificação urbana e revitalização de edifícios e imóveis históricos, através de intervenções públicas e privadas. Assim, quando se fala em revitalização dos sítios urbanos e centros históricos esta situação é agravada. O que se vê como tendência é a expulsão da população de baixa renda que reside nas regiões a serem revitalizadas para bairros periféricos com uma ajuda de custo irrisória; isso provocado pela revalorização imobiliária que a região passa a sofrer.

Para que o poder público possa intervir nos centros urbanos sem a expulsão dos pobres do local é necessário a implementação de programas habitacionais de interesse social, garantindo assim, que até mesmo os pobres tenham o direito de residir nesses espaços, e usufruir de todas as vantagens que estes locais oferecem. O que existe na verdade é uma distorção com relação à demanda. Na verdade existem programas voltados à reabilitação para habitação, mas não para o atendimento da classe que recebe de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos.

A deteriorização dos centros urbanos, ainda apresenta um outro problema que necessita ser resolvido: a questão fundiária. Não se pode esquecer que, apesar de serem imóveis abandonados, muitos deles em elevado grau de degradação, ou mesmo em ruína, possuem proprietários. Em muitos casos, principalmente com imóveis tombados, encontra-se a existência de diversos donos. Esta pulverização dificulta muito a localização de tais proprietários retardando ainda mais os processos de reabilitação dos edifícios.

Outro aspecto relevante sobre questão fundiária está na legitimidade das “invasões” feita pela população pobre. Até mesmo o relator especial das Nações Unidas (ONU) para o direito à moradia, o arquiteto indiano Miloon Kothari, em missão ao país em 2004 afirmou que invadir terras improdutivas e prédios abandonados é um direito legítimo dos miseráveis brasileiros. Entretanto, o judiciário brasileiro ainda não entende ou interpreta essas questões urbanas sob ótica do relator da ONU, prova disto são as notas de despejo emitidas pelos magistrados, mesmo quando os imóveis possuem enormes dívidas com os cofres públicos. Assim, mais uma vez o direito à moradia é suprimido pelo direito privado de propriedade. Uma solução aparente para tal situação seriam políticas públicas voltadas para a habitação de interesse social nos centros, incorporando a população mais pobre nas discussões e execução de projetos.

A revitalização das áreas centrais não deve se caracterizar nem ser orientada somente pelos critérios funcionais, como forma de dinamizar o espaço, devem considerar também os critérios políticos, ambientais e principalmente os sociais. Levando-se em consideração todos esses critérios na reabilitação, as intervenções tenderão para uma nova realidade, que não será só econômica, mas também social.

E somente quando, governo e sociedade incorporarem plenamente esses conceitos, o direito à moradia digna, algo imprescindível para que as pessoas tenham uma melhor qualidade de vida, será respeitado. Assim, se o Estado não excluir o morador pobre dos projetos urbanos de reabilitação, no momento em que é feita a seleção da demanda abrindo as portas para participação até mesmo de pessoas sem renda, posteriormente esse morador será expulso se não receber algum tipo de subsídio, pois não resistirá à pressão do capital e migrará para outros locais, a fim de reduzir os seus custos, ainda que esses locais sejam as ruas, embaixo dos viadutos ou outro imóvel abandonado.

Em linhas gerais, preservar o patrimônio histórico e revitalizar os centros urbanos seja implementando comércio, serviço ou qualquer outro uso, a cidade como um todo, bem como os moradores só têm a ganhar, no entanto, inserir a habitação nas áreas centrais, ou criar mecanismos para que a população residente permaneça na área, permitirá que o local tenha uma sustentabilidade e uma utilidade social, não se transformando em espaço meramente turístico, ou seja, “cenográfico”.

Os gestores urbanos devem sempre levar em conta que as consequências da degradação das áreas centrais das cidades não se resumem somente aos aspectos econômicos. A importância de revitalizar o

centro é que o mesmo possui também uma importância simbólica e cultural para as pessoas e para a cidade.

Vale atentar ainda que, se percebe pouco interesse por parte da indústria da construção civil em obras de reabilitação. Isso devido às obras não possibilitarem uma análise detalhada dos serviços a serem executados, existe uma enorme distorção entre o orçamento previsto e o realizado, pois no momento da execução, diversos outros serviços que não estavam previstos se tornam necessários, encarecendo o preço da obra e levando a desmotivação de empresas a trabalharem nesta área. Na reabilitação de edifícios nos centros históricos, geralmente os imóveis são tombados ou se encontram em áreas tombadas, existindo assim uma necessidade de se ter técnicas específicas de restauro, além de se buscar empresas de construção civil voltadas para este nicho do mercado.

De modo a amenizar este déficit e estimular que mais empresas passem a atuar neste ramo seria necessária uma política de incentivo e garantia por parte do poder público assegurando um preço diferenciado para obras de restauração, assim como uma flexibilização do orçamento da obra a ser executada.

A participação dos movimentos sociais organizados nos processos de reabilitação também é importante para torná-los democráticos, os Sem-Teto, por exemplo, são um forte indicador da existência de uma demanda para HIS nos centros urbanos, e se esse habitantes vivem peregrinando pelas ruas ou em ocupações diversas (sempre sendo despejados pela justiça), nada mais coerente e justo que num processo de recuperação e reabilitação das edificações nessas áreas, essa parcela da população seja contemplada. Além disso, é importante salientar que muitos desses moradores já residem nessa área a mais de 20 (vinte) anos e que a grande maioria tira todo o seu sustento de atividades muitas vezes informais realizadas nessa mesma área.

Por fim, diante de todo estes conflitos e aspectos sobre a requalificação urbana no que tange a reabilitação de edifícios nas áreas centrais para a HIS, cabe ao poder público regulamentar a ação do mercado imobiliário e estimular a HIS, através de subsídios à população ou às empresas construtoras, como forma de dinamizar e garantir o aproveitamento da infra-estrutura instalada dos centros.

## 6 REFERÊNCIAS

- CASTRO, J. Pobres Fora do Novo Pelourinho. **Jornal A Tarde**. Salvador, 23 de jan. 2004. Caderno Local, p. 3.
- FONSECA, A. Decadência Camuflada sob o Cartão-Postal. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de ago. 2000. Caderno Local, p. 07.
- FONSECA, A. Residências para Salvar o Comércio. **Jornal A Tarde**. Salvador, 04 de nov. 2003. Caderno Local, p. 03.
- FONSECA, A. Famílias Vão Permanecer no Pelourinho. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de set. de 2005. Caderno Local, p. 09.
- IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia. **Centro Histórico de Salvador: Programa de Recuperação**. Salvador: Corrupio, 1995.
- OLIVEIRA, C. Projeto de Lazer e Cultura no Porto. **Jornal A Tarde**. Salvador, 10 de ago. de 2005. Caderno Local, p. 03.
- MARIUZZO, P. O Centro em disputa. Disponível em: <<http://www.revista.iphan.gov.br/materia.php?id=105>>. Acesso em: 23 jan. 2006.
- SANT'ANNA, M. A. Recuperação do Centro Histórico de Salvador: Origens, Sentidos e Resultados. **RUA – Revista de Urbanismo e Arquitetura**. UFBA – Universidade Federal da Bahia – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Salvador, n.008, julho-dezembro/2003.
- VERÔNICA, S. Pelourinho Revivido para Poucos. **Jornal A Tarde**. Salvador, 06 de out. de 2003. Caderno Local, p. 07.
- WEINSTEIN, M. Ruínas serão Transformadas em Moradias. **Jornal A Tarde**. Salvador, 03 de jul. 2005. Caderno Local, p. 12.