



**Inter-American  
Development Bank**

Institutional Capacity  
and Finance Sector

DISCUSSION PAPER

# **The Sustainability of Urban Heritage Preservation**

O caso do centro histórico de  
Salvador (Bahia, Brasil)

Sílvio Mendes Zancheti  
Jordelan Gabriel

**August 2010**

# **The Sustainability of Urban Heritage Preservation**

## **O caso do centro histórico de Salvador (Bahia, Brasil)**

**Sílvia Mendes Zancheti  
Jordelan Gabriel**

**Inter-American Development Bank  
2010**

© Inter-American Development Bank,  
2010 [www.iadb.org](http://www.iadb.org)

The Inter-American Development Bank Discussion Papers and Presentations are documents prepared by both Bank and non-Bank personnel as supporting materials for events and are often produced on an expedited publication schedule without formal editing or review. The information and opinions presented in these publications are entirely those of the author(s), and no endorsement by the Inter-American Development Bank, its Board of Executive Directors, or the countries they represent is expressed or implied.

This paper may be freely reproduced provided credit is given to the Inter-American Development Bank.

1300 New York Ave. NW, Washington, D.C., U.S.A.

Contact: Eduardo Rojas (EDUARDORO@iadb.org)



## 1. Introdução

Esse relatório objetiva apresentar, de forma sucinta, o processo de implantação do Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (PRCHS) e avaliar a sustentabilidade de física-espacial, social e econômica das realizações. O Relatório se atém a responder a primeira questão de pesquisa dos Termos de Referência TC nº. RG – T1620, segundo a reformatação apresentada a seguir:

- Tem o Centro Histórico de Salvador mantido seu patrimônio imobiliário e urbano bem conservado?
- Tem o centro histórico um *mix* de atividades residenciais, comerciais, de serviço, de lazer e governamentais suficientemente diversificada para atender a demanda dos residentes, dos ocupados nos negócios e dos visitantes, incluindo turistas?
- Está o centro histórico atraindo investimentos públicos e privados para manter o dinamismo criado pelo PRCHS?

## 2. O centro histórico de Salvador

O Centro Histórico de Salvador (CHS), situado na chamada Cidade Alta<sup>1</sup>, faz parte da área central de Salvador, capital do Estado da Bahia. É formado pelo polígono tombado pelo

---

1- No início da ocupação de Salvador pelos portugueses foi dada preferência pelo alto da escarpa que defronta o mar no sítio escolhido, depois chamada Cidade Alta. Mais tarde ocupou-se a faixa praieira ao pé da escarpa, depois chamada Cidade Baixa.

**Figura 1: Vista de satélite do Centro Histórico de Salvador**



**Figura 3: Subáreas do Centro Histórico de Salvador**



Dentro do perímetro situam-se aproximadamente 1.800 imóveis e, nestes, aproximadamente 1.900 domicílios<sup>2</sup>. É uma área bem dotada de infra-estrutura básica, como indica a tabela 1, a seguir<sup>3</sup>.

**Tabela 1. Existência de infraestrutura básica  
Salvador e Centro Histórico de Salvador – 2000**

Local	Com rede de água	Com banheiro	Com rede de esgoto	Com lixo coletado
Salvador	96,6%	97,5%	74,7%	93,4%
CHS	96,4%	97,1%	89,1%	88,6%

Fonte: IBGE; Censo 2000

2- Não existe contagem oficial da quantidade de imóveis no CHS. Foram encontradas várias estimativas na literatura e documentação. Para o levantamento de campo realizado neste trabalho foi feita estimativa da quantidade de imóveis no CHS, descrita no Anexo metodológico.

3- Os dados de dotação de infra-estrutura coletados pelo Censo consideram, juntamente com toda ocupação da parte histórica, na Cidade Alta, também os domicílios situados na encosta, por onde passa o limite do setor censitário, os quais têm precária dotação da infra-estrutura apurada.

Como bairro central que é o CHS, é expressiva a quantidade relativa de domicílios situados em edificações do tipo casa, que é menor no CHS do que em Salvador, assim como é também expressiva a distância entre os percentuais de domicílios do tipo cômodo, entre Salvador e o CHS, como se vê na Tabela 2.

**Tabela 2. Distribuição dos domicílios por tipo, Salvador e Centro Histórico de Salvador, 2000**

Local	Casa	Apartamento	Cômodo
Salvador	67,3%	31,5%	1,1%
CHS	53,6%	38,9%	7,5%

Fonte: IBGE; Censo 2000.

Quanto à propriedade dos domicílios aparece uma grande distinção entre o CHS e a capital que o contém, no que diz respeito à propriedade das unidades residenciais. Na tabela 3 constata-se que não há, no centro histórico, a larga predominância de domicílios em imóveis próprios como há em Salvador, passando a ser expressiva, correspondentemente, a incidência de domicílios em imóveis alugados.

**Tabela 3. Distribuição dos domicílios por condição da ocupação, Salvador e Centro Histórico de Salvador - 2000**

Local	Próprio	Alugado	Cedido	Outra condição
Salvador	80,8%	14,8%	3,2%	1,2%
CHS	47,0%	40,4%	5,5%	7,1%

Fonte: IBGE; Censo 2000.

**Tabela 4. Quantidade de anos de estudo e rendimento nominal mensal dos responsáveis por domicílios, Salvador e Centro histórico de Salvador - 2000**

Local	Anos de estudo do responsável		Rendimento do responsável	
	até 15	+ de 15	até 10 SM	+ de 10 SM
Salvador	95,5%	4,5%	86,2%	13,8%
CHS	96,7%	3,3%	88,0%	12,0%

Fonte: IBGE; Censo 2000.

Retratando o perfil socioeconômico pelas variáveis anos de estudo e rendimento nominal mensal, ambas relativas ao responsável pelo domicílio, constata-se nos dados da tabela 4 que na ocupação do CHS há uma participação maior, relativamente a Salvador, de extratos de classe média, sendo maior que o de Salvador o percentual de responsáveis por domicílio com até 15 anos de estudo (e menor para aqueles com mais de 15 anos de estudo)

e, similarmente, também maior o de responsáveis por domicílio com até 10 salários mínimos de rendimento nominal mensal.

### **3. O programa de recuperação e seu contexto**

O Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador foi lançado em 1992 pelo Governo do Estado da Bahia como uma iniciativa para criar uma nova área de atração para o fluxo turístico nacional e internacional que aumentava significativamente, na época, em todo o país. O Programa foi inspirado em projetos de revitalização urbana de áreas portuárias realizados na Europa e nos Estados Unidos da América, como eram os casos de Barcelona (Espanha), Londres (Reino Unido) e Baltimore (EUA). A esse objetivo o Governo do Estado adicionou outro, que era inverter o quadro de declínio econômico do centro histórico, tradicional reduto de moradores pobres, de atividades econômicas de baixo valor agregado e com um conjunto arquitetônico, urbanístico e paisagístico de grande valor patrimonial que apresentava intensa degradação física dos imóveis e das infraestruturas urbanas.

O PRCHS foi uma ação fora dos padrões no Brasil, especialmente considerando a forma de gestão e implantação do projeto pelo Governo do Estado. A revitalização dos centros históricos das cidades antigas do Brasil estava na pauta de discussão sobre o desenvolvimento urbano nacional, desde 1973, quando foi lançado o Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas do Nordeste, que foi incorporado, em 1979, pela Fundação Nacional Pró Memória do Ministério da Cultura. Esse programa havia colocado a necessidade revitalização das áreas centrais, especialmente para torná-las pólos de atração turística. Apesar do reconhecimento da importância dos Governos Municipais para a implantação desse tipo de projeto, toda a ação estava sob o comando Governo Federal. O centro histórico da cidade de São Luís era uma exceção, pois desde os anos 1970 era objeto de projetos de revitalização urbana comandados pelo Governo do Estado do Maranhão. O PRCHS veio então abrir uma fase onde os governos locais (estaduais e municipais) passaram a ser os responsáveis pelas iniciativas de revitalização.

Apesar do intenso e longo envolvimento do Governo do Estado da Bahia, mais especificamente do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), com o problema da conservação e a revitalização do centro histórico de Salvador, o PRCHS foi uma ação realizada sem um projeto inicial. Não foram feitos estudos para identificação e avaliação dos problemas da área de intervenção, e foi utilizado como fonte de informação, um



levantamento sócio-econômico do Pelourinho realizado em 1967 (IPAC 1967). As intervenções foram realizadas segundo projetos *ad hoc*, formatados durante a implantação do programa.

O Programa emergiu diretamente de um Termo de Referência, elaborado em 1991 pelo IPAC, que determinou os três principais níveis de intervenção na área: 1) na organização físico-territorial, 2) no desenvolvimento sócio-econômico e 3) na estrutura jurídico-institucional, especialmente a relativa à propriedade dos imóveis na área de intervenção. O Termo de Referência dividiu o centro histórico em três áreas e cinco subáreas para efeito da ação: 1) Área A (Barroquinha, Rua Chile e Praça Castro Alves, Misericórdia, Sé e Saldanha); 2) Área B (Terreiro de Jesus, Pelourinho e Maciel), e 3) Área C (Passo/Carmo e Taboão, Santo Antônio). Também foram definidas seis tipologias de intervenção nos edifícios: restauração, reconstrução, construção, recuperação funcional e estrutural, conservação e agenciamento, urbanização e paisagismo.

O Termo de Referência foi o principal documento de orientação do programa até a sua sexta fase. Em 1995, o IPAC publicou o livro “Bahia – Centro Histórico de Salvador, Programa de Recuperação” que divulgava o Termo de Referência como o texto do programa e mostrava os resultados alcançados até aquele ano. O IPAC procurou, também, minimizar as críticas à falta de programa formalizado, realizando uma pesquisa sobre a gestão do processo de revitalização e de sua continuidade (Vasconcelos e Espinheira 1995 e publicando a pesquisa sócio-econômica de 1967 (IPAC 1967). Em 2000, durante a realização do IV Seminário - Taller Programa para a Revitalização dos Centros Históricos das Cidades da América Latina e do Caribe (o Atelier SIRCHAL) em Salvador (Brasil), o IPAC apresentou três documentos (Sirchal 2002a, 2002b e 2002c) que avaliavam os trabalhos realizados e apresentavam, pela primeira vez, informações sobre: o papel do setor público no programa; a atuação do setor privado e as formas de parceria e critérios de intervenção físico-espacial. Foi o primeiro trabalho mais abrangente sobre o PRCHS, e talvez o último a ser apresentado para um público amplo.

O PRCHS foi incluído no Programa MONUMENTA, financiado pelo Banco Inter-Americano de Desenvolvimento (BID). Foi elaborada uma proposta para a Fase 7 do programa, que, até hoje, continua em implantação.

#### **4. A implantação do PRCHS**

O Programa foi implantado em sete etapas sendo que a última ainda está em andamento. Entre 1991 e 2000, o Governo do Estado da Bahia estimou que “... foram investidos R\$92.796.092,00 (noventa e dois milhões, setecentos e noventa e seis mil e noventa e dois reais) em restauração e construções novas, R\$9.447.559,00 (nove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil e quinhentos e cinquenta e nove reais) em obras emergenciais e manutenção e cerca de R\$11.600.000,00 (onze milhões e seiscentos mil reais) em animação cultural, totalizando R\$113.843.651,00 (cento e treze milhões, oitocentos e quarenta e três mil e seiscentos e cinquenta e um reais).” (Sirchal, 2002a). Esse gasto não incluía os custos da reforma e colocação subterrânea da infraestrutura (esgotamento sanitário, água potável, energia elétrica, iluminação pública e telefonia). Entretanto não foi possível identificar um levantamento do investimento total realizado no período 1992 - 2009. A Tabela 5, a seguir, mostra o levantamento de obras e investimentos realizado para todo o período de implantação do programa, com a exceção dos realizados em obras de infraestrutura.

A esses gastos foram acrescidos R\$ 31.279,00 destinados à recuperação de edifícios monumentais que estão na lista dos bens protegidos do patrimônio histórico e artístico nacional e alguns outros de interesse para o programa (Wipfli 2001:191).

Até a Etapa 5 todo os recursos financeiros investidos no programa foram provenientes do Tesouro do Estado da Bahia, com a exceção de algumas obras em edifícios monumentais realizadas em parceria com o Banco do Brasil.

Na Etapa 6, além dos recursos do Tesouro foram utilizados fundos provenientes da venda da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (Coelba) e do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR), que tinha financiamento do BID e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

A Etapa 7 foi incluída no Programa MONUMENTA do Governo Federal e teve, assim, um financiamento de R\$ 18.341.000,00 com recursos provenientes do empréstimo do BID, do Tesouro Nacional e do Tesouro do Governo do Estado da Bahia. Também, essa Etapa deve receber R\$ 14.500.000,00 do Banco Caixa Econômica Federal para a implantação de um programa habitacional para servidores públicos do Estado da Bahia e famílias de baixa renda residentes na área.

**Tabela 5. Obras e investimentos em quadras e edifícios, Centro Histórico de Salvador – 1992 a 2000**

<b>Etapas</b>	<b>Período de execução</b>	<b>Número de quadras</b>	<b>Número de imóveis</b>	<b>Obras especiais</b>	<b>Investimento, em valores contratuais (R\$)</b>
E 1	1992 - 1993	4	89	3 praças internas em quadras e 1 estacionamento (62 vagas)	11.238.534
E 2	1992 - 1993	2	47	-	2.810.020
E 3	1992 - 1994	3	58	1 estacionamento (500 vagas) e restauro de uma igreja	3.014.652
E 4	1992 - 1994	8	183	-	12.531.536
E 5	1996	2	48	-	10.260.976
E 6	1997 - 2006	6*	83	Recuperação da praça da Sé e da fachada de cinema	16.933.819
E 7	1999 - **	10	88	Recuperação de 7 imóveis tombados	23.442.566
<b>Total</b>		<b>35</b>	<b>596</b>		<b>80.232.103</b>

\* Número de quadras recuperadas parcialmente.

\*\* Em execução

Fontes: Folheto “Centro Histórico de Salvador” do CONDER; Planilha fornecida pelo CONDER em Dezembro de 2009.

#### **4.1. O processo da intervenção**

O PRCHS foi implantado com uma estrutura de gestão muito particular *vis-a-vis* aos projetos de desenvolvimento local no país. O programa foi uma iniciativa do Governo do Estado da Bahia e foi por ele implantado e operado até o presente momento. Duas instituições lideraram o processo:

- A Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER) que é uma empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, patrimônio próprio, autonomia administrativo-financeira e vinculada estruturalmente à Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Governo do Estado da Bahia;
- O Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), autarquia vinculada à Secretaria da Cultura e Turismo do Governo do Estado.

Como o centro histórico é uma área urbana tombada inserida na lista dos bens de interesse histórico e artístico da nação, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), instituição federal, atuou como supervisor e das ações e obras do programa, analisando e aprovando cada projeto de intervenção no espaço público, nas quadras e nos imóveis do centro histórico.

Durante o período 1992 – 2000 o PRCHS contou marginalmente com a participação do Governo Municipal de Salvador, com atuação restrita ao seu papel institucional de controle do uso e ocupação do solo. Mesmo atribuições normais, como limpeza e iluminação do espaço público foram repassadas para os órgãos do Governo do Estado. Em 2009, a Subprefeitura no Centro Histórico foi transferida para o Museu da Cidade, no Pelourinho, ficando com a responsabilidade de controlar o uso do solo, analisar os processos de reforma dos imóveis e de locação de novas atividades. Nesse local estão, também, instalados núcleos da Sucom (Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo), Sedham (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente), Limpurb (Empresa de Limpeza Urbana do Salvador) e Setad (Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência Social e Direitos do Cidadão). Recentemente a Prefeitura assumiu também a responsabilidade pela segurança patrimonial do espaço público por meio da Guarda Municipal.

A implantação do PRCHS foi muito rápida nas seis primeiras fases. O controle político absoluto do processo pelo Governo do Estado garantiu uma gestão sem interferência de grupos sociais ou de outras instituições. Da Etapa 1 à Etapa 6 o processo de implantação do programa foi basicamente o mesmo, consistindo nos seguintes passos:

- a. Identificação das quadras de intervenção;
- b. Identificação dos proprietários dos imóveis;
- c. Negociação da propriedade para a aquisição, o comodato ou desapropriação dos imóveis da quadra;
- d. Definição do tipo de intervenção na quadra e para cada um de seus imóveis, segundo os critérios de intervenção definidos no Termo de Referência;
- e. Retirada de todos os moradores ou atividades dos imóveis para início das obras;
- f. Contratação dos projetos de intervenção;
- g. Definição dos tipos de atividade para a quadra e para os imóveis;
- h. Realização das obras;

- i. Negociação com interessados e contratação da locação dos imóveis;
- j. Início das atividades dos imóveis.

Os quarteirões foram as unidades de intervenção básica do programa. Em alguns casos, foram alterados os “miolos” das quadras, alterando-se desenho e arranjo dos quintais para transformá-los em praças internas. Criou-se, dessa forma um novo tipo de espaço urbano, inexistente nos modelos de urbanização de centros históricos. Essa intervenção teve, também, impacto nos edifícios, pois muitas construções anexas, internas aos lotes tiveram que ser demolidos para abrir espaço para os novos usos dos “miolos” das quadras. As fachadas traseiras do imóvel também foram recriadas para se ajustar plasticamente à nova função de espaço público.

A intervenção nos imóveis seguiu a tipologia definida nos Termo de Referência, sendo que, em alguns imóveis, o tipo de intervenção escolhido poderia ser uma combinação de uma ou mais tipologias. No caso de imóveis considerados de alto valor patrimonial seguiu-se um procedimento mais próximo do restauro, procurando-se na reforma seguir os indícios de distribuição espacial, uso de materiais e técnicas construtivas antigas. Os imóveis menos importantes sofreram uma intervenção mais livre que procurou adequar a edificação ao uso definido, utilizando padrões contemporâneos de edificação. No caso de imóveis muito deteriorados ou em ruínas a intervenção na parte interna foi bastante livre quanto à distribuição dos espaços e emprego de materiais construtivos, mas procurou manter os volumes das edificações, seguindo nas fachadas um “desenho de época”.

Para a locação dos imóveis foi realizado um estudo prévio do *mix* de atividades, *mix* que, até a Etapa 6, incluía menos de dez por cento dos imóveis com residências e atividades associadas a esse uso. O *mix* procurava simular a estrutura de atividades de um *shopping center* em um espaço urbano, com o acréscimo de várias atividades de serviços e comércio para o turismo. Pouco antes de 2000 o IPAC realizou levantamento das atividades na área, que se vê na tabela 6.

A implantação do programa teve um grande impacto social. O centro histórico de Salvador tinha uma grande concentração de famílias de baixa renda residindo na área, especialmente nos bairros do Terreiro, Pelourinho e Maciel. Tinha, também, uma gama de atividades econômicas associadas ao dia-a-dia desses residentes. Por outro lado, o CHS congregava uma série de atividades de comércio e serviços especializados cujo mercado estendia-se a toda a região metropolitana, especialmente o comércio de produtos de couros e

derivados (Taboão) e de eletroeletrônica (Saldanha). Felizmente, os negócios dessas duas últimas atividades não foram objeto de intervenção do programa.

**Tabela 6. Atividades presentes na área, Centro Histórico de Salvador – 2000**

Uso	Quantidade de imóveis	%
Bares, restaurantes e lanchonetes	142	13,1%
Vestuário	31	2,9%
Artesanato	66	6,1%
Arte	57	5,3%
Joalherias	14	1,3%
Artigos de decoração	4	0,4%
Eletroeletrônica	47	4,3%
Bancos	5	0,5%
Órgãos públicos	35	3,2%
Hotéis e pousadas	11	1,0%
Agências de viagem	8	0,7%
Igrejas e museus	43	4,0%
Entidades diversas	50	4,6%
Teatro, dança e shows	8	0,7%
Outros negócios	387	35,8%
Residências	174	16,1%
Total em uso	1082	100,0%
<i>Em ruínas</i>	<i>64</i>	
<i>Necessita obras</i>	<i>204</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>1350</b>	

Fonte: IPAC (Apud: Wipfli 2001:189)

No início da implantação de cada etapa, a população residente e as atividades de cada quadra foram removidas dos edifícios. As famílias residentes foram cadastradas e chamadas para negociar a forma de liberação do imóvel. No início do processo existiam três opções na mesa de negociação: a *indenização* simples pelo pagamento em dinheiro; a *relocação definitiva* para um imóvel oferecido pelo gestor do programa e *relocação provisória* para outro local até a conclusão da reforma de um imóvel no centro histórico. A partir da Etapa 3 somente a indenização foi utilizada. As indenizações foram o método mais utilizado para a liberação das quadras e imóveis especialmente das famílias de baixa renda. A tabela 7 mostra o processo de indenização.

**Tabela 7. Quantidade de famílias indenizadas, relocadas e negócios indenizados  
Centro Histórico de Salvador - 1993 a 2009**

<b>Etapa</b>	<b>Famílias indenizadas</b>	<b>Famílias relocadas</b>	<b>Negócios indenizados</b>
E 1	438	26	79
E 2	170	16	19
E 3	429	-	58
E 4	894	-	-
E 5	67	-	-
E 6		-	-
E 7	1600	-	-

Fontes: Da Etapa 1 à Etapa 4: IPAC (Apud: Wipfli 2001:174); Etapa 5 (Sant'Anna 2003:56, Apud: Fernandes 2006) e Etapa 7 (entrevista com Paulo Roberto Canuto Oliveira, Diretor de Preservação do Patrimônio Artístico e Cultural do IPAC).

No início do processo existiam muitos imóveis cujo proprietário era desconhecido e também, uma grande parte dos imóveis era de propriedade da Santa Casa de Misericórdia da Bahia, da Cúria Metropolitana e de várias Ordens Religiosas. Estavam ocupados mas sem contratos formais de arrendamento. O Governo do Estado optou por negociar com os grandes proprietários e desapropriar os imóveis dos desconhecidos. No caso dos proprietários presentes duas soluções foram as mais comuns: a do comodato por tempo determinado e a da adesão do proprietário ao programa. No primeiro caso, o proprietário deixava o imóvel sob a guarda do Governo do Estado, que se responsabilizava pela reforma e locação do mesmo para um investidor. No segundo caso, os proprietários assumiam os custos da reforma. As instituições religiosas optaram por deixar boa parte de suas propriedades sob a gestão do IPAC sob contratos de comodato. Em todos esses casos era possível uma parceria entre o proprietário e o IPAC, na qual o gestor do programa assumia a responsabilidade pela reforma do pavimento térreo e o proprietário com os demais pavimentos, ficando o IPAC somente com a gestão do pavimento térreo, na forma de comodato. Em 2000, o IPAC geria diretamente 563 imóveis, conforme pode ser observado na tabela 8, que apresenta a estrutura da propriedade do centro histórico.

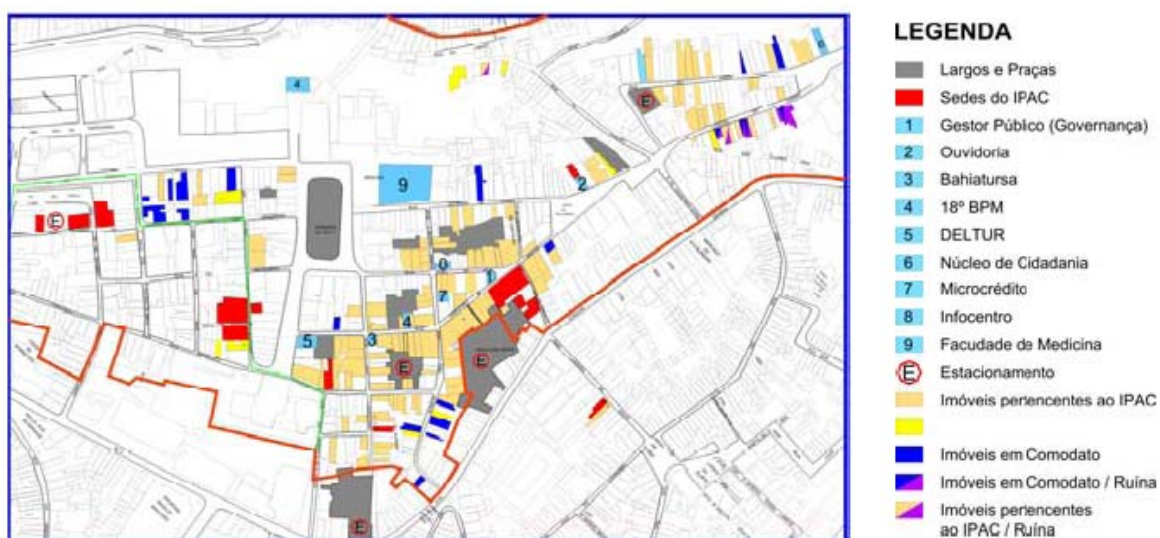
**Tabela 8. Estrutura de propriedade dos imóveis, Centro Histórico de Salvador - 2000**

Proprietário	Quantidade	Participação (%)
IPAC	430	31,85
Comodato	133	9,85
Ordens religiosas	104	7,70
Privados	637	47,19
Outras instituições	46	3,41
<b>Total</b>	<b>1350</b>	<b>100</b>

Fonte: Sirchal 2000.

Essa estrutura vem se alterando nos últimos anos, com a diminuição do número de unidades imobiliárias sob a gestão do governo do estado. Em 2009, o número de unidades imobiliárias que o IPAC geria caiu para 387 e estavam locadas em 236 imóveis<sup>4</sup>. A queda no número de unidades sob a gestão do IPAC deve-se ao fim de vários contratos de comodato principalmente daqueles firmados com as instituições religiosas.

**Figura 4. Imóveis de propriedade ou sob o comodato do IPAC em 2007**



Fonte: Mendonça 2007.

O programa de revitalização levou a uma mudança radical do perfil das famílias residentes na área do Pelourinho. A residência aparecia nos objetivos iniciais do programa de forma marginal. A intenção principal era a implantação de uma área voltada ao comércio e

4- Fonte: Correspondência do IPAC datada de 11 de janeiro de 2010.



aos serviços de apoio ao turismo e às atividades de lazer e diversão. As famílias que habitavam a parte do centro histórico mais diretamente afetada pelo programa foram deslocadas da área, para zonas periféricas da cidade, no caso das famílias que optaram pela relocação. Muitas das famílias procuraram não se afastar da área e localizaram-se nas bordas da área de intervenção.

Um estudo recente, utilizando dados censitários, mostra que o perfil sócio-econômico dos residentes do centro histórico mudou de forma radical entre os anos 1991 e 2000 (Fernandes 2006). Os novos residentes têm um perfil que espelha grupos de maior renda e com maiores oportunidades na sociedade local. Os dados mostram com clareza essa mudança, como pode ser observado a seguir:

- Entre 1991 e 2000 a população residente decaiu 36,2%;
- O número de responsáveis por domicílios particulares com renda até 10 (dez) salários mínimos diminuiu substancialmente (66% até 1 SM; 56%, entre 1 e 3 SM; 13% entre 3 e 5 SM; 3%, entre 5 a 10 SM) enquanto que os com renda superior a 10 (dez) salários mínimos aumentou (1%, entre 10 e 15 SM; 114%, 15 e 20 SM e 57%, acima de 20 SM);
- O número de responsáveis por domicílios particulares com nível de instrução até quatorze anos de estudo diminuiu (76%, sem estudo ou até um ano de instrução; 57%, entre 1 e 3 anos; 36%, entre 4 e 7 anos; 40%, entre 8 e 10 anos; 7%, entre 11 e 14 anos), enquanto que os com 15 (quinze) ou mais anos de estudo aumentou 25%.

Vários autores entendem que houve um processo de gentrificação no Centro Histórico de Salvador e tem sido o principal tema da grande maioria dos estudos acadêmicos sobre o programa de recuperação (Wipfli 2001; Zanirato 2007; Fernandes 2006 e Nobre 2003). As informações existentes evidenciam que houve uma substituição significativa da população, movimento que não decorreu de forças sociais e econômicas operando normalmente. Assim, a gentrificação do Centro Histórico de Salvador poderia ser melhor caracterizada como uma *gentrificação forçada*, uma vez que foi imposta pela gestão do programa de recuperação e não pelas forças de mercado.

Já desde pelo menos o fim da época colonial a porção central do CHS (Pelourinho) vem formando uma identidade étnica com a população negra, identidade que

*...seria reforçada no final do século XIX e início do XX, quando o Centro Histórico recebeu o afluxo de populações mais pobres, entre os quais estavam muitos escravos libertos provenientes do Recôncavo, à medida que a população mais rica migrava para os novos bairros do sul da cidade.(Azevedo; 2008)*

Na época da implantação do PRCHS essa identidade tinha já marcantes expressões no espaço do Pelourinho, como a igreja de N. S, do Rosário dos Pretos e o ossuário aos fundos, grupos de capoeira (Bimba), sedes do Afoxé Filhos de Ghandi, do Grupo Olodum, e outros grupos musicais. Às atividades musicais e religiosas sempre se vinculava a grande contingente de população residente em outros bairros da cidade, alavancando outros eventos e tornando-se foco do dinamismo musical de Salvador.

A identidade negra de vários dos grupos, apoiada pela sua sustentabilidade financeira decorrente do sucesso artístico, provocou o nascimento de vários projetos pedagógico-culturais, que se estabeleceram também no Pelourinho, acompanhados, praticamente ao mesmo tempo, da instalação de outras ONGs étnicas e de outras expressões culturais além da música. Esse conjunto de atividades tem sido um importante elemento da sustentabilidade social e cultural do local, assim como do enraizamento da sua característica de *locus* da expressão da cultura negra de Salvador (Gottschall, Santana 2006).

A partir da Etapa 6 o PRCHS passou a sofrer fortes pressões para que fossem mudados os objetivos do programa e a sua forma de gestão. Quatro problemas estavam no cerne desse questionamento.

O primeiro problema surgiu quando da indenização das propriedades da Etapa 7 que atingia ocupadas por famílias baixa renda. Foram indenizadas aproximadamente 1.000 (mil) famílias, mas 103 (cento e três) se recusaram a deixar os imóveis e a área. Para essa decisão receberam o apoio do Ministério Público, que interveio no processo garantindo o direito dessas famílias a uma relocação provisória dentro do perímetro do centro histórico. Esses grupos passaram a reivindicar a permanência no centro histórico e, mais precisamente, dentro dos perímetros de atuação das etapas do programa. Formaram uma associação para servir de interlocutor político com o Governo do Estado, a Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico de Salvador (AMACH).

Os gestores há muito estavam sendo criticados por acadêmicos, políticos e instituições de defesa do patrimônio e de direitos humanos pela pouca atenção dada aos antigos residentes e pela pouca importância dada ao uso habitacional no programa. Em 2005 foi acordado que as 103 famílias deveriam permanecer na área, sendo contempladas com

unidades habitacionais produzidas pelo Programa de Habitação de Interesse Social do Governo Federal. A relocação de negócios causou problemas em outros projetos de reforma de imóveis, como foi o caso do grande edifício na Rua da Misericórdia, de propriedade da Santa Casa. (Fernandes 2006).

O segundo problema veio do *mix* de atividades. Após a operação do programa por de alguns anos o *mix* não pode ser mantido, pois vários negócios encerraram suas atividades alegando que não havia demanda suficiente para manter a rentabilidade esperada ou para pagar os empréstimos contraídos. Assim, muitos dos proprietários dos negócios encerraram as atividades, enquanto que outros, que ficaram, ou mudaram para outro tipo de atividade ou, permaneceram na mesma atividade, mas alterando o mix internos de produtos, em ambos os casos desconsiderando as diretrizes do mix planejado pelo IPAC. Esse fato levou a uma mudança de usos muito forte, gerando uma super oferta de bens e serviços do mesmo tipo, especialmente lojas de lembranças e artesanato para turistas, bares e restaurantes. A postura do IPAC em aceitar a que o negociante continuasse de posse do imóvel, mesmo tendo encerrada a atividade comercial original e, também, admitindo a inadimplência, acentuou o problema da super oferta (Fernandes, 1998: 59).

O terceiro problema foi de gestão. O programa de recuperação foi implantado com uma forte presença do Governo do Estado que *assumiu todos os encargos administrativos e financeiros decorrentes da gestão da área* (Vasconcelos, Espinheira 1995) como: a manutenção do espaço público; a manutenção dos imóveis do IPAC alugados para terceiros; a promoção de atividades culturais na área; a promoção turística da área; a sessão sem custo de imóveis para atividades institucionais, sociais e culturais, e outras.

Essa forma de gestão, chamada de *paternalista*, de cunho intervencionista, que prescindiu da aproximação e ação conjunta do público e do privado, incentivou uma atitude *oportunista* por parte dos empresários e locatários dos imóveis que passaram a imputar ao Governo do Estado toda a responsabilidade pelos problemas econômicos associados ao programa de recuperação, especialmente quanto aos negócios estarem funcionando deficitariamente (Fernandes 1998:64).

O quarto problema refere-se ao processo de intervenção nos imóveis antigos do centro histórico. Os critérios de intervenção utilizados para a reforma das quadras e imóveis não foi suficiente para garantir a integridade e a autenticidade da significância cultural do patrimônio. O uso muito flexível de mudanças na estrutura das quadras, a redivisão dos

interiores dos imóveis, a simplificação do desenho das fachadas, o abandono do uso de adornos e bens artísticos integrados à arquitetura deram um aspecto de “novo”, ou contemporâneo, a um conjunto urbanístico patrimonial antigo. Também o emprego indiscriminado de matérias e técnicas construtivas novas, não compatíveis com os materiais antigos, levou a uma deterioração rápida das edificações requerendo reparos freqüentes que causam mais danos ao patrimônio.

#### **4.2. A Etapa 7**

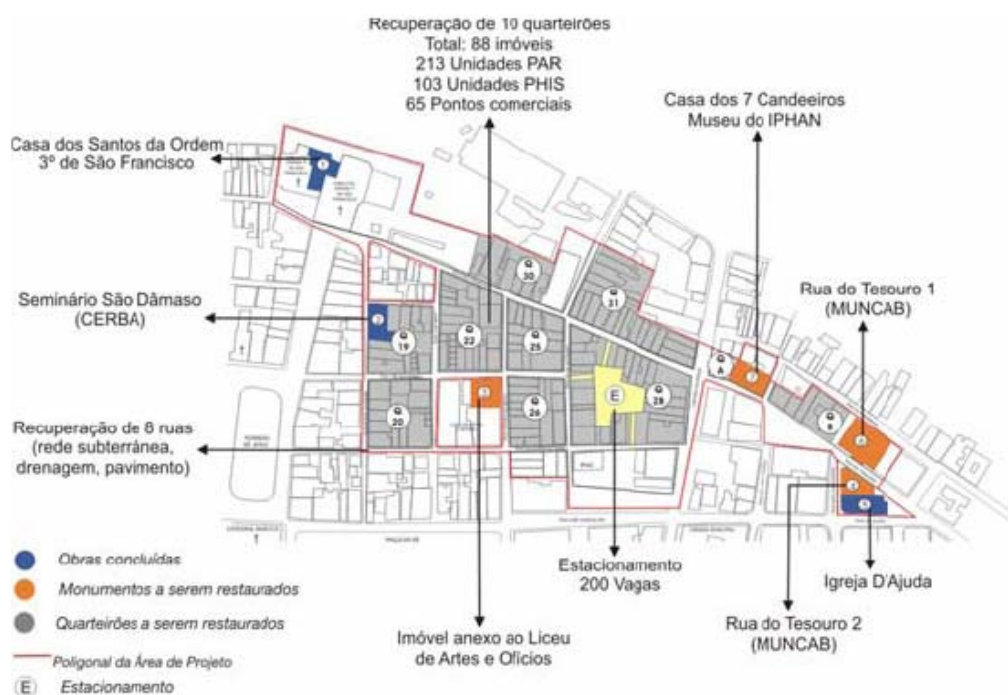
A partir de 1996 a diminuição dos recursos disponíveis pelo Governo do Estado para manter o programa em funcionamento e arcar com os novos investimentos e a pressão política para uma nova forma de tratar as famílias pobres residentes na área forçou o Governo Estadual a mudar a sua estratégia de ação. A Etapa 7, que se localiza em uma das áreas do centro histórico mais deterioradas, em termo físico-material e concentrava uma grande população de renda baixa, foi concebida como um projeto do Programa Monumenta, do Governo Federal e financiado pelo BID, que dava ênfase ao provimento da habitação. Também, propunha restaurar sete edifícios de grande valor patrimonial, sendo que dois deles seriam dedicados a centros culturais.

**Figura 5. Vista da área de intervenção da Etapa 7 do PRCHS**



Fonte: Mendonça 2007.

**Figura 6. Ações da Etapa 7 do PRCHS**



Fonte: Mendonça 2007.

Os problemas com os moradores, surgidos logo no início da negociação da Etapa 7, devido à remoção de um grande número de famílias pela indenização em dinheiro, fez com que o Governo do Estado, reforçasse a componente habitacional do projeto, incluindo moradias para grupos sociais de baixa renda e para funcionários de baixa e média renda do Governo do Estado. O financiamento dessa componente foi primeiramente negociado com o banco Caixa Econômica Federal pela Política Habitacional de Interesse Social (PHIS) e pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR). O PHIS financiaria as 103 unidades habitacionais para as famílias que recusaram a indenização oferecida pelo Governo do estado e conseguiram o direito de se manter na área. O PAR seria utilizado para o arrendamento para famílias de baixa renda de 203 unidades habitacionais renovadas.

Após vários anos de negociação a Caixa Econômica Federal retirou-se do projeto da Etapa 7. O Governo Estadual rearranja o esquema financeiro dentro do Programa Monumenta para cobrir a lacuna deixada por aquele banco e cria uma nova linha de financiamento destinada aos servidores públicos do Estado da Bahia por meio do Programa Habitacional para o Servidor Público Estadual (PROHABIT) que utiliza o fundo do funcionalismo estadual. A implementação desse programa ficou a cargo do CONDER. O

projeto da Etapa 7 foi complementado com a recuperação de 63 unidades imobiliárias destinadas a estabelecimentos comerciais.

A execução da Etapa 7 tem sido muito lenta. A falta de recursos do Governo do Estado afeta a sua capacidade de suprir a contrapartida exigida pelo Programa Monumenta. Os projetos para as unidades habitacionais para as famílias de baixa renda não são vistas pelos dirigentes e técnicos do programa como muito viáveis. A retirada da Caixa do financiamento foi, também, um fator muito forte de distúrbio no processo de implementação.

#### **4.3. Outras ações complementares**

Nos últimos anos o PRCHS vem sendo complementado por outros projetos destinados a recuperação de monumentos históricos e artísticos e, especialmente, ao provimento de habitação para famílias de baixa renda.

#### **O Programa PRODETUR**

O Programa PRODETUR/NE-Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste foi um programa de investimentos, financiado pelo BID-Banco Interamericano de Desenvolvimento, criado para elevar o desenvolvimento do turismo na Região Nordeste. Por meio desse programa foram realizados investimentos em infra-estrutura e desenvolvimento institucional de apoio à atividades turísticas em Salvador e especificamente no centro histórico, desde que o programa visava em um dos seus subcomponentes “... *[R]ecuperar monumentos históricos principalmente da época colonial e constituí-los em focos de atração turística*”;(PRODETUR 2005:25)

No CHS foram realizados, pelo PRODETUR/NE I, os seguintes investimentos<sup>5</sup>:

- 6ª etapa – Reforma da sede do IPAC, 277 mil US\$
- 6ª etapa – Reforma da Praça da Sé, 1.461 mil US\$
- 6ª etapa – Criação do Quarteirão Cultural – Praça das Artes, 5.323 mil US\$

No âmbito do PRODETUR/NE II, segunda fase do programa, estão previstos, para o CHS, investimentos na recuperação dos imóveis listados a seguir:

- Nova Sede do IPAC – 2ª Etapa, R\$ 2.610.217,83

---

5- Fonte: PRODETUR NE II – PDITS-Salvador e entorno; pg. 225. In: [http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/prodetur/downloads/docs/3.4%20-%20patrim%F4nio%20hist%F3rico%20e%20cultural%20\(pse\).pdf](http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/prodetur/downloads/docs/3.4%20-%20patrim%F4nio%20hist%F3rico%20e%20cultural%20(pse).pdf).

- Igreja do Rosário dos Pretos, R\$ 2.342.914,32
- Oratório da Cruz do Pascoal, R\$ 288.971,00
- Igreja do Boqueirão, R\$ 3.522.872,73
- Casa das Sete Mortes, R\$ 3.142.267,10
- Palácio Rio Branco, R\$ 7.057.024,50
- Cemitério e Igreja do Pilar, R\$ 5.315.787,90<sup>6</sup>

Algumas obras estão concluídas e outras em final de execução.

Após longo tempo sem haver uma definição clara de instituição destinada à gestão das atividades de recuperação do CHS, o Governo do Estado da Bahia criou, pelo Decreto 10.478, de 02/10/2007, o Conselho Gestor do Centro Antigo de Salvador, vinculado à Secretaria da Cultura e formado pelos Secretário de Cultura, Secretário de Desenvolvimento Urbano, Secretário de Turismo, Secretário de Promoção da Igualdade e Secretário da Segurança Pública com as atribuições de:

- I - aprovar os planos estratégicos e estabelecer diretrizes de ação para o Centro Antigo de Salvador;*
- II - acompanhar e avaliar os trabalhos do Escritório de Referência do Centro Antigo de Salvador;*
- ... (Bahia; 2007: Art 2º)*

No mesmo Decreto (Art. 5º) foi criado o braço operativo do Conselho, o Escritório de Referência do Centro Antigo de Salvador, incumbido (Art. 6º) de:

- I - elaborar e implantar o Plano Estratégico de Gestão, de curto, médio e longo prazo;*
- II - preparar a estrutura definitiva de governança do Centro Antigo de Salvador - CAS;*
- III - gerir as atividades de reforma, recuperação e manutenção física do CAS;*
- IV - atuar na captação de recursos necessários à implementação das atividades, planos e projetos referentes ao CAS;*
- V - atender e encaminhar as demandas locais;*
- VI - avaliar os planos e projetos em desenvolvimento no CAS;*
- VII - promover a conciliação das atividades de todas as instâncias de governo;*
- VIII - estabelecer parcerias com órgãos ou entidades, públicas ou privadas, relativas às atribuições previstas neste Decreto;*
- IX - implementar as decisões emanadas do Conselho Gestor do Centro Antigo de Salvador;*

---

6- Fonte: Secretaria do Turismo da Bahia - <http://www.setur.ba.gov.br/programas-e-projetos/eixo-estrategico-qualificacao-dos-servicos-e-do-destino/prodetur/>.

*X - apresentar relatórios quadrimestrais acerca da situação e avaliação dos planos e projetos em desenvolvimento.*

Logo em seguida, em dezembro de 2007, foi celebrado entre os governos Federal, Estadual e Municipal, um Acordo de Cooperação Técnica para a realização do Plano de Reabilitação Integrado e Participativo do Centro Antigo de Salvador, para cuja elaboração e implementação foi criado um grupo executivo composto por representações dos três níveis de governo.

O ER-CAS realizou um conjunto de estudos de embasamento e passou a desenvolver o Plano, com grande participação de atores locais, por meio de câmaras temáticas e oficinas, com metodologia SIRCHAL, o qual está prestes a ser publicado.

Cabe ressaltar a significativa alteração da abrangência do foco do planejamento e gestão, o qual passou do Centro Histórico para o Centro Antigo, que incorpora vários bairros no entorno do CHS, somando cerca de 7km<sup>2</sup>.

### **O Programa REMEMORAR**

O Programa Rememorar foi desenvolvido pelo Governo do Estado da Bahia, com recursos do PAR-Programa de Arrendamento Residencial e do Ministério da Cultura. Participaram o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e a organização não governamental Moradia e Cidadania. Na primeira etapa foram investidos recursos da ordem de R\$\$ 2,2 milhões que produziram 41 residências, destinadas ao arrendamento para servidores públicos.<sup>7</sup>

### **Os programas PHIS e PROHABIT**

Com a importância tomada pela questão habitacional nas intervenções sobre o CHS, dois programas foram incorporados às ações do Monumenta na sétima etapa do PRCHS: o Programa de Habitação de Interesse Social (PHIS) e o Programa Habitacional do Servidor Público (Prohabit), que planejam a produção de unidades residenciais e 55 comerciais, como resultado da recuperação de 75 edificações em ruína.

O PHIS contempla a produção de 103 unidades residenciais e 13 unidades comerciais, destinadas às famílias que resistiram à relocação e obtiveram a garantia judicial de permanência na área.

---

7- Fonte: <http://www.conder.ba.gov.br/webnews/news/noticia.asp?NewsID=705>.



O Prohabit destina-se a atender aos servidores públicos estaduais, estando previstas a produção de 229 unidades habitacionais e 42 unidades comerciais.<sup>8</sup>

### **Projetos Pilar – Taboão e Rocinha**

O Centro Histórico de Salvador é circundado por encostas abruptas, especialmente na face frente à baía de Todos os Santos. Essas encostas foram parcialmente ocupadas, há muito tempo, com casarões e edifícios mais modestos para residência. Hoje em dia muitos desses imóveis estão em ruínas ou em precário estado de conservação, mas abrigam inúmeras famílias de baixíssima renda.

O Governo do Estado por meio do Conder e do IPAC elaborou dois projetos de conjuntos habitacionais para essas famílias com o intuito de mantê-las residindo no centro histórico, mais precisamente próximo às localidades onde hoje estão.

O projeto Pilar – Taboão localizado na ladeira do Taboão, trata-se de um estudo que vem sendo desenvolvido pela CONDER para produção de 101 unidades habitacionais, objetivando atender famílias que habitam na área em condições de risco e desabamento. Consiste na construção de dois grande edifícios de 3/4 andares formado de pequenos apartamentos e equipamentos comunitários para uso das famílias pobres, conforme é mostrado na figura abaixo.

**Figura 7. Vista da situação atual da ladeira do Taboão e maquete dos novos edifícios residenciais**



Fonte: Mendonça 2007.

A mesma abordagem será utilizada no projeto residencial da Rocinha, ou Vila Nova Esperança, que está localizada atrás da antiga Faculdade de Medicina da Universidade Federal da Bahia (Ufba) e tem acesso pela rua Alfredo de Brito, uma das principais vias de acesso ao Pelourinho. O projeto utilizará uma área de 10.500 metros quadrados, onde serão

---

8- Fonte: [http://informesedur.blogspot.com/2009/03/recuperacao-do-centro-historico\\_30.html](http://informesedur.blogspot.com/2009/03/recuperacao-do-centro-historico_30.html).

construídas 66 unidades habitacionais, que irão favorecer o mesmo número de famílias. Além das unidades habitacionais, serão também construídos equipamentos coletivos como biblioteca, cozinha, estúdio multimídia e uma sede do centro comunitário. O investimento previsto é de R\$ 6,5 milhões, que serão provenientes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do governo federal, em parceria com as secretarias de Cultura (Secult) e de Desenvolvimento Urbano (Sedur), através da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia (Conder).

## **5. O estado de conservação dos imóveis e do espaço urbano**

O programa de recuperação foi concebido como um instrumento para manter o patrimônio arquitetônico e urbanístico do Centro Histórico de Salvador. Essa preocupação vinha desde os anos 1980 quando algumas iniciativas emblemáticas foram realizadas para restaurar monumentos e melhorar o estado de conservação dos imóveis e da área (Wipfli 2001). Entretanto, o impacto dessas ações foi pontual não conseguindo ganhar magnitude suficiente para reverter o processo de degradação que havia se instalado há muitos anos.

Quando o PRCHS foi iniciado (1991 – 1992) não se tinha um quadro analítico que mostrasse o estado de conservação dos imóveis caso a caso, ou por quadras, como era prevista a implantação do programa. A única referência encontrada sobre esse assunto foi uma avaliação qualitativa realizada na antes do início da implantação do programa (Wipfli 2001: 161-163) e que se refere aos estudos para a confecção do Termo de Referência. Nesse levantamento o estado de conservação dos imóveis foi avaliado segundo as três áreas de intervenção utilizadas no Termo de Referência. A seguir apresenta-se o resultado daquele levantamento segundo as três áreas utilizadas no atual estudo, que praticamente coincidem, com as utilizadas no Termo de Referência:

- Na área *Castro Alves – Misericórdia* os imóveis comerciais, em geral, tinha um estado de conservação razoável, mas estavam bastante descaracterizados relativamente aos aspectos arquitetônicos característicos dos edifícios antigos da área. No caso dos imóveis residenciais o estado de conservação foi considerado péssimo e bastante alterados pelo uso pluridomiciliar.
- Na área *Sé – Pelourinho* apresentava dois aspectos diversos quanto ao estado de conservação. Essa era a área do centro histórico na qual as características tipológicas, construtivas e estilísticas históricas dos imóveis estavam em melhor estado de conservação. Por outro lado, com a exceção dos imóveis comerciais e de

- Na área *Carmo – Santo Antônio*, o estado de conservação dos imóveis seguia dois padrões: na porção norte, a de Santo Antônio, onde o uso predominante era residencial para famílias de classe média, o estado de conservação dos imóveis era bom, apesar de apresentar alguma descaracterização arquitetônica. Na porção próxima a ladeira do Carmo o estado de conservação dos interiores dos imóveis era insatisfatório, devido às várias subdivisões dos cômodos dos imóveis.

Resumindo, pode-se dizer que, com a exceção dos imóveis da área de Santo Antônio, o estado de conservação dos imóveis ficava entre os níveis *insatisfatório e péssimo*.

Paradoxalmente, a subárea *Sé – Pelourinho* era a que apresentava a melhor manutenção das características arquitetônicas históricas.

O estado de conservação dos imóveis no ano 2010 foi estimado por uma pesquisa de campo<sup>9</sup> que cobriu todo o centro histórico, mas que não estratificou os resultados segundo subáreas. Os resultados desse levantamento mostram que, em geral, o estado de conservação dos imóveis da área é bom.

A pesquisa levantou o estado de conservação de elementos componentes dos imóveis: cobertura; paredes, revestimentos e pintura; estrutura; vão e esquadrias; balcões, sacadas e grades. A Tabela 9 apresenta os resultados da pesquisa. A primeira constatação importante é que o bom estado geral de conservação tem como base a boa situação dos elementos fundamentais para a manutenção dos edifícios: a cobertura e as estruturas, que se apresentam bem preservada em, aproximadamente, 59% e 77% dos imóveis. Por outro lado, a cobertura aparece também, como a parte da edificação que aparece em segundo lugar das situações com grandes problemas, isto é, em 9,4% dos imóveis, vindo logo atrás das “paredes; revestimentos; pinturas”, que estão com grandes problemas em 9,7% dos imóveis.

---

9- Para metodologia da pesquisa ver o Anexo metodológico.

**Tabela 9. Estado de conservação das edificações, segundo componentes do imóvel  
Centro Histórico de Salvador - 2010**

<b>Componente do imóvel</b>	<b>Bem preservado</b>	<b>Com pequenos problemas</b>	<b>Com grandes problemas</b>	<b>Em ruínas</b>
Cobertura	58,9%	26,0%	9,4%	5,7%
Paredes; revestimentos; pinturas	32,3%	52,8%	9,7%	5,1%
Estruturas	76,9%	13,3%	4,6%	5,1%
Vãos e esquadrias	50,3%	37,9%	6,2%	5,6%
Balcões; sacadas; grades	54,8%	33,3%	7,1%	4,8%

Fonte: Pesquisa amostral direta.

Agregando-se os resultados do levantamento, por meio da atribuição de pesos aos elementos constitutivos da edificação e aos estados de conservação, chega-se à Tabela 10 a seguir, cujos valores resumem a situação de conservação dos edifícios do CHS.

**Tabela 10. Estado de conservação das edificações, Centro Histórico de Salvador – 2010**

<b>Bem conservado</b>	<b>Com pequenos problemas</b>	<b>Com grandes problemas</b>	<b>Em ruínas</b>
49,7%	37,9%	6,2%	6,2%

Fonte: Pesquisa amostral direta.

A tabela 10 mostra que a área do centro histórico tem hoje um estoque de construções em bom estado de conservação, desde que 88,2% dos imóveis está classificado como bem conservado ou, somente, com pequenos problemas. Com os vetores de pesos utilizados foi possível estabelecer um indicador-síntese para retratar a situação do centro histórico que expresse o grau geral conservação de todas as edificações da área. Esse indicador atingiu o valor 3,76 em uma escala que varia de 0 (zero) a 4,5.

A constatação de que o centro histórico apresenta um estado relativamente bom de conservação de suas edificações não significa que não existam ainda sérios problemas. O número de ruínas e de edifícios com maiores problemas é alto. Em 2008 a Defesa Civil de Salvador realizou um levantamento para identificar os imóveis antigos em situação de risco no centro histórico e em sete bairros aos seus arredores (Codesal 2009). Foram vistoriados 224 casarões. A tabela 11, a seguir, mostra a distribuição dos casarões por grau de risco e pelos bairros selecionados.

**Tabela 11. Imóveis em situação de risco, Bairros selecionados – Salvador – 2008**

Grau de risco	Todos os bairros		Centro Histórico		Outros bairros	
	Número	(%)	Número	(%)	Número	(%)
Alto	111	50	30	41	81	54
Médio	52	23	15	20	37	25
Baixo	23	10	14	19	9	6
Sem risco	38	17	15	20	23	15
Total	224	100	74	100	150	100

Fonte: Codesal 2009.

A tabela 11 mostra que, dos imóveis vistoriados que apresentavam alto e médio risco, 20% estavam no centro histórico. Entretanto, restringindo-se o universo de pesquisa para somente a área do centro histórico, vê-se que 61% dos casos estavam dentro da faixa de médio e alto risco. Por outro lado, é preciso considerar que o centro histórico possui mais de 1900 imóveis e somente 59 apresentaram algum tipo de risco pela pesquisa da Defesa Civil.

Simultaneamente ao levantamento do estado de conservação dos edifícios, na pesquisa de campo foi também avaliada a situação das vias e dos passeios públicos do centro histórico, conforme as tabelas 12 e 13 a seguir.

**Tabela 12. Estado de conservação dos trechos de via na frente das edificações Centro Histórico de Salvador – 2010**

Material	Uso do material	Conservação		
		Bom	Reg.	Mau
Asfalto	49,2%	72,9%	27,1%	-
Bloco intertravado	2,1%	-	100,0%	-
Paralelepípedo	15,4%	43,3%	50,0%	6,7%
Pedra portuguesa	1,5%	0,0%	100,0%	0,0%
Pedras irregulares	31,8%	74,2%	17,7%	8,1%

Fonte: Pesquisa amostral direta.

Acompanhando a situação dos edifícios, a conservação das vias apresenta-se também boa, tendo o levantamento apresentado valores de 66,2% em bom estado e chegando a 96,5% se agregados os estados bom e regular. Essas vias do CHS são pavimentadas, predominantemente (49%) com asfalto, vindo como material mais usado as pedras irregulares (32%). É importante notar, entretanto, que as pedras irregulares, juntamente com os paralelepípedos, são os constituintes dos casos de vias em mau estado de conservação, que chegam a 3,6% dos trechos de vias investigados.

Como é comum nas grandes cidades brasileiras, os passeios se apresentam em situação de conservação pior do que as vias, alcançando 45% os que se encontram em bom estado de conservação.

**Tabela 13. Estado de conservação dos trechos de passeio na frente das edificações Centro Histórico de Salvador - 2010**

Material	Uso do material	Conservação		
		Bom	Regular	Mau
Bloco intertravado	0,6%	-	100,0%	-
Cerâmica	2,9%	60,0%	40,0%	-
Concreto	76,6%	48,5%	49,3%	2,2%
Granito	0,6%	100,0%	-	-
Ladrilho	10,3%	11,1%	83,3%	5,6%
Lajota	4,0%	71,4%	28,6%	-
Pedra portuguesa	4,6%	25,0%	75,0%	-
Pedras irregulares	0,6%	100,0%	-	-

Fonte: Pesquisa amostral direta.

Quanto ao material de que são construídos, nos passeios predomina o concreto, com 77% dos casos, seguido de ladrilhos, com 10%. Dos passeios em concreto praticamente a metade está em bom estado e a outra metade em estado de conservação regular, sendo de apenas 2,2% a incidência de passeios em concreto que se encontram em mau estado.

O bom estado de conservação do centro histórico deve ser atribuído a alguns fatores atuantes desde o início da implantação do PRCHS. Entretanto, antes de entrar nessa análise é importante ressaltar alguns processos de manutenção dos imóveis que incidem em diferentes partes da área.

O primeiro é que um grande número de edifícios é conservado pelos gestores do programa. A área focal de atuação do PRCHS vai da praça da Misericórdia até o início da ladeira das Portas do Carmo, e corresponde a área de atuação das Etapas 1 a 6. Dentro do perímetro, um grande número de imóveis pertence ou está sob o controle, na forma de comodato, do IPAC. Essa instituição se responsabiliza pela manutenção dos interiores dos imóveis, independentemente do tipo de locação: aluguel residencial ou comercial, cessão para instituição sem fins lucrativos ou organismo público. O CONDER, por sua vez, se responsabiliza pela manutenção do exterior dos imóveis na mesma área independentemente se são do IPAC ou não.

Entre os anos 1991 e 2000, o Governo do Estado gastou com a manutenção da área de intervenção do programa, aproximadamente, R\$ 1,1 milhões (Sirchal 2002). Atualmente, o CONDER dispense, aproximadamente, R\$ 2 milhões por ano com manutenção do exterior dos imóveis. Infelizmente não foi possível levantar o gasto do IPAC, mas durante as entrevistas e a realização dos grupos focais<sup>10</sup>, esse valor foi estimado como próximo ao do CONDER.

O segundo processo é o da conservação dos imóveis que saíram do comodato do IPAC e voltaram às mãos das ordens e instituições religiosas. Esses imóveis apresentam, também, bom estado de conservação porque essas instituições têm como parte das características do seu processo de gestão a boa manutenção dos imóveis, a cobrança de valores de locação mais altos do que o faz o IPAC e alugam as suas propriedades utilizando processos mais rígidos para a seleção de candidatos, levando em conta a viabilidade do negócio e a potencial capacidade de pagamentos dos comerciantes.<sup>11</sup>

O terceiro processo é da manutenção dos imóveis das áreas do Carmo - Santo Antônio e parte pequena da Castro Alves - Misericórdia. Nessas áreas o estado de conservação em geral é bom e é realizado pelos próprios proprietários dos imóveis. Desde a sua criação, o PRCHS teve uma atuação marginal na área Carmo – Santo Antônio, pois, como já foi visto, ela não estava degrada e apresentava uma dinâmica sócio-econômica estável, baseada na presença maciça de unidades residenciais de famílias de classe média. Nos últimos dez anos

---

10- Foram realizadas três reuniões com grupos focais: a) estudiosos, técnicos e gestores envolvidos com o CHS; b) proprietários de imóveis e agentes imobiliários e c) empresários com negócios no CHS. Cf. detalhamento no Anexo metodológico.

11- Entrevista com dirigentes da Santa Casa de Misericórdia da Bahia e discussões no Grupo Focal de proprietários de imóveis.

o interesse de investidores por essa área vem aumentando, sendo facilmente perceptível a transformação de muitos imóveis em hotéis e pousadas de médio e alto padrão. Também, a área vem sendo procurada para a instalação da *segunda residência* de famílias mais abastadas que vivem ou no exterior ou outras partes do país. A parcela mais bem conservada da Castro Alves – Misericórdia corresponde à com imóveis de uso comercial, serviços e serviços públicos.

Nos três processos o fator comum que pode explicar a boa conservação é a propriedade dos imóveis estar nas mãos de agentes capazes de colocá-los a um uso rentável, para gerar um excedente suficiente para cobrir os custos da manutenção. No caso do Governo do Estado o excedente vem de outras fontes de receita, já que uma parte das propriedades desse agente não gera receita, desde que 68% dos contratos de locação do IPAC são inadimplentes.

## 6. O *mix* de usos dos imóveis do centro histórico

O uso dos imóveis no Centro Histórico de Salvador nas fases iniciais de implantação do PRCHS é desconhecido. Já no final dos anos 90 foi realizado um levantamento abrangendo 1.350 imóveis da área, conforme foi apresentado na tabela 6 acima.

A ocupação e o uso atual dos imóveis do Centro Histórico de Salvador foram estimados com base em pesquisa direta realizada especialmente para este trabalho e está expressa na tabela 14 a seguir.

**Tabela 14. Ocupação e usos das edificações, por tipo de uso, segundo o pavimento  
Centro Histórico de Salvador – 2010**

Pavimento	Vazio	Ocupado					Público e terceiro setor
		Total	Residência	Comércio	Serviço	Indústria	
Térreo	13,3%	86,7%	47,4%	23,7%	24,4%	0,6%	3,8%
Superior	25,2%	74,8%	58,2%	10,2%	25,5%	0,0%	6,1%

Fonte: Pesquisa amostral direta.

A ocupação dos imóveis do centro histórico segue um padrão similar de outras áreas centrais do país. É importante notar que praticamente 87% das edificações encontram-se ocupadas, pelo menos no piso térreo. Nos pisos superiores esta taxa cai um pouco, para 75% de ocupação. A taxa de desocupação de 13,3% nos pisos térreos dos imóveis é bem próxima



da taxa média de desocupação dos domicílios nas capitais brasileiras, número que em Salvador atingiu 17,4% no Censo do ano 2000.

A ocupação dos pisos superiores dos edifícios do centro histórico é menor que a do térreo, caindo para 74,8%. Esse é um fenômeno recorrente em centros históricos verticalizados do Brasil, mostrando a existência de estoque de unidades as quais, contudo, nem sempre estão com o mesmo grau de conservação do piso térreo. A tabela 15<sup>12</sup> a seguir compara os resultados do levantamento do ano 2000 com os resultados atuais obtidos por meio da pesquisa direta.

**Tabela 15. Distribuição dos edificações, por tipo de uso (%)**  
**Centro Histórico de Salvador – 2000 e 2010**

Usos	2000*	2010**
Comércio	30,6	23,7
Serviço	30,3	24,4
Órgãos públicos e terceiro setor	6,3	3,8
Residência	12,9	47,4
Sem uso	19,9	13,3
Total	100	100

Fontes: \* (Wipfli 2000: 189); \*\* Pesquisa amostral direta.

A importância do comércio e dos serviços é evidente nos dois anos. Entretanto, o que chama a atenção nessa tabela é o crescimento da importância do uso residencial. Entre os anos 2000 e 2010, os pavimentos térreos dos imóveis com uso residencial passaram de 12,9% para 47,4% do total. Sem dúvida foi uma mudança não esperada especialmente considerando a literatura científica produzida no período, que tem ressaltado a tendência excludente da moradia do centro histórico imposta pelo PRCHS. Mais inesperado ainda é que a residência somente pode ter aumentado sua participação entre os usos dos térreos na subárea do Terreiro – Pelourinho já que as outras duas subáreas não foram objeto de intervenções significativas sobre os usos e processos sócio/econômicos e físico/ambientais/espaciais atuantes no centro histórico.

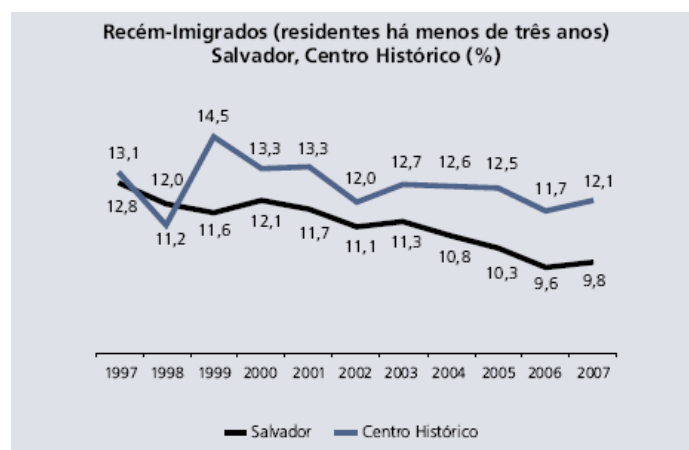
---

12- Os dados da tabela 6 foram agregados de modo a aproximar a tipologia de usos usada naquela ocasião com a usada neste estudo.

Uma explicação importante para esse fenômeno inesperado é que o Centro Histórico de Salvador tornou-se atraente para famílias pequenas e jovens. O Gráfico 1 retirado de uma pesquisa recente do SEBRAE mostra uma maior presença de recém-imigrados na população da área. Segundo essa pesquisa:

*, “[...] em 2007, 12,1% da população do CAS era constituída por novos habitantes, enquanto que esta proporção era de 9,8% em Salvador. Um exame mais detalhado dessa população de recém-chegados ao Centro Antigo revela que há uma significativa porcentagem de jovens entre 18 e 24 anos (28,8%), que é quase o dobro da verificada para Salvador. ... O que se pode inferir é que o crescimento de Salvador e as dificuldades de deslocamento urbano – especialmente as cotidianas como casa/trabalho, casa/escola –, mantêm o CAS, com o seu conjunto de serviços, inclusive educacionais, como um espaço bastante atrativo, sobretudo para uma jovem classe média de menor poder aquisitivo.” (Infocultura 2008: 9-10)*

**Gráfico 1. Recém imigrados com menos de três anos de residência Centro Histórico de Salvador 1997 - 2007**



Fonte: Infocultura 2008.

O aumento da presença da habitação faz com que, atualmente, o centro histórico apresente uma boa diversidade de usos. A Tabela 14 mostra que a área apresenta as características de um centro de comércio e serviços bem integrado com o uso residencial. O comércio mais os serviços ocupam 48,1% dos térreos e 35,5% dos pavimentos superiores. A residência é o uso individual predominante tanto no pavimento térreo quanto nos superiores, com 47,4 % e 58,2% respectivamente. Esses dados são importantes, pois mostram que a

política de mudança de uso imposta pelo PRCHS não levou a um abandono do centro histórico como local de moradia. Pelo contrário, os dados da tabela XXX surpreendem por mostrar que uma área central, após quase vinte anos da aplicação de uma política voltada para o turismo, a diversão e ao lazer a área tenha conseguido se manter atrativa para habitação.

Os meios de hospedagem e apoio ao turista são, também, bem presentes no centro histórico. Foram identificados 71 hotéis e pousadas com 2.914 leitos (Tabela 16). Claramente esses números mostram que o centro histórico atua como um local de hospedagem para todos os tipos de visitantes da cidade de Salvador e não somente daqueles interessados na área central.

**Tabela 16. Meios de hospedagem e agências de viagens  
Centro Histórico de Salvador – 2000 e 2010**

<b>Meios</b>	<b>Total</b>	<b>Castro Alves - Misericórdia</b>	<b>Sé - Pelourinho</b>	<b>Carmo – Sto. Antônio</b>
Meios de hospedagem	71	19	25	27
Leitos	2914	995	1080	839
Agências de viagens	33	7	17	9

Fonte: Bahiatursa – Embratur (Apud: Queiroz 2009).

Há que se registrar, contudo, que apesar da diversidade de usos das edificações, válida para o centro histórico com um todo, ocorrem concentrações espaciais de atividades. A subárea norte, a *Carmo – Santo Antonio*, apresenta alta predominância do uso residencial, enquanto a porção central, a *Sé – Pelourinho*, apresenta forte concentração de atividades do comércio, serviços, fortemente orientadas para o turismo e lazer, mais entidades públicas e do terceiro setor (ONGs). Também, cabe ressaltar a presença de duas áreas de comércio especializado: a do Taboão, que concentra negócios com couros, plásticos e derivados, e a do Saldanha, especializada em eletroeletrônicos.

Estudo do SEBRAE da Bahia apontou que do ponto de vista territorial, a subárea Castro Alves – Misericórdia concentra atividades de comércio (28,4%) e serviços especializados (22,1%), com destaque para os escritórios de advocacia e contabilidade (18,3%). Já na subárea Sé – Pelourinho, a evidência maior é para o comércio (49,2%), sobretudo de vestuário, eletroeletrônico (17,7%) e turístico, basicamente souvenir e artesanato (8,2%). Na subárea Carmo – Santo Antônio predominam os serviços de alojamento e alimentação (42%), principalmente hotéis e pousadas (16,1%) e restaurantes e

bares (18,7%) (Infocultura 2008: 18). No interior do setor de serviço, uma atividade que merece destaque pela sua forte presença no centro histórico é o da cultura. A tabela 17 mostra a quantidade de equipamentos culturais presentes na área.

**Tabela 17. Equipamentos culturais no Centro Histórico de Salvador – 2008/2009**

<b>Equipamentos culturais</b>	<b>Total</b>	<b>Castro Alves Misericórdia</b>	<b>Terreiro Pelourinho</b>	<b>Carmo Sto. Antônio</b>
Antiquário/sebo	18	13	5	-
Arquivo	5	3	2	-
Biblioteca	7	3	4	-
Fundação	6	2	3	1
Cinema	3	2	1	-
Galeria	5	1	3	1
Igreja e convento	13	2	5	6
Museu	19	5	11	3
Teatro	2	1	1	-
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>11</b>

Fonte: Santana 2009.

Um estudo de identificação e avaliação do uso dos equipamentos culturais do centro histórico (Santana 2009) conclui que existe uma boa quantidade e diversidade de equipamentos e que esses são muito utilizados por pesquisadores e estudantes, sendo que em alguns deles o fluxo de pessoas é bastante alto. A mesma pesquisa constata que esses equipamentos de uma forma ou outra dependem do poder público (diretamente vinculados ou dependem de algum apoio em recursos). O acesso à área do centro histórico foi apontado como fator limitante de um uso mais amplo dos equipamentos.

## **7. O desempenho da economia do CHS**

Recente estudo sobre a dinâmica econômica do CHS afirma que a área [...] *continua sendo uma das regiões mais dinâmicas de Salvador, mesmo frente à consolidação da macrorregião da Pituba como principal centro de negócios da capital* (Infocultura 2008: 20). Para embasar essa afirmação os autores do estudo referem-se ao aumento do preço do solo no centro histórico e mais especificamente na subárea do *Carmo – Santo Antônio*. Entretanto, o

estudo não apresenta os valores dos imóveis na área, conquanto forneça dados importantes para embasar a afirmação.

A vitalidade empresarial do centro histórico é perceptível por uma série de indicadores sobre a saúde das empresas ali locadas. O tempo de vida médio das suas empresas é alto relativamente ao da cidade, pois 34% das empresas têm mais de 10 (dez) anos de fundadas e 55,2% superam 5 (cinco) anos de existência, que é a média do tempo de vida das empresas da cidade de Salvador. Na subárea *Sé – Pelourinho*, 61,3% das empresas têm mais de 5 (cinco) anos de vida (Infocultura 2008: 19). A tabela 18 apresenta o tempo de vidas das empresas pelas subáreas do centro histórico.

**Tabela 18. Tempo de existência dos negócios formais  
Subáreas do Centro Histórico de Salvador – 2008**

Tempo	Castro Alves - Misericórdia	Sé - Pelourinho	Carmo – Sto. Antônio
Até 1 ano	16,3	12,1	22,3
Mais de 1 a 3 anos	13,8	13,6	15,2
Mais de 3 a 5 anos	18,7	13,1	17,9
Mais de 5 a 10 anos	17	25,6	17
Mais de 10 anos	34,3	35,6	27,7

Fonte: Guerra, Gonzalez e Sacramento 2009.

A diferença do tempo de vida das empresas na subárea Carmo – Santo Antônio é explicável por ter sido, tradicionalmente uma zona residencial que nos últimos anos está passando por uma transformação de uso para os serviços e o comércio. Portanto as suas empresas são ainda novas.

**Tabela 19. Posição na ocupação  
Centro Histórico de Salvador e Cidade de Salvador – 2005/2007**

Posição	Centro histórico	Salvador
Assalariado privado	41,6	49,1
Assalariado público	21,2	13,3
Doméstico	6,1	9,4
Autônomo	21,8	21,8
Negócio familiar	2,0	1,4
Empregador	5,9	4,0

Fonte: PED- RMS. Cálculos SECULT (Apud: Guerra, Gonzalez e Sacramento 2009).

A tabela 19 acima mostra a estrutura da ocupação nas empresas do centro histórico. Observa-se que a área tem, proporcionalmente, mais empregadores e negócios familiares que a cidade. Por outro lado, o número de funcionários públicos é bem mais alto, mostrando a grande concentração de instituições públicas na área.

A boa estrutura econômica do centro histórico se reflete, também, na renda percebida por seus empregados e empregadores. A tabela 20 mostra que sistematicamente a renda mediana dos ocupados no centro histórico supera a daqueles das empresas da cidade. A diferença média entre as duas áreas é de 20,2%.

**Tabela 20. Renda mediana dos ocupados  
Centro Histórico de Salvador e Cidade de Salvador – 2000/2007**

<b>Ano</b>	<b>Centro histórico (a)</b>	<b>Salvador (b)</b>	<b>a/b</b>
2000	609	520	17,1%
2001	627	508	23,4%
2002	616	502	22,7%
2003	513	456	12,5%
2004	607	475	27,8%
2005	562	472	19,1%
2006	599	498	20,3%
2007	631	531	18,8%

Fonte: PED- RMS. Cálculos SECULT (Apud: Guerra, Gonzalez e Sacramento 2009).

Os dados apresentados acima indicam com clareza que a economia do centro histórico respondeu bem ao esforço de implantação do PRCHS. Essas conclusões são corroboradas pelas opiniões de negociantes bem sucedidos, proprietários de imóveis e técnicos/gestores do centro histórico, expressas nos grupos focais. Segundo esses atores, o centro histórico é uma área atrativa para implantação de negócios, mas que nos últimos anos vem enfrentando algumas ameaças para a continuidade do bom desempenho empresarial.

A primeira ameaça é relacionada à diminuição da demanda de serviços e comércio da área por parte dos consumidores de média e alta renda da cidade de Salvador. Como era de se esperar, esses consumidores optaram por utilizar as novas áreas comerciais que se abriram na parte sul da cidade. Segundo a compreensão de proprietários e donos de negócio, hoje em dia o grupo de consumidores mais importante pertence à média e média-baixa renda, além do

subgrupo de classe média mais intelectualizados e de alta instrução que usam os equipamentos culturais.

A segunda ameaça vem da mudança quantitativa e qualitativa do fluxo de turistas que visita a cidade. Hoje em dia, o grande fluxo é destinado à costa norte do Estado da Bahia e o turista permanece pouco tempo na cidade de Salvador. Outro tipo de turista surgiu nesse período, o dos cruzeiros marítimos, que, também é constituído, em geral, por indivíduos ou famílias de média renda, e que têm a base da estada (alimentação, pernoite, diversões) no próprio navio, permanecendo na cidade no máximo um dia e passado somente algumas horas no centro histórico.

A terceira ameaça é a da existência de uma dualidade quanto ao empresário responsável pelos negócios na área, especialmente a subárea Se – Pelourinho. O empresário que loca os espaços comerciais do IPAC não tem, em geral, uma cultura empresarial e a pequena renda que percebe de seus negócios é suficiente para manter o seu consumo e a sua instalação operando, desde que não é obrigado a pagar pelo aluguel ou pelos empréstimos que realizou para abrir a atividade (Fernandes 1998:64). Esse empresário tende a mudar a sua atividade ajustando-a, rapidamente, ao um consumidor de mais baixa renda ou ao turista que pretende gastar pouco na sua visita. Com esse comportamento diminuem a oferta de bens e serviços que poderiam atrair um consumidor de padrão mais elevado. Também, comprometem a conservação dos imóveis e dos espaços públicos em frente às suas instalações.

A quarta ameaça vem da nova política de habitação do Governo do Estado para o centro histórico, focada na reforma e construção de edifícios multiresidenciais para famílias de baixa ou baixíssima renda. Para os participantes dos grupos focais, essas famílias não poderão consumir nos negócios presentes hoje em dia na área, a não ser que haja uma mudança radical que leve a uma diminuição drástica da qualidade das instalações e do tipo de bens e serviços comercializados. Também alertam que essas famílias não terão como manter os edifícios onde residem o que acarretará uma piora no grau de conservação dos imóveis da área e do espaço público diminuindo a atratividade do local.

Para entender melhor dinamismo apontado acima, foi realizado um levantamento de preços de imóveis em áreas selecionadas da cidade de Salvador.<sup>13</sup> A hipótese que esse

---

13- Cf. detalhamento no Anexo metodológico.

levantamento procura testar é a que o dinamismo se reflete na valorização relativa dos imóveis da áreas.

Para a pesquisa foram escolhidas três áreas (bairros) com características similares ao centro histórico, isto é: ser área histórica de proteção patrimonial e área consolidada. As diferenças entre as áreas escolhidas foram as seguintes:

- Nazaré – Bairro antigo, próximo ao centro histórico, que passou por uma intensa substituição dos imóveis antigos durante as décadas de 1960 e 1970 e que, atualmente, não é uma área com forte mercado imobiliário. Por outro lado, é uma área com uma economia local bastante dinâmica e de importância no contexto da cidade. O bairro de Nazaré não foi objeto de intervenção de programas de revitalização urbana ou de dinamização da economia local. O bairro foi escolhido como a área de referência nesse estudo.
- Península – Bairro histórico ao norte da cidade e que bordeja a Baía de Todos os Santos. É uma área pouco expressiva no mercado imobiliário da cidade e que tem uma economia voltada para suprir as demandas mais imediatas dos seus residentes.
- Rio Vermelho – Bairro histórico ao sul da cidade de Salvador que hoje em dia passa por um forte surto imobiliário, com a substituição do tecido histórico não protegido, para a construção de edifícios multifamiliares de grande altura e centros comerciais e de serviços. É uma das fronteiras do mercado imobiliário de Salvador.

A Tabela 21 apresenta os resultados do levantamento dos preços dos imóveis. A primeira observação a ser feita é que o centro histórico apresenta um preço médio 10,5% mais alto que a área de referência (Nazaré) e alcança somente 54,6% do preço observado em Rio Vermelho. Esses resultados estão dentro do esperado e indicam que o centro histórico é de fato uma área atrativa do ponto de vista do investimento privado. O preço médio dos imóveis é maior que da área de referência e não está tão distante do preço de uma das áreas mais dinâmicas do mercado imobiliário de Salvador.



**Tabela 21. Preço de imóveis – Áreas escolhidas  
Salvador – 2010**

Área e subárea	Preço p/ m2 (R\$)
Centro Histórico	1470
. <i>Castro Alves – Misericórdia</i>	1101
. <i>Sé – Pelourinho</i>	1714
. <i>Carmo – Sto. Antônio</i>	1546
Nazaré	1330
Península	1133
Rio Vermelho	2693

Fonte: Pesquisa direta.

A análise dos preços médios das subáreas do centro histórico mostra um que existem três dinâmicas imobiliárias diferentes. A subárea *Sé – Pelourinho* tem um valor 55,7% maior que a *Castro Alves – Misericórdia* e 11% maior que a *Carmo – Sto. Antônio*. Essa diferença justifica-se pelo forte investimento em recuperação urbana que a subárea da *Sé – Pelourinho* experimentou nos últimos dezoito anos. Um fato importante a ressaltar é o relativo alto preço dos imóveis na subárea *Carmo – Santo Antônio*. Essa área não foi objeto de intervenção do PRCHS, mas se beneficiou da revitalização econômica experimentada na *Sé – Pelourinho*. Os proprietários dos seus imóveis souberam aproveitar as externalidades positivas para criar um mercado imobiliário dinâmico na área.

O mercado imobiliário do centro histórico está baseado na mudança da propriedade e no aluguel dos imóveis, desde que a construção nova é bastante rara, restringindo-se aos poucos terrenos desocupados ou onde existem ruínas irrecuperáveis.

A tabela 22 mostra a área ampliada e a construída do centro histórico e do bairro de Nazaré, que foram objeto de análise do órgão de controle urbano da Prefeitura de Salvador.

**Tabela 22. Área ampliada e construída licenciada anual  
Centro Histórico de Salvador e Nazaré – 2005 a 2009**

<b>Bairro</b>		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Total</b>
Nazaré	Área ampliada	725	6.966	862	46	1.456	10.056
	Área construída	7417	745	0	277	118	8.556
Total		8.142	7.711	862	323	1.574	18.612
Centro Histórico	Área ampliada	696	430	-	-	-	1.126
	Área construída	-	2.237	-	-	-	2.237
Total		696	2.667	-	-	-	3.363

Fonte: SUCOM, Prefeitura do Município de Salvador. Planilha fornecida pela instituição.

Entre 2005 e 2009 o bairro de Nazaré cresceu sua área construída e ampliada em cinco vezes e meia relativamente à do centro histórico.<sup>14</sup> Apesar do número maior de novas construções e reforma o preço de mercado dos imóveis de Nazaré é menor que o do centro histórico. Essa diferença somente pode ser explicada pela pouca oferta de imóveis no centro histórico em face da alta demanda.

Outra informação importante para se apreender esse fenômeno está nas licenças emitidas pela Prefeitura da Cidade de Salvador para intervenção nos imóveis e de licença para instalação de novo uso (negócio). Conforme a tabela 23 abaixo, entre 2005 e 2010, a SUCOM recebeu 775 pedidos de licença de localização para Nazaré e 188 pedidos para o centro histórico, ou seja, Nazaré tem um número de pedidos quatro vezes maior que o do centro histórico.

---

14- No levantamento referente às Tabelas 21 e 22 a área geográfica de Nazaré é desconhecida. A Prefeitura Municipal de Salvador ainda não possui uma delimitação formal dos bairros da cidade. Assim, as informações das referidas tabelas provêm de registros onde o bairro é informado pelo requerente do serviço.

**Tabela 23. Número anual de processos deferidos e indeferidos para ampliação, reforma e licença de mudança de uso dos imóveis  
Centro Histórico de Salvador e Nazaré – 2005 a 2010**

Bairro	Serviço	2005	2006	2007	2008	2009	2010*	Total
Nazaré	Licença para ampliação ou reforma	1	3	-	1	1	1	7
	Licença para construção	12	2	-	-	1	-	15
	Licença para reparos gerais		4	8	10	9	1	32
	Licença de localização	81	100	114	190	192	35	712
Total		94	109	122	201	203	37	766
Centro Histórico	Licença para ampliação ou reforma	1	1	-	-	-	-	2
	Licença para construção		-	-	-	-	-	-
	Licença para reparos gerais	2	1	1	2	1	-	7
	Licença de localização	28	30	22	41	41	5	167
Total		31	32	23	43	42	5	176

\* Dados parciais até Fevereiro de 2010.

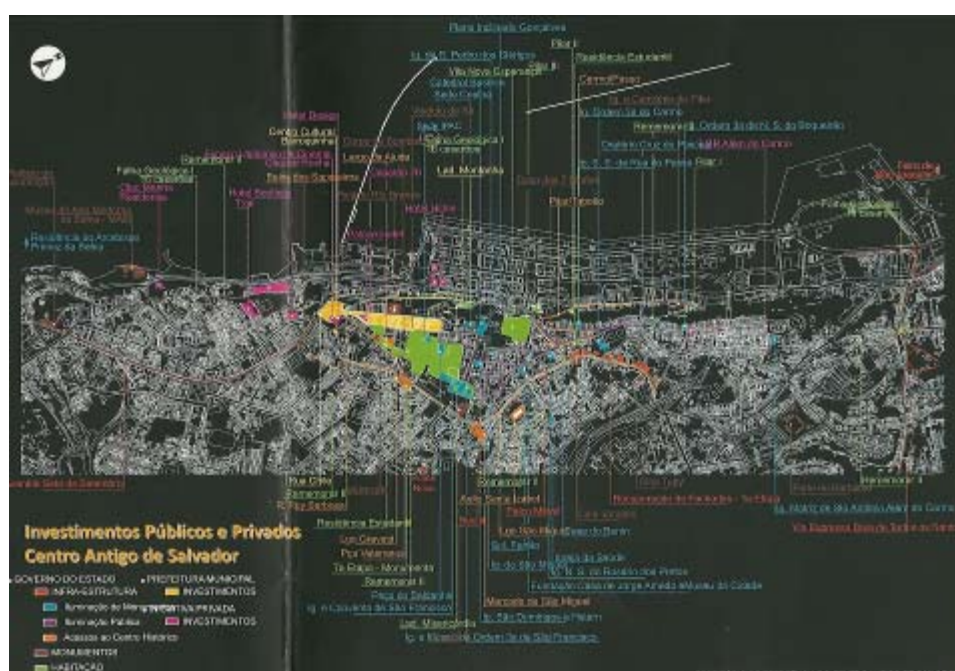
Fonte: SUCOM, Prefeitura do Município de Salvador. Planilha fornecida pela instituição.

A maior atratividade do centro histórico para negócios foi também constatada nos grupos focais dos proprietários de imóveis e no dos empresários locais. As opiniões foram unânimes quanto ao bom potencial para negócios do centro histórico, mas que existem alguns entraves a sua plena realização, especialmente:

- A baixa oferta de imóveis comerciais na área Sé – Pelourinho causada pela retenção das unidades pelos locatários inadimplentes com o IPAC, o que causa aumento dos preços dos poucos espaço comerciais liberados para locação ou venda;
- O fraco comprometimento dos locatários dos imóveis do IPAC com o desempenho dos negócios. Como são inadimplentes com os alugueis e não são cobrados por isso, tendem a não investir na melhoria dos negócios aceitando renda pequenas, apenas suficientes para a operação.

Os grupos focais também deixaram claro que o centro histórico é em geral uma área melhor para negócios que a bairro de Nazaré. Ao final das discussões dos grupos focais foi realizada uma enquete que perguntava qual a melhor subárea do centro histórico para negócios e se a área escolhida era melhor, igual ou pior a Nazaré. As repostas apontaram que a melhor subárea no centro histórico era a Sé – Pelourinho, seguida pela Carmo – Santo Antônio. Essas duas subáreas foram consideradas melhores que Nazaré. A subárea Castro Alves – Misericórdia foi apontada como a pior área para negócios e, também, pior que Nazaré.

**Figura 8: Investimentos previstos no Centro Histórico de Salvador**



Fonte: Escritório de Referencia do Centro Antigo de Salvador.

O centro histórico vem experimentando nos últimos cinco anos um aumento das expectativas de investimentos por parte de grandes investidores privados. Um conjunto de ações governamentais e privadas no entorno da área vieram a favorecer o aumento das expectativas de investimento. Após a implantação do hotel Pousada do Carmo, do Grupo Pestana, outros empreendimentos hoteleiros de luxo foram anunciado por seus investidores. É interessante notar que esses novos empreendimentos estão sendo localizados nas duas áreas extremas do centro histórico: a Castro Alves – Misericórdia e a Carmo – Santo Antônio. Isso se explica por serem essas áreas onde podem ser encontrados imóveis de grande porte para serem reformados e por não existir entraves de gestão e conflitos de propriedade como os presentes na área da Sé – Pelourinho.

## **8. Conclusões preliminares**

A análise e a avaliação das informações apresentadas acima permitem avançar as seguintes conclusões preliminares com respeito as três questões apresentadas na Introdução desse trabalho.

### **Questão 1**

São o IPAC e o CONDER que garantem um bom nível de conservação dos imóveis, associados aos proprietários privados de áreas onde o PRCHS atual pouco e que continuam com domínio do uso do imóvel. Se a estrutura de propriedade mudar para incluir proprietários de baixa, ou baixíssima renda, o processo de manutenção pode sofrer um abalo.

### **Questão 2**

O centro histórico apresenta um *mix* de usos diversificado com um bom balanço entre residências e atividades de comércio e serviços. O comércio e serviços estão dirigidos mais para prover as demandas dos visitantes e usuários temporários da área, com especial atenção para os turistas. Isso pode levar a conclusão de que faltam atividades de apoio à residência como o comércio e os serviços locais, como foi levantado nas consultas com o grupo focal dos técnicos e gestores da área. Entretanto, quando se observa a oferta dessas atividades no entorno do centro histórico, percebe-se que não é pequena. O bairro Comércio, na Cidade Baixa que é uma das mais bem providas áreas comerciais e de serviço da cidade, associado à Baixa do Sapateiro e à Avenida J. J. Seabra são capazes de prover os residentes de quase todas a suas demandas de consumo de bens e serviços.

### **Questão 3**

O PRCHS conseguiu imprimir uma nova dinâmica na economia do centro histórico. Mais importante ainda, essa dinâmica tem se mantido com inflexões importantes ligadas especialmente à mudança do mix de atividades. O tipo de estrutura de atividades que foi imposto nos primeiros anos de implantação do plano não foi possível de ser mantido. Hoje essa estrutura parece mais ajustada a realidade econômica de Salvador.

O dinamismo econômico pode ser identificado quando se analisa a estrutura de preços relativos dos imóveis na cidade. Os imóveis do centro histórico alcançam preços aproximadamente maiores que a metade dos preços de áreas muito dinâmicas no mercado imobiliário e superiores a áreas tradicionais do centro onde não ocorreram processos de degradação física/espacial nem de decadência econômica.

Os investidores e os proprietários dos imóveis de maior peso na economia da área identificam na gestão pública do PRCHS e nos projetos de habitação atuais, a existência riscos para a manutenção e a expansão da economia local.

## Referências

- Codesal – Defesa Civil de Salvador. 2009. *Casarões – Relatório Técnico: Edição revista – janeiro 2009*. Salvador: Defesa Civil de Salvador.
- Fernandes Ana. 2006. *Projeto Pelourinho: Operação deportação x ampliação do direito*. In: Curso de Capacitação – Programas de reabilitação de áreas urbanas centrais. [http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/materiais-de-capitacao/curso-de-capitacao-programas-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais-lab-hab/textos/T\\_Ana\\_Fernandes.pdf](http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/materiais-de-capitacao/curso-de-capitacao-programas-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais-lab-hab/textos/T_Ana_Fernandes.pdf). (Acesso em 14 de maio de 2010).
- Fernandes Antônio Sérgio Araújo. 1998. *Empresarialismo urbano em Salvador: A recuperação do Centro Histórico Pelourinho*. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE. Recife:MDU/UFPE.
- Gomes Marco Aurélio A de Filgueiras (Organizador). 1995. *Pelo Pelô, história, cultura e cidade*. Salvador: EDUFBA.
- Gottschall Carlota de Sousa, Mariely Cabral de Santana. 2006. *Centro da Cultura de Salvador*. Salvador: EDUFABA.
- Infocultura. 2008. *Centro Antigo de Salvador: Uma região em Debate*. Salvador: Secretaria de Cultura do Estado, Fundação Pedro Calmon, Centro de Memória e Arquivo Público da Bahia. Disponível em: [http://www.cultura.ba.gov.br/infocultura/impacto-do-carnaval/infocultura-2/attachment\\_download/file](http://www.cultura.ba.gov.br/infocultura/impacto-do-carnaval/infocultura-2/attachment_download/file) (Acessado em 21 de maio de 2010)
- IPAC. 1967. *Pelourinho: Levantamento Sócio-econômico*. Secretaria de Educação e Cultura do Estado da Bahia. Salvador: Superintendência de Turismo da Cidade de Salvador
- IPAC. 1995. *Centro Histórico de Salvador. Programa de recuperação*. Salvador: Corrupio.
- Magnavita Pasqualino Romano. 1996. Quando a história vira espetáculo do poder. A pós-modernidade na presença de centros históricos: O caso do Pelourinho. In: *Anais do VI Encontro da ANPUR*. Brasília: ANPUR. Pp 825 -835.
- Nobre Eduardo A. C. . 2003. *Intervenções urbanas em Salvador: Turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho*. In: *Anais do X Encontro Nacional da ANPUR*, CD-ROM, Belo Horizonte: ANPUR.

- Pereira Manoel Passos. História do bairro de Nazaré: uma experiência participativa em Salvador. Salvador: Fundação Cultural do Estado da Bahia/ Faculdade de Turismo da Bahia, 1994, 155 p.
- Sirchal. 2002a. O papel do setor público, segundo as diferentes esferas de governo. In: <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/DIAGeixo1.htm> (acesso em 11 de maio de 2010)
- Vasconcelos João G., Maria de Fátima Espinheira. 1995. Gerenciamento da Região do Pelourinho . In: Zancheti, Silvio Mendes et alli. Estratégias de intervenção em áreas históricas.
- Wipfli Mônica. 2001. Intervenções urbanas em centros históricos. Estudos de caso: Cidade de Salvador. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Univesidade de São Paulo. São Paulo.
- Zanirato Silvia Helena. 2007. A restauração do pelourinho no Centro Histórico de Salvador, Bahia, Brasil. Potencialidades, limites e dilemas da conservação de áreas degradadas. História, cultura e cidade. Historia Actual On line, 14, (Otoño), 35 – 74.

## Outros

- Dória Eduardo, Sérgio Gomes. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Programa de Sustentabilidade Ambiental*. Apresentação de slides. In: <http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.
- Fischer Fernando, Sheila Cunha. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Cadastro de Organizações Sociais e Cooperativas do CAS*. Apresentação de slides. In: <http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.
- Guerra Oswaldo, Paulo Gonzalez, Ronaldo Sacramento. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Panorama Geral da Economia do Centro Antigo de Salvador*. Apresentação de slides. In: <http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.
- Kalil Itamar. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Acessibilidade e Mobilidade Urbana*. Apresentação de slides. In:



<http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.

Mendonça Frederico A. R.C. . 2007. *Patrimônio e Desenvolvimento*. Apresentação de slides. In: Universidade de Coimbra: Univer(Sc)Idade: desafios e propostas de uma candidatura a património da humanidade.  
<http://icomos.fa.utl.pt/documentos/coimbra2007/fredericobrasil.pdf>. Acessado em 13 de maio de 2010.

Queiroz Lúcia Maria Aquino de, 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Economia do Turismo no Centro Antigo de Salvador*. Apresentação de slides. In:  
<http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.

Santana Mariely Cabral de. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Equipamentos e Negócios Culturais*. Apresentação de slides. In:  
<http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.

Smith Patrícia. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Análise sociológica, espacial e de dados, sobre vulnerabilidades dos Centros Antigo e Histórico da cidade do Salvador*. Apresentação de slides. In:  
<http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.

Souza Angela Gordilho. 2009. *Plano de Reabilitação - Diagnósticos e Análises: Ocupação Urbana e Ambiente Construído*. Apresentação de slides. In:  
<http://centroantigo.blogspot.com/search?updated-max=2009-12-02T14:30:00-08:00&max-results=10>. Acessado em 20 de maio de 2010.

## Entrevistas

Beatriz Lima, Coordenadora do ER-CAS Escritório de Referência do Centro Antigo de Salvador, em 1 de dezembro de 2009.

Clarindo Silva, proprietário de restaurante no CHS, em 09 de março de 2010.

Junot Barroso, Gerente do Departamento Cultural da Santa Casa de Misericórdia da Bahia, em 4 de dezembro de 2010.

Paulo Roberto Canuto Oliveira, Diretor de Preservação do Patrimônio Artístico e Cultural do IPAC, em 4 de dezembro de 2009.

Rita Baião Guimarães e Alice Miranda Pereira, Assistentes Sociais do CONDER, em 2 de dezembro de 2009.

Roberto Guimarães, Gerente de Patrimônio, da Santa Casa de Misericórdia da Bahia, em 4 de dezembro de 2010.

Valfredo de Assis Ribeiro, CONDER, em 1 de dezembro de 2009