

TEXTO PARA DISCUSSÃO V. 52

A SUSTENTABILIDADE DA REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO
URBANO: O CASO DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR

Sílvia Mendes Zancheti & Jordelan Gabriel

Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada

Olinda 2012



Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada

Missão

O CECI tem como missão promover a conscientização, o ensino e a pesquisa sobre a conservação integrada urbana e territorial dentro da perspectiva do desenvolvimento sustentável. Suas atividades são dirigidas para a comunidade técnica e acadêmica brasileira e internacional

Diretoria

Silvio Mendes Zancheti, Diretor Geral
Raquel Borges Bertuzzi, Diretor

Conselho de administração

Virginia Pontual, Presidente
Rosane Piccolo Loretto, Conselheira
Evelyne Labanca Correia de Araujo, Conselheira
Ricardo Cavalcante Furtado, Conselheiro
Frederico Faria Neves de Almeida, Conselheiro

Suplentes

André Renato Pina Moreira
Tomás de Albuquerque Lapa
Ana Rita Sá Carneiro Ribeiro

Conselho fiscal

Norma Lacerda Gonçalves, Presidente
Barbara Cortizo de Aguiar, Conselheira
Vânia Cristina Silva Cavalcanti, Conselheira

Suplentes

Maria de Fátima Gusmão
Furtado Fernando Diniz Moreira
Laura Karina Nobre Alecrim

Texto para Discussão

Publicação com o objetivo de divulgar os estudos desenvolvidos pelo CECI nas áreas da Gestão da Conservação Urbana e da Gestão do Restauro.

As opiniões emitidas nesta publicação são de responsabilidade exclusiva dos autores, não exprimindo, necessariamente, o ponto de vista do Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada.

É permitida a reprodução do conteúdo deste texto, desde que sejam devidamente citadas as fontes. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Editores

Natália Vieira
Mônica Harchambois
Rosane Piccolo Loretto

Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada

Rua Sete de Setembro, 80
Olinda - PE
53020-130 - Brasil
Tel/Fax.: (55 81) 3439 3445
textos@ceci-br.org
www.ceci-br.org

FICHA BIBLIOGRÁFICA

Autor: Sílvio Mendes Zancheti & Jordelan Gabriel

Título: A SUSTENTABILIDADE DA REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO URBANO: O CASO DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR

Editores: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada

Tipo da publicação: Textos para Discussão no. 52

Local e ano de publicação: Olinda, 2012

ISSN: 1980-8259

A SUSTENTABILIDADE DA REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO URBANO: O CASO DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR

Sílvio Mendes Zancheti & Jordelan Gabriel

Resumo

Este artigo avalia a sustentabilidade da recuperação do Centro Histórico da cidade de Salvador (Bahia) no período 1992 – 2009. O estudo foi baseado em pesquisa primária e responde a três questões sobre a sustentabilidade da conservação do patrimônio construído, do mix de atividades econômicas e sociais e do desempenho econômico da área. Apresenta uma visão do processo de implantação do Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador e suas principais realizações. A análise da sustentabilidade do patrimônio construído baseia-se em pesquisa sobre o estado de conservação dos edifícios e do espaço público. A sustentabilidade do mix é avaliada a partir de pesquisa sobre os usos dos edifícios da área. A análise da sustentabilidade econômica é realizada a partir de comparação do preço de imóveis em diferentes partes da cidade com a área. Conclui que a sustentabilidade depende da forma de propriedade dos imóveis e da gestão pública da área.

Introdução

Esse artigo apresenta, de forma sucinta, o processo de implantação do Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (PRCHS) e avalia a sustentabilidade de física-espacial, social e econômica das realizações. O texto se atém a responder três questões:

- 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?

O trabalho foi realizado com base em informações primárias (levantamentos com base em amostragem estatística, entrevistas e grupos focais) e secundárias, coletadas pelos autores no período de Dezembro de 2009 a Março de 2010 na cidade de Salvador no Estado da Bahia (Brasil). Foram realizadas pesquisas de campo para coleta de informação sobre o estado de conservação e do uso dos edifícios do Centro Histórico de Salvador.

O Centro Histórico de Salvador (CHS), situado na chamada Cidade Alta, faz parte da área central de Salvador, capital do Estado da Bahia. É formado pelo polígono tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e ocupa uma área de 78,28 ha, que se limita ao Norte-Nordeste com o bairro Barbalho, a Oeste com o bairro Comércio, na Cidade Baixa, a Leste com o bairro Saúde e a Sul com o

bairro do Centro. Para efeito da análise deste trabalho o CHS foi dividido em três subáreas (Figura 1): CHS Castro Alves - Misericórdia; CHS Sé - Pelourinho e CHS Carmo - Santo Antônio.



Figura 1: Polígono de proteção patrimonial do Centro Histórico de Salvador e Subáreas do Centro Histórico de Salvador

Dentro do perímetro do CHS situam-se aproximadamente 1.800 imóveis e, nestes, aproximadamente 1.900 domicílios. É uma área bem dotada de infra-estrutura básica.

1. 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. 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, pois veio 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 o PRCHS foi uma ação realizada sem um projeto inicial. 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.

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.

2. A implantação do PRCHS

O Programa foi implantado em sete etapas sendo que a última ainda está em andamento.

Entre 1991 e 2000, estima-se que o Governo do Estado da Bahia investiu R\$ 111.511.103. 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 1, a seguir, mostra o levantamento de obras e investimentos na reabilitação das quadras e das suas edificações, realizado durante todo o período de implantação do programa, com a exceção dos realizados em obras de infraestrutura.

Tabela 1

Obras e investimentos em quadras e edifícios
Centro Histórico de Salvador – 1992 a 2000

Etapas	Período de execução	Número de quadras	Número de imóveis	Obras especiais	Investimento, em valores contratuais (R\$)
E 1	1992 - 1993	4	89	3 praças internas em quadras	11.238.534
E 2	1992 - 1993	2	47	-	2.810.020
E 3	1992 - 1994	3	58	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
Total		35	596		80.232.103

* Número de quadras recuperadas parcialmente. ** Em execução

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

Até a Etapa 5 todo os recursos financeiros investidos no programa foram provenientes do Tesouro do Estado da Bahia, 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.

2.1. 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) e o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), ambas autarquias vinculadas do Governo do Estado. Como o centro histórico é uma área urbana tombada, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), instituição federal, atuou como supervisor e das ações e obras do programa. 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.

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.

Os quarteirões foram as unidades de intervenção básica do programa. 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.

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 e de eletroeletrônica. Felizmente, os negócios dessas duas últimas atividades não foram objeto de intervenção do programa. 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. As indenizações foram o método mais utilizado para a liberação das quadras e imóveis especialmente das famílias de baixa renda. A Tabela 2 mostra o processo de indenização.

Tabela 2

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

Etapa	Famílias indenizadas	Famílias relocadas	Negócios indenizados
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 2000, o IPAC geria diretamente 563 imóveis, conforme pode ser observado na Tabela 3, que apresenta a estrutura da propriedade do centro histórico.

Tabela 3

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
Total	1350	100

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.

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. 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 socioeconômico dos residentes do centro histórico mudou 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.

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.

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. Três 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. 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. A relocação de negócios causou problemas em outros projetos de reforma de imóveis. (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 atitude levou a que os locatários dos imóveis sob a responsabilidade do IPAC (residenciais e de comércio) passassem a não pagar os aluguéis, pois se sentiram protegidos pela atitude dos gestores públicos do programa. A situação chegou a ponto crítico quando o IPAC atingiu o pico de imóveis de sua propriedade ou sob responsabilidade de comodato. Em 2007, o nível de inadimplência alcançava trinta e dois por cento do total dos contratos (Mendonça 2007).

Essa forma de gestão, intitulada 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).

2.2. 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.

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. 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.

3. 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. 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 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. 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 4 a seguir, cujos valores resumem a situação de conservação dos edifícios do CHS.

Tabela 4

Estado de conservação das edificações
Centro Histórico de Salvador – 2010

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

Fonte: Pesquisa amostral direta.

A Tabela 4 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.

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. 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.

O bom estado de conservação do centro histórico deve ser atribuído a alguns fatores atuantes desde o início da implantação do PRCHS.

O primeiro é que um grande número de edifícios é conservado pelos gestores do programa. 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.

O segundo processo é o da conservação dos imóveis que saíram do comodato do IPAC e voltaram às mãos das ordens e instituições religiosas. E que passaram a cobrar de valores de locação mais altos do que o IPAC.

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.

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.

4. 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.

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 5 a seguir.

Tabela 5

Ocupação e usos das edificações, por tipo de uso, segundo o pavimento
Centro Histórico de Salvador - 2010

Pavimento	Vazio	Ocupado					
		Total	Residência	Comércio	Serviço	Indústria	Público e terceiro setor
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 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 Tabela 6 a seguir compara os resultados do levantamento do ano 2000 com os resultados atuais obtidos por meio da pesquisa direta.

Tabela 6

Distribuição das 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
Indústria	-	0,7
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.

Uma explicação importante para esse fenômeno inesperado é que o Centro Histórico de Salvador tornou-se atraente para famílias pequenas e jovens. (Infocultura 2008: 9-10)

O aumento da presença da habitação faz com que, atualmente, o centro histórico apresente uma boa diversidade de usos. 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 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. 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.

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. (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. 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.

5. 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 localizadas. 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 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.

A boa estrutura econômica do centro histórico se reflete, também, na renda percebida por seus empregados e empregadores. A Tabela 7 mostra a distribuição da população ocupada no CHS por faixa de renda.

Tabela 7

População ocupada por faixa de renda, Salvador e CHS, 2005-2007 (%)

Faixa de renda – Salários mínimos	Salvador	Centro Histórico
Até 1 sm	31,9	23,3
Mais de 1 sm a 2 sm	25,9	22,5
Mais de 2 sm a 5 sm	16,5	21,5
Mais de 5 sm a 10 sm	6,4	9,6
Mais de 10 sm	2,8	3,4

Source: PED- RMS. SECULT Calculations (Apud: Guerra, Gonzalez and Sacramento 2009)

Também a taxa de desemprego do CHS tem sido sistematicamente menor que a da cidade de Salvador, como pode ser visto na Tabela 8.

Tabela 8

Taxa de desemprego total
Salvador e Centro Histórico de Salvador (vários períodos)

Período	Salvador	Centro Histórico
1997-1999	23,3	19,1
2001-2003	26,5	22,0
2005-2007	22,4	17,5

Source: PED- RMS. SECULT Calculations (Apud: Guerra, Gonzalez and Sacramento 2009)

Outro importante indicador do desempenho econômico do CHS é que a percentagem de estabelecimentos formais é, aproximadamente, quatro vezes a dos informais. O CHS desde 2004 apresenta uma queda contínua do número de estabelecimentos informais, seguindo exatamente a tendência observada para a cidade de Salvador (Guerra e Gonzales 2010:170).

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. 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 Sé - 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. A hipótese que esse 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 9 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 9

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.

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 fraco comprometimento dos locatários dos imóveis do IPAC com o desempenho dos negócios..

Os grupos focais também deixaram claro que o centro histórico é em geral uma boa área para negócios.

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. 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*.

6. Conclusões

A análise e a avaliação das informações apresentadas acima permitem avançar as seguintes conclusões 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 –, áreas contíguas ao CHS, são capazes de prover os residentes de quase todas as 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

Bahia Governo do Estado. 2010. *Centro Antigo de Salvador: Plano de reabilitação participativo*. Salvador: Secretaria de Cultura, Fundação Pedro Calmon.

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. (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.

FGM – Fundação Gregório de Matos, 1998. *Evolução Física de Salvador: 1549 a 1800*. Salvador: Fundação Gregório de Matos.

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 (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.

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.

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 Universidade 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. *Historia Actual On line*, 14, (Otoño), 35 – 74.

Outros

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.

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.