



A RECUPERAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR: ORIGENS, SENTIDOS E RESULTADOS

■ Márcia Sant'Anna

INTRODUÇÃO¹

O Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador completa agora dez anos e, ao longo desse período, muitos estudos e análises sobre suas intervenções foram elaborados e

Nesse texto procura-se mostrar que o processo de degradação e de preservação do centro histórico de Salvador e, conseqüentemente, os resultados do seu mais recente programa de intervenção são resultado das transformações e ações que produzem a estrutura da cidade e reproduzem suas desigualdades

empreendidos tanto por estudiosos quanto pelos órgãos governamentais envolvidos. Sem pretender superar e esgotar os problemas e aspectos tratados nesses estudos ou apresentar uma visão definitiva, este texto se destina a realizar um balanço crítico dos resultados alcançados pelo referido programa até agora, em termos de preservação do patrimônio urbano, de capacidade de reversão de processos de degradação e de especulação, de sustentabilidade e durabilidade, de retorno econômico, de significação social e de perspectivas de continuidade. Pretende, ainda, avaliar a intervenção com relação aos fatores que a influenciam e conformam, como a estrutura e a dinâmica real da cidade e as políticas estaduais de cultura e turismo.

O centro histórico de Salvador tem sido, desde finais dos anos 60, alvo e objeto de diversos planos, projetos e propostas, com vistas à sua preservação e valorização. Raros foram aqueles, contudo, que abordaram o problema de modo global e em todas as suas dimensões, como se a preservação dessa paisagem urbana pudesse ser alcançada de modo independente da dinâmica de relações e funções que produzem o espaço maior no qual ela se insere.² Neste texto, procura-se mostrar que o processo de degradação e de preservação do centro histórico de Salvador e, conseqüentemente, os resultados do seu mais recente programa provêm das transformações que se processam no âmbito das ações

■ Arquiteta, doutoranda em urbanismo no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia.
marciags@ufba.br

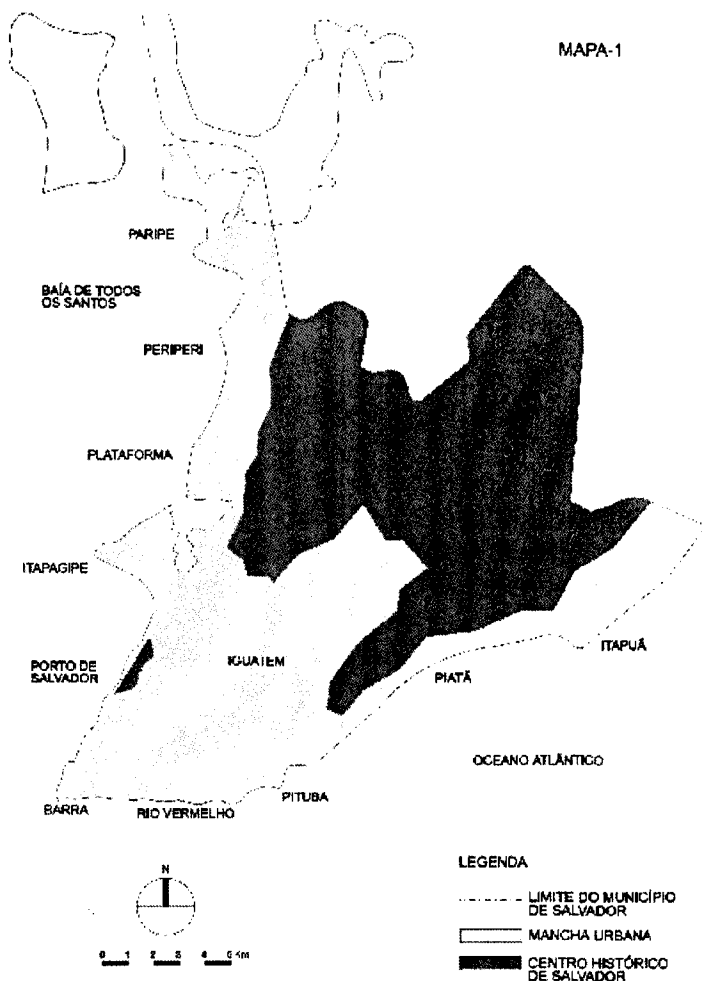
que produzem a estrutura da cidade e reproduzem suas desigualdades.

IMPLANTAÇÃO E EXECUÇÃO DO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

A intervenção realizada pelo governo do estado da Bahia no centro histórico de Salvador é a maior e a que mais envolveu recursos públicos em toda a história das intervenções em áreas preservadas no Brasil, assim como a que inaugura, nos anos 90, uma espécie de redescoberta do patrimônio urbano como tema de valorização, requalificação, renovação e reestruturação de áreas centrais em várias cidades do país.

Muito se tem falado e escrito sobre esse programa de recuperação como tendo sido o primeiro a adotar o quarteirão como unidade de vizinhança e de intervenção e também o primeiro a propor a remoção da população residente, a fim de se dinamizar a área com outros usos, mas não é bem assim. O primeiro projeto a propor a penetrabilidade e o uso comum do interior dos quarteirões e a prever a remoção da população pobre com vistas à dinamização econômica do Pelourinho data de 1969³, ou seja, do período em que se estruturavam, no âmbito dos governos federal e estadual, instituições e políticas com o objetivo de aliar turismo, desenvolvimento econômico e patrimônio. Momento também em que, para absorver novas atividades decorrentes dos investimentos feitos no setor industrial de sua região metropolitana, Salvador se expandiu e se descentralizou, criando novas áreas residenciais, administrativas e modernas zonas de comércio na Barra e no Iguatemi, áreas que logo vieram a competir com o centro antigo, esvaziando-o de algumas funções e retirando definitivamente o seu caráter de centro único da cidade (ver Mapa 1).⁴

Passados mais de trinta anos de um trabalho dirigido apenas à preservação de monumentos arquitetônicos destacados, foi, portanto, no final dos anos 60, que se estruturaram, no âmbito do poder público, as duas vertentes de projeto urbano – às vezes complementares, às vezes contraditórias – que caracterizaram sua atuação nessa área da cidade: a que, numa perspectiva de reforço da área central, vislumbrava o desenvolvimento do turismo e de outras atividades terciárias no Pelourinho como saída para o seu quadro de esvaziamento e desvalorização; e a que investia no desenvolvimento social e econômico da população residente como base para a formação de um bairro central residencial, no qual o turismo faria também parte do horizonte. Embora nenhum dos projetos vinculados a uma ou outra vertente tenha obtido os resultados esperados, em face da dinâmica real da cidade, da política de planejamento



Mapa 1

e dos investimentos que caminhavam em outra direção, sempre houve mais recursos para aqueles vinculados à especialização terciária e turística do núcleo histórico. Nesses projetos, a população moradora e suas formas de sobrevivência sempre foram vistas como entraves.

Apesar dos investimentos públicos feitos ao longo de mais de vinte anos e que, bem ou mal, abriram caminho para sua apropriação como um centro turístico e cultural, no início dos anos 90, a situação do centro histórico continuava mais ou menos a mesma do final dos anos 60. Um forte movimento cultural negro animava e dava vida ao lugar, mas a deterioração física e social de áreas como Maciel, Passo, Saldanha e trechos da Barroquinha era profunda. O investimento privado na conservação dos imóveis era praticamente inexistente nessas áreas e o processo especulativo, que apostava no seu arruinamento, em nada havia se alterado. Estava aberto o terreno para a realização de uma intervenção agressiva e de grande magnitude.

A situação política no município e no estado favoreceu enormemente a tomada de decisão pelo investimento numa ação desse tipo. O grupo que reassumiu o governo estadual em 1991, o mesmo que esteve no poder durante praticamente todo o governo militar, havia sido responsável pelo planejamento e pela execução da política de desenvolvimento econômico e turístico do estado a partir dos anos 60. Seus membros vinham de uma derrota fragorosa para as oposições nas eleições estaduais de 1986 e retornavam dispostos a pavimentar sua permanência no controle político do estado pelo tempo mais longo possível, e a retomar o poder no município de Salvador, então ainda sob controle da oposição.

As razões da execução do Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador estão fortemente ligadas a esse contexto político e fazem parte, inicialmente, de uma estratégia de *marketing* da administração estadual para diferenciar-se da anterior, mediante a construção de uma imagem de governo ancorada na valorização da identidade cultural e das tradições da Bahia, associada às idéias de desenvolvimento e eficiência administrativa. O programa inseriu-se também (especialmente a partir de 1995) numa nova estratégia governamental de desenvolvimento do turismo e de retomada do crescimento num setor que vinha em declínio desde meados dos anos 80. Principal pólo turístico do estado, Salvador necessitava de renovação e criação de novos “produtos”⁵ e, nessa estratégia, tornou-se oportuno investir na renovação do Pelourinho. Seguindo tendência mundial, aqui também se apontava a cultura como o diferencial capaz de agregar mais valor ao “produto Bahia”, elevando sua competitividade no contexto nacional e internacional.

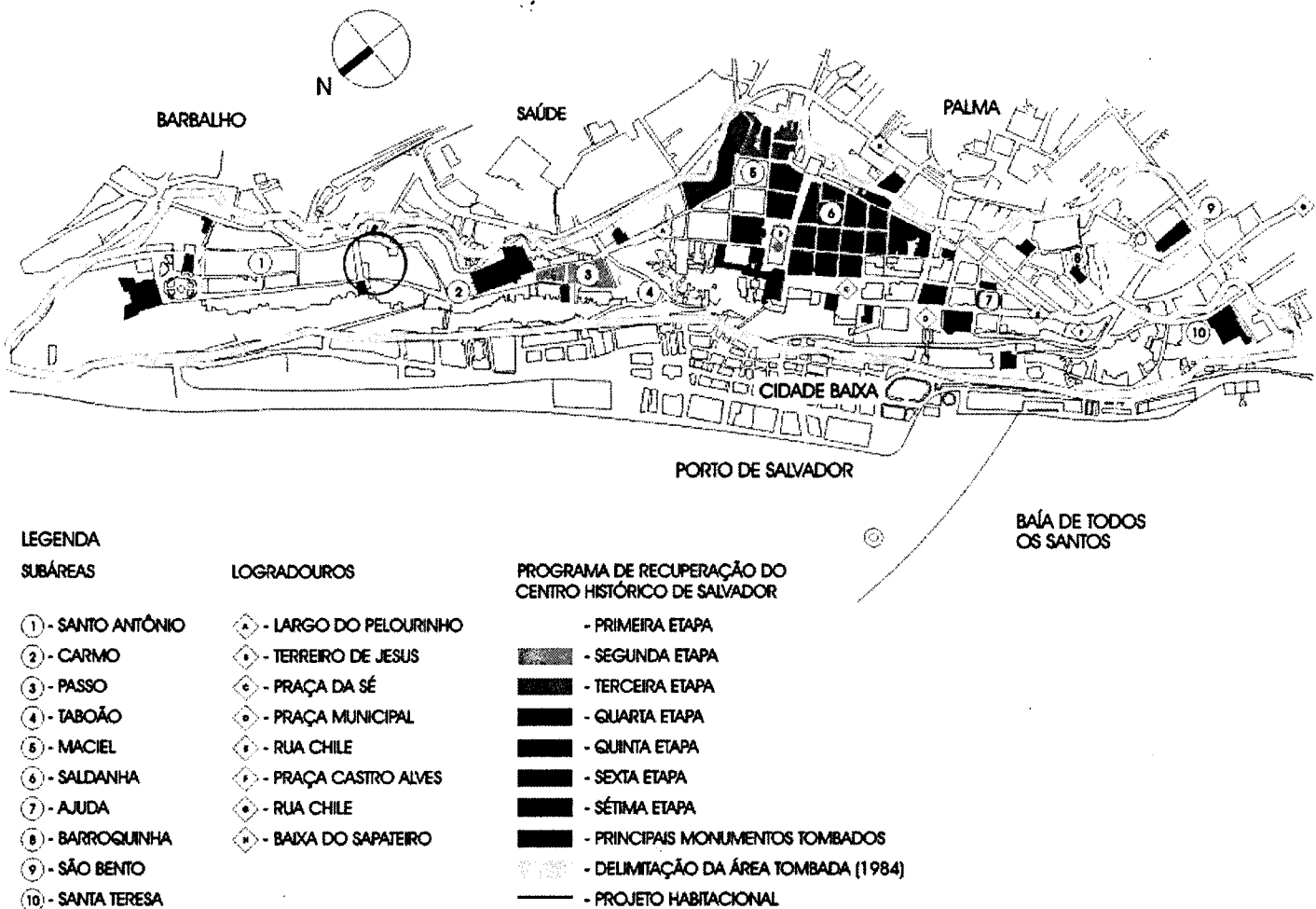
A estratégia política que comandou a intervenção não abriu espaço para grandes estudos ou planos com vistas à solução dos problemas estruturais do centro histórico. Além do aproveitamento de trabalhos e informações produzidos pelo IPAC⁶ ao longo de mais de vinte anos, três documentos, de certa forma contraditórios, foram elaborados para guiar a intervenção: um levantamento sumário do uso do solo e do perfil da população residente nos quatro bairros selecionados para intervenção no bairro do Maciel (BAHIA/IPAC, 1992); um termo de referência para a elaboração de um plano de ação integrada que não chegou a ser desenvolvido (IPAC, 1991) e um documento⁷ elaborado pela CONDER⁸ que, hoje se verifica, foi o que estabeleceu, de fato, as linhas gerais do destino da intervenção.

Nesse documento, a recuperação do centro histórico foi definida como um poderoso instrumento econômico, devendo, portanto, ser realizada a partir de uma perspectiva empresarial. Propôs-se, então, mas sem divulgação ampla dessa idéia, que a área recuperada tomasse as

características de um *shopping center* ao ar livre. Acreditava-se que a aliança entre consumo, lazer e cultura, num ambiente histórico único, igualaria os outros *shoppings* da cidade, gerando uma dinâmica que contaminaria “saudavelmente as quadras vizinhas (...), viabilizando o Centro Histórico” (BAHIA/GOVERNO DO ESTADO, 1992: 10)⁹ Na montagem desse projeto, não houve participação ou atração de parceiros privados. As negociações, nesse campo, se restringiram às realizadas com os proprietários de imóveis que foram localizados. Como forma de ressarcir o estado pelo investimento em suas propriedades, foi proposto um sistema de doações ou cessões de unidades por 5 a 15 anos, o que permitiu ao governo manter o controle da execução da intervenção e, até certo ponto, o controle da utilização da área nos moldes pensados.

O Programa de Recuperação, executado a partir de 1992, não envolveu toda a área tombada, intervindo, de início, apenas nos bairros mais degradados do Maciel, do Passo e do Carmo, nas imediações do Largo do Pelourinho. Estendeu-se depois para os bairros em torno do Terreiro de Jesus, São Francisco e Praça da Sé, fechando, por fim, sua 6ª etapa na área entre o antigo Maciel e a Baixa dos Sapateiros (ver Mapa 02). Nessas seis etapas, executadas entre 1992 e 1999, cerca de 600 imóveis foram reformados, infraestrutura em rede foi complementada, três estacionamentos foram construídos, nove monumentos tombados foram restaurados e seis praças agenciadas, num investimento de cerca de R\$ 92 milhões¹⁰ – entre obras, indenizações e fiscalização – oriundos quase exclusivamente do Tesouro Estadual (ver quadro 01 e 02). Na 7ª etapa da intervenção, ainda em fase preliminar de execução, serão reformados mais 130 imóveis na área do Saldanha, dessa vez agregando-se, aos do estado, recursos do BID¹¹ e do governo federal, através do Programa Monumenta e da Caixa Econômica Federal, totalizando aproximadamente mais R\$ 33,5 milhões (ver quadro 03).

A intervenção removeu e indenizou cerca de 1900 famílias, que se transferiram para outros bairros distantes ou se acomodaram nas imediações, invadindo imóveis abandonados (RODRIGUES, 1995: 81-91). Os moradores não têm oferecido resistência a sair de suas casas, o que se explica de várias maneiras. Conforme atestam todas as pesquisas realizadas até agora,¹² os habitantes das áreas mais degradadas do centro histórico formam uma população muito pobre, com pouca ou nenhuma organização comunitária, para a qual a quantia de R\$ 1.200,00 (valor médio das indenizações) constitui um grande atrativo. Ao lado disso, as pessoas viviam aí pela possibilidade de pagar aluguel muito barato ou nenhum aluguel¹³, em habitações cedidas ou invadidas em razão do seu péssimo estado de conservação. Na medida em que não lhes foi oferecida



Mapa 2

possibilidade de aquisição de moradia, foi-lhes exposta a necessidade de formalizar contratos de aluguel nos imóveis recuperados e, diante da redução do comércio informal em função do novo uso da área, as pessoas optaram em massa pela indenização. Essa opção, na realidade, foi muito vantajosa para o governo, pois assumir a responsabilidade pelo reassentamento da população nessa ou em outras áreas da cidade, de acordo com os princípios recomendados para esse tipo de ação, seria bem mais caro. Estudos realizados para a 7ª etapa do programa¹⁴ mostram que, em média, o governo teria de gastar R\$ 6.200,00 para reassentar cada família, ou quase seis vezes o que foi gasto em indenizações (ver quadro 02).

Além desses investimentos, o governo do estado já aplicou cerca de R\$ 5 milhões, entre 1996 e 2001, na conservação e manutenção dos imóveis recuperados e R\$ 11,6 milhões, no período de 1996 a 2000, em shows e animação da área através do Projeto “Pelourinho Dia & Noite” (ver quadro 04).

AS FASES DO PROGRAMA

O Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador acaba de completar dez anos e já é possível identificar, em seu desenvolvimento, pelo menos três fases. A primeira, que vai de 1992 a 1995, corresponde à execução das quatro etapas iniciais e, grosso modo, à implantação do *shopping* a céu aberto entre o Terreiro de Jesus e o Largo do Pelourinho. Esse foi se configurando sem as regras estritas típicas desses estabelecimentos, tornando-se, por fim, um empreendimento *sui generis*, onde o critério de seleção dos empresários é mais político do que comercial, onde não há condomínio ou taxa para propaganda e promoções, onde a manutenção do exterior dos imóveis e das áreas comuns é realizada pelo estado que, ainda, assume, sem ônus extras para os ocupantes além dos impostos normais, os serviços de limpeza, coleta de lixo, manutenção das vias públicas, segurança e iluminação.



Foto: Márcia Sant'Anna
Fig. 1 Largo do Pelourinho, coração do shopping a céu aberto implantado entre 1992 e 1995



Foto: Márcia Sant'Anna
Fig. 2 Rua Inácio Acioly, shopping do Pelourinho

Diferentemente de ações empresarialistas levadas a efeito pelo poder público no Brasil¹⁵, no Pelourinho não foram utilizados mecanismos claros de escolha dos candidatos a se instalar (através de licitações, por exemplo), de modo a potencializar o investimento do Estado e selecionar empresas com bons desempenhos comerciais. As pressões de correligionários políticos, a falta de critérios e a atitude paternalista do governo favoreceram o oportunismo dos empresários que se instalaram na área, muitos dos quais sem a experiência e o nível de capitalização necessários para enfrentar as dificuldades e os ajustes de uma área em processo de renovação.¹⁶ Além disso, em decorrência do receio de que os imóveis recém reformados viessem a ser invadidos pela população pobre da vizinhança, o governo do estado, findas as obras da primeira etapa, viu-se na contingência de ter de ir buscar e incentivar, inclusive

financeiramente, empresários para ocupar as unidades disponíveis, o que o deixou virtualmente sem nenhum poder de negociação. Imóveis recuperados, com boas condições de ocupação e infra-estrutura, aluguel barato¹⁷ e acesso a linha de crédito no Desenbanco, foram condições especiais oferecidas para trazer empresários para o setor. Mas o modelo de intervenção adotado, centrado exclusivamente no estado, com investimentos privados reduzidos e concentração de propriedade, não favoreceu uma atitude mais comprometida dos ocupantes. Ao contrário, funcionou como um incentivo a uma atitude oportunista na ocupação da área, baseada na exploração do momento favorável e no baixo custo de instalação.

Ao fim da 4ª etapa e passado o primeiro impacto, os problemas do modelo adotado já se colocavam claramente. Os empreendimentos voltados para uma clientela mais abastada não logravam manter esse público e logo fecharam suas portas. O afluxo de turistas também não foi o esperado, fazendo com que as lojas, muito voltadas para essa atividade, ficassem prejudicadas.

Em 1994, a constatação desses problemas levou a que setores técnicos do governo do estado pressionassem no sentido da busca de alternativas para a crise instalada, no sentido do estabelecimento de uma maior vinculação do “empreendimento Pelourinho” com a dinâmica turística da região (SEPLANTEC/CPE, 1994). Uma série de pesquisas e estudos foi então encomendada com vistas a monitorar o uso da área, avaliar a rentabilidade dos empreendimentos e buscar modelos alternativos de gestão.¹⁸ Verificou-se, então, que não eram os turistas os principais usuários do novo Pelourinho (ver quadros 05 e 06). O lugar, mesmo em períodos de alta estação, como a semana anterior ao Carnaval, era principalmente freqüentado pela população da cidade para fins de lazer e trabalho.

Com vistas a manter uma freqüência alta durante todo o ano e fixar os empreendimentos instalados, o governo da Bahia passou, já em 1994, a investir na animação do Pelourinho, promovendo eventos e shows. Isso veio ao encontro dos anseios dos principais usuários do setor e passou então a se firmar, cada vez mais, como pólo de lazer especializado da cidade e da região metropolitana. Em contrapartida, aprofundou-se a relação de dependência dos empresários em relação ao governo, os quais passaram a defender a gestão estatal do empreendimento Pelourinho¹⁹, tornando-se refratários a qualquer tentativa de gestão compartilhada. Criou-se assim uma relação estado/iniciativa privada de caráter paternalista/oportunista, que foi ainda mais reforçada com a decisão do governo do estado de assumir os serviços de conservação e manutenção do exterior dos imóveis e de não executar a cláusula de manutenção existente em todos os contratos de concessão. Na medida

em que não logrou formar condomínios, o IPAC – responsável pela administração das unidades em poder do estado – tem, inclusive, dificuldades em executar essa cláusula no caso de edificações ocupadas por vários empreendimentos.

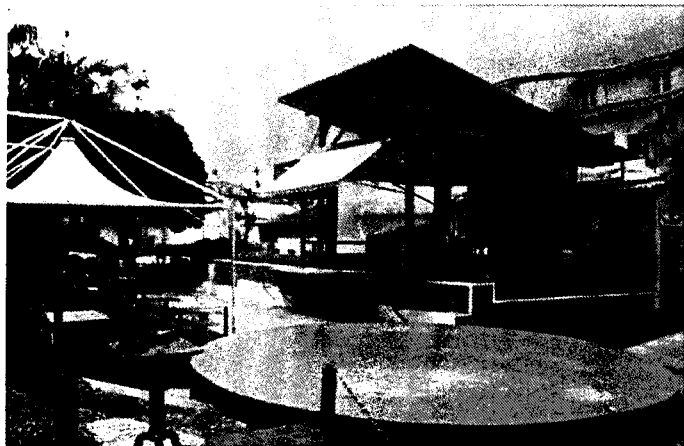


Foto: Márcia Sant'Anna
Fig. 3 Palco para shows, instalado no "miolo" de quarteirão localizado entre as Ruas Alfredo Brito e João de Deus

Nessa segunda fase, que vai de 1996 a 1999, o programa se caracteriza, portanto, pela realização de estudos e avaliações da intervenção e pela busca de alternativas de gestão e funcionamento. Caracteriza-se, ainda, por todo um esforço do governo do estado de manter animado e funcionando o empreendimento Pelourinho, inicialmente adequando-o aos usuários identificados e depois, a partir de 1997, buscando adaptá-lo, pelo menos em parte, a um público consumidor de eventos culturais e de renda mais elevada. O ritmo da intervenção torna-se mais lento, desenvolvendo-se, nessa fase, apenas a 5ª etapa, correspondente à área da Praça da Sé e a parte da 6ª etapa, correspondente ao Quarteirão Cultural, realizada com recursos do PRODETUR. Depois que o grupo político, que se mantém no governo do estado desde 1991, ganhou as eleições municipais de 1996, a Prefeitura de Salvador passou a ser parceira do programa, ainda que com um papel secundário, ligado à execução de serviços de manutenção, iluminação e limpeza do espaço público. Ela vem, contudo, desde então, ganhando espaço no programa, através da elaboração e da execução de projetos em logradouros públicos, como o de agenciamento da Praça da Sé.

As mudanças mais significativas no modelo de intervenção só têm início em 1999, com a implantação do Projeto Habitacional do Centro Histórico e com o desenvolvimento da 7ª etapa. A constatação de que o programa, ao contrário do que pensavam os ideólogos do

shopping a céu aberto, não havia sido capaz de deflagrar um processo de reabilitação nas áreas adjacentes, abriu espaço para o investimento, ainda que cauteloso e discreto, em outra linha de ação. Verificou-se, enfim, que o enclave comercial e turístico produzido no Pelourinho não havia sido capaz de vencer a dinâmica real da área e muito menos seus problemas estruturais: eles haviam simplesmente sido colocados em compasso de espera. Os proprietários de imóveis esperavam passivamente um novo investimento do governo, e a população pobre do entorno permanecia também esperando suas indenizações.

A partir de estudos realizados entre 1997 e 98²⁰ sobre o mercado imobiliário em Salvador – linhas de crédito disponíveis, perfil da demanda e situação fundiária e urbanística do centro histórico – o desenvolvimento do uso habitacional em certas áreas²¹ começou a ganhar força como um modo mais sustentável de intervir, de inserir o setor numa dinâmica de mercado e trazer investimentos privados. Com a assinatura de um convênio entre o governo do estado e a Caixa Econômica Federal²², iniciou-se, em 1999, um projeto piloto com o objetivo de desenvolver metodologia para a reabilitação de imóveis com uma participação menor de investimentos públicos diretos e com a participação de aportes privados, através do uso de linhas de financiamento da CEF.²³

Diferentemente de experiências que estão sendo desenvolvidas pela Caixa em outras cidades, a montagem da operação em Salvador tem alguns contornos específicos. Foram selecionados somente imóveis arruinados, que possuem de pé apenas fachada principal e paredes externas. Esses foram desapropriados e, em seguida, através de lei especialmente aprovada para esse fim²⁴, alienados com ônus para a Caixa, que executará as operações de reabilitação, com base em projeto executivo financiado pelo governo do estado. Apesar dessas condições especiais, os custos da obra têm, segundo a Caixa²⁵, colocado o valor da operação 30% acima do valor de mercado e dos limites da linha de financiamento. Para cobrir essa falta, estão sendo buscados subsídios do governo federal através do PRONAC – Programa Nacional de Apoio à Cultura, para a recuperação de fachadas e coberturas, mediante a justificativa de que esses elementos constituem um bem público a ser devolvido à cidade.

O piloto do Projeto Habitacional atingirá apenas sete imóveis no bairro de Santo Antônio²⁶, encontrando-se em fase de conclusão da montagem financeira e com previsão de iniciar brevemente as primeiras obras. Embora a idéia inicial tenha sido testar as condições de produção de habitação no centro histórico em condições normais de mercado, a organização da operação tem demonstrado que, com a situação existente de propriedade e documentação dos

imóveis e com os custos de desapropriação, projetos e obras, tal como estão sendo praticados, é difícil produzir habitação para faixas de renda média e baixa, nas referidas condições. Mantido ainda o sistema normal de financiamento e de taxa de arrendamento da CEF para a faixa em questão, será de fato necessário subsidiar a operação, mesmo se trabalhando com imóveis que permitem intervenções flexíveis e grande liberdade de projeto. Contudo, considerando-se os subsídios que estão sendo dados à atividade comercial (e lucrativa) no centro histórico²⁷, é sem dúvida socialmente mais significativo subsidiar a produção de habitações para faixas baixas de renda. Ao lado disso, diante do que tem geralmente resultado da política de renúncia fiscal do governo federal, utilizar esses recursos em ações desse tipo é dar-lhes mais sentido social e utilização como instrumento de política pública.

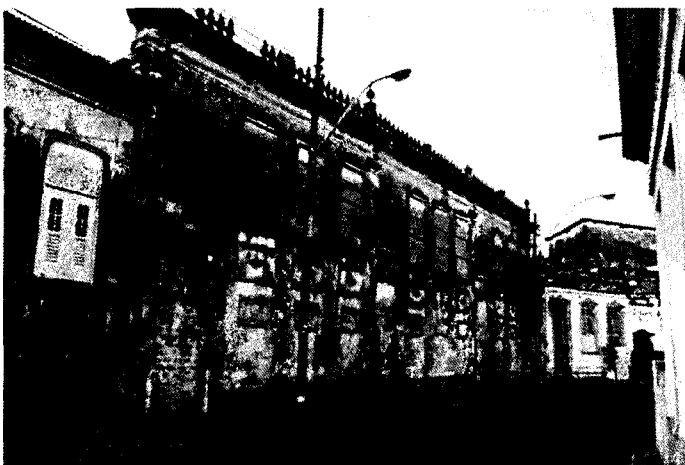


Foto: Márcia Sant'Anna
Fig. 4 Ruínas à rua Deraldo Dias, no Santo Antônio, incluídas no Projeto Habitacional iniciado em 1999.

A experiência piloto, embora diminuta e ainda não completamente executada, já apresenta alguns resultados animadores. Cinco imóveis que estavam originalmente selecionados para participar da amostra acabaram sendo recuperados por seus proprietários, como forma de evitar a desapropriação. Esse ganho inesperado do Projeto Habitacional mostra que é alto o seu poder de gerar efeitos multiplicadores. Mostra também que pequenas ações estratégicas podem, muitas vezes, render mais, em termos da reversão de processos especulativos, do que grandes investimentos.

É necessário, entretanto, que mecanismos de controle sejam adotados, de modo a se evitem novas especulações e a migração dos imóveis reabilitados com subsídios públicos para mãos mais abastadas. É necessário, também, ancorar o projeto num conhecimento mais fino do patrimônio urbano

em questão, evitando-se cair, como tem sido a regra nesse programa de recuperação, numa concepção fachadista e cenográfica de patrimônio, ignorante de relações de parcelamento, intervolumétricas e de ocupação que, entre outros elementos, compõem a substância histórica e documental do espaço urbano.

A 7ª etapa do Programa de Recuperação do Centro Histórico tem também um esquema de preparação e execução diferente das etapas anteriores. Nela, o modelo de intervenção se altera, não como decorrência de um questionamento interno do que vinha sendo feito, mas em função das exigências que acompanham os financiamentos do BID, no caso, por meio do Programa Monumenta. O Regulamento Operativo²⁸ desse programa obriga a realização de muitos estudos técnicos com vistas à elaboração de um perfil detalhado do projeto e à demonstração de sua capacidade de auto-sustentação. Concentrada em oito quarteirões do Saldanha, que serão destinados ao uso misto e habitacional, a etapa prevê também a restauração de alguns monumentos individualmente tombados e a construção de um estacionamento. De modo análogo ao piloto do Projeto Habitacional, foram desapropriados os imóveis cujos proprietários não foram localizados²⁹ e, após as obras, as unidades habitacionais – que terão, em média, 37 m² – serão comercializadas a uma prestação média de R\$ 154,00. O convênio para o repasse dos recursos do Monumenta foi assinado recentemente³⁰, mas já foram realizados pelo governo do estado e pelo Ministério da Cultura, através do IPHAN, investimentos em projetos e estudos preparatórios e em obras emergenciais de escoramento e limpeza.

Caso venha a ser executada nos moldes em que está projetada, a intervenção da 7ª etapa quebrará com o esquema concentrado de propriedade existente na área e com o regime de ocupação via inquilinato. O governo do estado não será responsável pela administração dos imóveis ou por sua manutenção, ficando essas a cargo dos novos e antigos proprietários e do fundo especialmente criado para garantir a sustentabilidade financeira da intervenção – o FUNDOCENTRO³¹ – item obrigatório em todas as ações do Monumenta. Quebrará também com os subsídios diretos aos proprietários, na medida em que as intervenções, em seus imóveis, serão feitas mediante empréstimo cujo pagamento será revertido para o citado fundo, que direcionará as receitas geradas para o próprio projeto. A intervenção promoverá ainda um uso mais permanente dos imóveis, beneficiando um público de renda média baixa que já habita bairros adjacentes ao centro, constitui uma demanda real³² e se insere na dinâmica social e econômica já existente na área central. A intervenção se apóia em estudos prévios que lhe conferem mais segurança e garantia de controle na



Foto: Márcia Sant'Anna
 Fig. 5 Imóvel no Saldanha, área correspondente à 7ª etapa do Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador que conta com recursos do Programa Monumenta.



Foto: Márcia Sant'Anna
 Fig. 6 Projeto Portal da Misericórdia, ação privada desenvolvida com o apoio de incentivos fiscais que tem como pólo ao prédio sede da Santa Casa de Misericórdia na Praça da Sé.

execução, constituindo, portanto, em termos de montagem da operação, um avanço em relação às outras etapas do Programa de Recuperação do Centro Histórico.

Contudo, alguns equívocos das etapas anteriores se prolongam nesta última. Apesar de os estudos elaborados para equacionar a questão do reassentamento da população do Saldanha indicarem as indenizações apenas como um último recurso, as 1.674 famílias cadastradas serão majoritariamente indenizadas ou relocadas para Coutos – um bairro muito distante do centro histórico.³³ Ao lado disso, cerca de 80% dessas pessoas, quando perguntadas se teriam interesse em comprar um imóvel no centro histórico, caso houvesse um financiamento acessível, responderam afirmativamente.³⁴ Uma vez que o aluguel médio pago na área, em imóveis em condições extremamente precárias, é de R\$ 132,00, vê-se que, pelo menos parte dessa população poderia arcar com o financiamento, caso fossem providenciados mecanismos para tal.³⁵ Da população residente hoje, só deverão permanecer na área uns poucos proprietários.

O partido físico da intervenção também pouco difere do anterior, no sentido de que uma importante documentação arquitetônica e urbanística será mais uma vez perdida, com a eliminação de anexos (alguns dos quais constituem “avenidas” de casas construídas para os negros libertos depois da escravidão) e o rompimento de relações de parcelamento, de cheios e vazios e de ocupação. Além disso, consoante com essa concepção fachadista de patrimônio, os interiores dos imóveis não arruinados estão sendo barbaramente retalhados para dar lugar aos pequenos apartamentos que se encaixam na montagem financeira, apesar dos muitos subsídios públicos que estão mobilizados.

De todo modo, nessa terceira fase, que começa em 1999 e está ainda em curso, verifica-se uma guinada significativa no programa de recuperação, na medida em que as áreas do centro histórico por onde ele deverá se prolongar estão deixando de ser tratadas como empreendimentos ou enclaves e voltando a ser tratadas como cidade. Mas é preciso ressaltar que essa guinada, ao contrário do que pode parecer à primeira vista, não resulta de uma tomada de consciência do governo do estado quanto à falta de sustentabilidade do modelo anteriormente adotado. Ela decorre da entrada em cena das agências de financiamento, no caso BID e Caixa Econômica, as quais, em última análise, estão determinando, indiretamente, os contornos básicos das novas intervenções.

Enquanto isso, o *shopping center* a céu aberto, nas imediações do Pelourinho, continua intocado em seu modelo de funcionamento, embora aí também se notem algumas mudanças. O excesso de bares instalados na segunda fase está sendo aos poucos substituído por serviços, instituições e equipamentos culturais. Aos poucos, também está se

tentando trocar, em consonância com as novas diretrizes para o turismo no estado³⁶ e na esperança de se manter a rentabilidade das empresas, um turista nacional por um turista estrangeiro mais abastado e, conseqüentemente, um baiano dos bairros populares por outro das áreas mais nobres da cidade. O resultado dessas gestões, entretanto, é muito incerto, como já foi demonstrado na primeira fase dessa mesma intervenção.

RESULTADOS E SENTIDOS

As razões da transformação desse Pelourinho comercial em um empreendimento em estado de coma, permanentemente plugado no oxigênio da Unidade de Terapia Intensiva dos cofres públicos são políticas de concepção e de desenho, além de vinculadas a fatores externos ligados à dinâmica urbana e à dinâmica econômica da região.

As razões de maior peso são, sem dúvida, as de natureza política. É o seu uso como instrumento de promoção do governo estadual e vitrine de sua capacidade e eficiência o que explica, em última análise, a não sustentabilidade do programa. O excelente acolhimento da intervenção junto à população reforçou a idéia do governo de manter a intervenção totalmente sob seu controle, evitando parcerias, como forma de maximizar os ganhos políticos e de imagem dela decorrentes. Mesmo quando o modelo de gestão começou a ser criticado dentro do próprio estado como paternalista e oneroso, não houve interesse real em modificá-lo. Em parte porque não havia confiança na capacidade do empresariado instalado de assumir as ações de manutenção no ritmo desejado; em parte também porque se temia que a perda dos incentivos causasse uma debandada geral dos comerciantes, agravando a situação da área. Mas, o que pesou, aparentemente, de modo decisivo, na permanência dessa forma de gestão pública centralizada, foi a possibilidade de controlar e manter a área recuperada como uma espécie de *out door* permanente da administração estadual e uma “sala de visitas” sempre arrumada para o turista. Para que funcione desse modo, o Pelourinho tem de ser pintado constantemente e se parecer o tempo todo com uma fotografia. Tem de ser um hiper Pelourinho, sempre novo em folha e isento das marcas de suas próprias contradições, a fim de cumprir essa função midiática e múltipla de signo da baianidade, ícone do turismo e do lazer e de símbolo do consenso e do bom governo. Se levarmos em conta que a conservação e a pintura periódica das fachadas custa, em média, R\$ 1,1 milhão por ano e que qualquer campanha publicitária de curta duração custa muitíssimo mais, entende-se facilmente que, não para o Estado, mas para o grupo

político que o ocupa, é vantajoso manter o modelo como está, evitando-se, inclusive, que o mercado e a realidade operem nele seus ajustes.

A concepção da área como um *shopping*, mas sem as regras comerciais desse tipo de empreendimento e sem a adesão de todos os envolvidos, não permite também que a intervenção caminhe com os próprios pés. O desenho adotado tampouco funcionou, como se esperava, como um instrumento a promover essa integração. O programa retomou e finalmente executou um projeto de aproveitamento do interior dos quarteirões como área de uso comum que já estava proposto para o Pelourinho desde o início dos anos 70.³⁷ A idéia era que os quarteirões funcionassem como unidades de vizinhança, dotadas de áreas comuns de lazer, descanso e convivência, formando mini-comunidades solidárias e auto-suficientes semelhantes às superquadras de Brasília. Para tanto, era necessário eliminar as divisões de parcelamento ainda existentes, assim como os anexos construídos ao longo do tempo, ganhando-se áreas abertas nos centros dos quarteirões. Em 1992, essa idéia foi posta em prática por meio da doação ao estado dos terrenos nos fundos dos imóveis como uma das modalidades de contrapartida dos proprietários à intervenção. Para a manutenção dessas áreas, foi proposta a formação de condomínios, projetando-se, inclusive, um reservatório d’água comum a cada quadra. Os comerciantes, entretanto, recusaram-se a formar tais condomínios, uma vez que nem todos mantinham contratos de concessão com o IPAC, fazendo com que, na prática, essas praças internas resultassem em mais área a ser mantida exclusivamente pelo poder público. Assim, o desenho urbano de inspiração modernista/higienista, além da destruição que operou no patrimônio local, acabou funcionando como mais um entrave à passagem da gestão da área a seus novos ocupantes.

A sustentabilidade da presente intervenção comercial no centro histórico está ainda vinculada à própria dinâmica da cidade após esta ter completado o processo de descentralização iniciado nos anos 60. Como centro de comércio, animação e lazer, o Pelourinho tem outros concorrentes de peso em Salvador – como o Iguatemi, o bairro do Rio Vermelho, a Barra e, mais recentemente, o Aeroclub – que, por estarem mais próximos dos bairros de classe alta e média alta, tendem a absorver esse tipo de freqüentador que consome mais. Conforme as pesquisas mostram, o Pelourinho é freqüentado, para fins de lazer, basicamente por moradores da própria área central e de outros bairros próximos de classe média baixa, como Liberdade e Brotas³⁸, muito carentes desse tipo de espaço. Esse público anima bastante e dá vida ao lugar, mas não consome muito. Ou melhor, consome, em geral, o que vendem os vendedores ambulantes que acorrem ao local

nos fins de semana e nas noites de festa. Além disso, o enclave comercial criado, muito centrado em lojas de artesanato, jóias, bijuterias e galerias de arte, não se relaciona com esse público, nem com a dinâmica terciária do entorno, voltada também para um consumo popular. Apesar dos esforços feitos nesse sentido, relaciona-se ainda menos com os consumidores de alta renda da cidade. Esses últimos, além de não se interessarem pelo tipo de produto muito turístico que é comercializado no Pelourinho, já enraizaram, desde os anos 70, seus hábitos de compras em outras áreas da cidade. Ao lado disso, os turistas, para os quais esse enclave foi desenhado, correspondem a apenas 20% dos seus usuários mesmo em período de alta estação (ver quadros 05 e 06). Ainda que quisessem, eles também não teriam como consumir muito, pois, nas cerca de 71 lojas de artesanato instaladas no centro histórico³⁹, o que se oferece é, em geral, muito semelhante, sem qualidade ou originalidade.

O turismo, como uma atividade essencial para o desenvolvimento da economia das cidades do Nordeste, não é, como se sabe, uma idéia nova. Ela remonta aos anos 60 e, desde então, nunca parou de ser perseguida. No que diz respeito ao patrimônio urbano latino-americano, o aproveitamento turístico já era recomendado, desde 1967, nas Normas de Quito. Pela mão de governos ávidos por recursos e de agências internacionais que viam aí saídas de viabilidade econômica para áreas degradadas, o turismo foi transformado na panacéia para a solução de todos os males dos centros históricos da região.⁴⁰ Os poucos resultados dessa política, em termos de desenvolvimento real e preservação, são bastante bem conhecidos. Na Bahia, a idéia de destinar o centro histórico a esse uso remonta também ao final dos anos 60 e sua permanência no horizonte dos planos de preservação para a área se vincula ao fato de Salvador sempre ter sido, mesmo quando do desenvolvimento da indústria no estado, uma cidade eminentemente terciária, com forte ancoragem no setor de serviços – tendência geral que se reforçou ao longo dos anos 90.⁴¹ Contudo, apesar dessa vocação, a atividade turística sempre encontrou dificuldades para se desenvolver plenamente na cidade, seja por questões vinculadas à conjuntura econômica do país ou à política nacional para o setor, seja por equívocos da política estadual ou por questões estruturais, como as ligadas à pobreza e à violência urbana. Embora na década de 90, com os investimentos feitos pelo estado, o fluxo turístico global tenha aumentado, esse incremento não foi significativo, inclusive em termos de receita, o que explica as dificuldades de consolidação desse e de outros enclaves turísticos criados, como o complexo de Sauípe. Mesmo prevendo-se uma grande melhoria nesse desempenho, os números não apontam para um nível de crescimento dessa atividade que

permita torná-la o eixo principal de sustentação de uma área como o centro histórico e nem mesmo de uma área como o Pelourinho. Ao lado disso, mesmo que o governo permaneça desenvolvendo grandes esforços para aumentar a participação do turismo na economia do estado, a conjuntura econômica e social do país, segundo especialistas, igualmente não autoriza a se pensar em grandes vãos.⁴²

Como se vê, o Programa de Recuperação do Centro Histórico, em sua face comercial e turística, enfrenta, para sua consolidação e durabilidade, fatores internos e externos importantes. Por si só e com a concepção de lugar turístico apartado do cotidiano e da vida da cidade, que ainda vigora na política estadual, ele não é capaz de se auto-sustentar, nem de vencer as dinâmicas de esvaziamento e degradação que constantemente o ameaçam. Em compensação, sua nova face habitacional tem horizontes mais claros. Pesquisas recentes mostram que há uma demanda significativa por unidades habitacionais reabilitadas no centro histórico na faixa de renda média baixa, que se encaixa nas operações que estão sendo montadas.⁴³ Além disso, a dinâmica habitacional dos bairros vizinhos e a dinâmica comercial da área central demonstram, melhor do que qualquer estudo encomendado, a viabilidade desse tipo de intervenção.

Sucesso de público, o Programa de Recuperação do Centro Histórico extrapolou as fronteiras do setor e se tornou também uma peça a inspirar ações voltadas para a promoção da cidade. Através da CONDER e, em seguida, da Prefeitura, o poder público projetou e realizou, especialmente a partir da segunda metade dos anos 90, várias outras intervenções de requalificação de espaços públicos e de criação de atrações na cidade, boa parte delas localizada na área central. São intervenções como o agenciamento e a limpeza do Dique do Tororó; a recuperação das Praças da Piedade, da Inglaterra, Marechal Deodoro e da Sé; a requalificação dos Largos dos Aflitos, da Lapinha, Passeio Público e Relógio de São Pedro; a restauração do Elevador Lacerda, além de outras, mais recentes, projetadas para o Campo Grande, Praça Cayru e Largo de Santo Antônio.

Em nenhuma outra década, como na de 90, investiu-se tanto e em tão pouco tempo na área central, notadamente em ações de embelezamento, com vistas a torná-la um ambiente visualmente mais agradável, a preparar a cidade para ocupar um lugar mais importante na preferência dos visitantes que têm o Nordeste como destino e uma posição mais competitiva na atração de investimentos externos. Considerando a atual estrutura da cidade, contudo, a intervenção no centro histórico e as outras de requalificação realizadas na área central – por sua própria natureza epidérmica e por não estarem conjugadas a outras medidas de planejamento urbano – não pretendem e nem têm força para deflagrar um processo de recentralização ou para

redirecionar os vetores predominantes de crescimento, investimento e circulação de mercadorias na cidade. Esses continuarão, tudo indica, ainda por muito tempo, tomando o rumo do Vale do Camurugi e da orla norte do Atlântico. O estado de abandono e esvaziamento em que visivelmente se encontra a área do Comércio mostra que é preciso muito mais do que intervenções de embelezamento e de reformulação do sistema viário para ressuscitá-lo. Entretanto, o Programa de Recuperação do Centro Histórico tem contribuído para reforçar essa antiga centralidade, especialmente em seus aspectos simbólicos, abrindo o setor e, conseqüentemente o centro, para um espectro mais amplo e variado da população. Tem também, ainda que discretamente, funcionado como estopim de alguns processos espontâneos de renovação no seu entorno que podem vir a configurar uma tendência nova de ocupação da área central.

São ações e projetos privados que se beneficiam da renovação feita pelo governo, tanto em termos da infraestrutura instalada como da nova ocupação promovida, mas que se vinculam também a uma dinâmica típica de área central. Entre essas ações, destacam-se o Projeto Portal da Misericórdia, a renovação da Pousada do Carmo por um grupo hoteleiro de peso, a compra do antigo cine Pax, na Baixa dos Sapateiros, para instalação de uma casa de shows, a compra do antigo prédio do jornal A Tarde e do Cine Guarani, para a instalação de hotel e centro de convenções, a realização de construções de um padrão mais alto na encosta de Santa Tereza, a construção de marinas e restaurantes finos na orla da baía e a maciça aquisição de casarões na rua Direita de Santo Antônio por estrangeiros, fazendo com que a área já comece a ser popularmente conhecida como “gringolândia”. Nesse bairro, onde o valor dos imóveis esteve por muito tempo depreciado, já se verifica um considerável aumento, com casarões sendo adquiridos por preços 3 a 4 vezes mais altos do que ocorria no início dos anos 90.⁴⁴ Esse quadro, caso não sejam adotados mecanismos de controle eficazes, aponta para uma situação de mudança crescente no perfil dos moradores nas áreas mais bem localizadas, pondo em risco, inclusive, os projetos habitacionais para faixas de renda mais baixas.

O Programa de Recuperação paralisou o processo de arruinamento e deterioração em que se afundava uma das partes mais valiosas da área tombada, começando agora, como mencionado acima, a produzir alguns efeitos reais de reversão do seu quadro de depressão econômica e desvalorização. Sem dúvida, eles apontam para o recrudescimento de um processo de gentrificação já instalado, mas podem também significar diversificação de usos e de população, a depender do resultado dos projetos de habitação social que estão em curso na 7ª etapa e na experiência piloto da Caixa com o governo estadual.



Foto: Márcia Sant'Anna
Fig. 7 A “gringolândia” na Rua Direita de Santo Antônio

A recuperação do centro histórico jamais foi utilizada, contudo, como um instrumento de emancipação social, especialmente, em suas primeiras etapas. A atitude do governo com relação aos graves problemas dessa natureza existentes na área foi de simplesmente empurrá-los para fora, sem aproveitar a oportunidade para desenvolver uma verdadeira política de cunho social, ainda que isso implicasse em reassentamento de parte da população. A indenização pura e simples das pessoas é reconhecidamente apenas uma forma de eximir-se de responsabilidades e baratear custos. No programa, portanto, nem todos os atores interessados estão sendo envolvidos ou mesmo levados em consideração, e o grande ausente é, com certeza, a população moradora. Sua única forma de participação tem sido não criar problemas e se retirar o mais rapidamente possível da área para que as obras comecem e a roda da renovação possa ser posta em marcha. Sob o peso do fracasso das políticas assistencialistas de outrora, ela permanece sendo vista como um entrave e não um parceiro da recuperação.

Embora tenha pontos em comum com processos urbanos contemporâneos que fazem uso da história, da cultura e do patrimônio para agregar valor econômico a certas áreas da cidade e desenvolver mercados, o Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, em suas seis primeiras etapas, sob muitos ângulos, constitui quase um anacronismo. É uma intervenção típica dos anos 70, correspondente a um modelo de Estado, de governo e de política de desenvolvimento bem diferentes dos apregoados hoje em dia. Diferentemente do que ocorre em outras cidades do país, na intervenção baiana não há corporações empresariais atuando diretamente na montagem do programa – nem mesmo com sua nova

máscara de sociedade civil –, nem há a associação entre setor público e setor privado, típica das chamadas ações empresarialistas. O novo Pelourinho, em seus aspectos arquitetônicos, urbanísticos e de gestão, está mais para modernista e autocrático do que para pós-moderno e neoliberal. Embora, como outras intervenções contemporâneas, faça uso das cores como estratégia promocional, seu projeto visual também é antigo e vinculado ao momento em que os meios de comunicação de massa se desenvolveram no país e passaram também a construir, a partir de um centro emissor hegemônico no Sudeste, a identidade cultural da nação. Foi naquele momento, nos anos 70, através das telenovelas, que coube à Bahia e ao Nordeste essa imagem super colorida e festiva que está reproduzida nessa intervenção e em muitas outras do gênero que, nos anos 90, foram realizadas na região.

É curioso então notar que a intervenção de mais peso sobre o patrimônio urbano brasileiro – que, como já ressaltado, marca, no início dos anos 90, sua utilização contemporânea como tema de renovação, requalificação e reestruturação urbana – é, na realidade, uma intervenção desenhada em outra época, mas que somente agora encontrou condições de concretização. Ela nos mostra, entre outras coisas, que a atual valorização econômica do patrimônio também se faz com velhas idéias e velhos modelos. Idéias que não se concretizaram antes não somente porque não havia dinheiro para executá-las, mas porque não havia sido ainda bem percebido o seu potencial imagético e de comunicação. Nisso, de fato, reside a atualidade da presente intervenção: no seu uso direto como meio de comunicação e na sua manutenção artificial para fins de *marketing* urbano, governamental e turístico.



Foto: Márcia Sant'Anna
Fig. 8 Festa de Santa Bárbara

QUADRO 01 - Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador**Obras Executadas**

Obras	N. de imóveis	Período	Fonte dos Recursos	Situação	Valor (R\$)
1ª a 4ª etapas	356	1992-1995	Tesouro/BA	Executada	23.703.000,00
Fachadas Av. Contorno/Conceição da Praia **	01	1993	Tesouro/BA	Executada	24.766,00
Estacionamento 10 M - 92 vagas	01	1994	Tesouro/BA	Executada	387.218,00
Monumentos isolados	09	1992-1996	Tesouro/BA	Executada	6.268.000,00
Complementares	43	1995-1996	Tesouro/BA	Executada	5.777.596,00
Obras Emergenciais	21	1995	MinC/IPHAN/IPAC	Executada	3.000.000,00
Estacionamento 14M/450 vagas	01	1995	Tesouro/BA	Executada	2.957.778,00
5ª etapa	63	1996	Tesouro/BA	Executada	10.767.356,00
Obras Emergenciais - 5ª etapa	17	1997	Tesouro/BA	Executada	1.206.525,03
6ª etapa - lote 01	30	1997	Tesouro/BA	Não concluída*	13.397.591,50
6ª etapa - lote 02	52	1997	Tesouro/BA	Não concluída*	7.953.427,13
Quarteirão Cultural/Praça das Artes/Estacionamento 200vagas	19	1997-1999	PRODETUR/BID	Executada	7.190.795,97
Apoio às desocupações, lacrações e escoramentos emergenciais		1999-2000	Tesouro/BA	Em execução	790.512,62
Fiscalização de obras		1996-1999	Tesouro/BA	Executada	7.082.563,75
Total	613				90.507.130,00

Fonte: IPAC, 2001.

* O aditivo do lote 01 e o lote 02 da 6ª etapa não foram ainda concluídos e, portanto, o valor total dessa etapa ainda não foi pago, segundo informação da CONDER.

QUADRO 02 - Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador**Indenizações**

Indenizações	N. de imóveis	N. de famílias residentes	Valor da Indenização (R\$)	Valor da Ind./Família (R\$)
1ª etapa	89	344	500.000,00	1.453,00
2ª etapa	47	176	150.000,00	852,00
3ª etapa	57	374	280.000,00	748,00
4ª etapa	140	894	900.000,00	1.006,00
5ª etapa	49	67	104.000,00	1.552,00
Total	382	1.855	1.934.000,00	1.222,00 (valor médio)

Fonte: IPAC, 1997.

QUADRO 03 - Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador**Obras previstas**

Obras	Imóveis	Período	Fonte dos Recursos	Situação	V. Previsto (R\$)
7ª etapa	130	2002	Tesouro/BA/PMS BID/Monumenta/CEF	Em andamento	33.500.000,00

Fonte: CONDER, 2002

QUADRO 04 - Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador**Investimentos em atividades permanentes**

Atividade	Período	Responsável	Valor (R\$)	Valor médio/ano (R\$)
Animação - "Pelourinho Dia & Noite" (shows)	1996-2000	SCT/Bahiatursa	11.600.000,00	2.320.000,00
Conservação e Manutenção de Imóveis	1997-2001	IPAC/CONDER	5.450.520,71	1.090.000,00
Totals				3.410.000,00

Fonte: IPAC, 2000 e 2001.

QUADRO 05 - Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador

Número e caracterização dos usuários do Centro Histórico de Salvador (1995, semana anterior ao carnaval).

CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR				
Número de Usuários (média por dia)				
Manhã	Tarde	Noite	Total	
10.657	8.109	12.102	30.868	
Procedência dos Usuários (média por dia)				
Centro da cidade e adjacências	Outras áreas de Salvador.	Interior do estado	Turistas estrangeiros	Turistas nacionais
20%	58%	3%	8%	11%

FONTE: Futura Instituto de Pesquisa - Opinião no Centro Histórico de Salvador Relatório Analítico, 1996.

QUADRO 06 - Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador

Número e caracterização dos usuários do Centro Histórico de Salvador (1996, semana posterior ao carnaval)

CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR				
Número de Usuários (média por dia)				
Manhã	Tarde	Noite	Total	
16.231	19.104	13.194	41.462	
Procedência dos Usuários (média por dia)				
Centro da cidade e adjacências	Outras áreas de Salvador.	Interior do estado	Turistas estrangeiros	Turistas nacionais
22%	61%	1%	7%	9%

FONTE: Futura Instituto de Pesquisa - Opinião no Centro Histórico de Salvador Relatório Analítico, 1996.

¹ Esta comunicação, apresentada em no final de maio de 2002, foi atualizada em outubro desse mesmo ano. É parte de uma pesquisa mais ampla de doutorado sobre a prática de preservação urbana desenvolvida no Brasil nos anos 90, a qual se propõe a analisar os programas nacionais de preservação, fomento e financiamento implantados na década e as intervenções que tomaram o patrimônio como tema ou justificativa nas áreas centrais das três maiores cidades do país: São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador. Baseia-se, ainda, em pesquisa anterior – que aqui se atualiza e complementa – desenvolvida para a elaboração do artigo “El Centro Histórico de Salvador de Bahia: paisaje, espacio urbano y patrimonio”, publicado em Fernando Carrión (editor), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: UNESCO/BID/MCC/FLACSO, 2001, pp. 177-197.

² Ver, sobre o conceito de espaço como produto de sistemas de objetos e sistemas de ações, Milton Santos (1996), *A Natureza do Espaço*. São Paulo: Hucitec. E do mesmo autor (1995), sobre a distinção entre paisagem e espaço urbano, “Salvador: Centro e Centralidade da cidade contemporânea”. In: Gomes, Marco Aurélio (org.). *Pelo Pelô: história, cultura e cidade*: EDUFBA, 1995, p. 11-29.

³ “Plano Geral de Recuperação da Área do Pelourinho”, de 1969, encaminhado em 1970 à OEA e à Reunião de Governadores em Brasília, da qual resultou a montagem do Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas do Nordeste, criado em 1973.

⁴ Ver, a esse respeito, Paulo Ormino Azevedo, (1984) “O caso do Pelourinho”. In: Arantes, Antônio Augusto (org.). *Produzindo o Passado*. São Paulo: Brasiliense, p. 219-255.

⁵ Ver Jorge Antônio Santos Silva (1991). *O Desempenho do Turismo em Salvador na Década de 80: a relevância da ação do Estado*. Salvador: Universidade Federal da Bahia (dissertação de mestrado).

⁶ Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, órgão estadual responsável pela execução da política de preservação do estado, criado em 1967.

⁷ BAHIA/GOVERNO DO ESTADO. *Centro Histórico de Salvador*. Salvador, 1992.

⁸ Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador, órgão estadual que, juntamente com o IPAC, foi encarregado da intervenção.

⁹ BAHIA/GOVERNO DO ESTADO, 1992: 10

¹⁰ Deve-se ressaltar que, entre 1994 e 1999, o real foi mantido com cotação muito próxima ao valor do dólar, o que faz com que o total investido até hoje, em dólares, seja, na realidade, maior do que o obtido com base na taxa de câmbio atual.

¹¹ Banco Interamericano de Desenvolvimento.

¹² BAHIA/IPAC (1992), já citada; IPAC/CONDER/UNESCO/TB-BR.(1997) *Análise Crítica da Pesquisa Socioeconômica da 6ª Etapa do Centro Histórico de Salvador*; TC-BR (1998), *Relatório de Análise Crítica da pesquisa Socioeconômica do Projeto Centro Histórico - 7ª Etapa e Barroquinha* (versão final); CONDER (2000), *Relatório da Pesquisa Socioeconômica e Ambiental Recuperação da 7ª Etapa do CHS Pelourinho*.

¹³ Segundo a pesquisa de IPAC/CONDER/UNESCO/TC-BR (1997), realizada para a 6ª etapa, 61,9% dos habitantes ocupavam imóveis cedidos ou invadidos (respectivamente 37,1% e 24,8%).

¹⁴ Ver TC/BR (1998), *Plano Preliminar de Reassentamento - Centro Histórico de Salvador, Projetos 7ª etapa e Barroquinha*, p. 50.

¹⁵ Na Rua 24 Horas de Curitiba, por exemplo, a utilização do espaço público ou da propriedade pública para fins de comércio é vista como um negócio que é lícito e está sujeito a regras de localização estabelecidas pelo planejamento do setor.

¹⁶ Ver, a esse respeito, Antônio Sérgio Araújo Fernandes (1998), *Empresarialismo Urbano em Salvador: A recuperação do Centro Histórico Pelourinho*. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional (dissertação de mestrado), p. 55-62.

¹⁷ No final de 1994, 62% das empresas que alugavam imóveis comerciais no Pelourinho pagavam aluguéis inferiores a US\$ 100,00, bastante abaixo do preço

de mercado. Fonte: CONDER/Aliança Pesquisa e Desenvolvimento, *Avaliação do Impacto dos Investimentos na Recuperação do Pelourinho*, Salvador, fevereiro de 1995.

¹⁸ *Pesquisa CONDER/Aliança (1995) e Futura - Instituto de Pesquisa*, Proposta de Gerenciamento para o Centro Histórico de Salvador, 1996 (a), e *Futura - Instituto de Pesquisa*, Opinião no Centro Histórico de Salvador: Relatório Analítico, 1996 (b).

¹⁹ Futura - Instituto de Pesquisa, 1996 (a). A pesquisa indicou que os empresários instalados na área são os mais refratários e reticentes quanto a um processo de parceria na gestão e manutenção da área.

²⁰ Ver BAHIA. CONDER/SCT/IPAC/UNESCO/*Invento Espaços*, Dinâmica Urbana para Oportunidades de Investimentos no Centro Histórico de Salvador. Salvador, 1999.

²¹ Santo Antonio, Carmo, Sodré e Preguiça.

²² Convênio n. 017.99, de 25 de maio de 1999. Embora participando da equipe de implantação do projeto desde 2000, o IPHAN e a Prefeitura só foram incluídos oficialmente na renovação do convênio feita agora em 2002.

²³ A linha utilizada prioritariamente é o PAR – Programa de Arrendamento Residencial –, destinado a pessoas físicas com renda bruta familiar até seis salários mínimos, limite máximo de financiamento até R\$ 35 mil, taxa mensal de arrendamento de 0,7% e opção de compra do imóvel arrendado ao fim de 15 anos.

²⁴ O decreto n. 7.881/2000 declarou de utilidade pública para fins de desapropriação os imóveis selecionados para o projeto piloto e a Lei Estadual nº 8.218/2002 autorizou sua alienação.

²⁵ Dados da Gerência de Desenvolvimento Urbano da CEF em Salvador, segundo entrevista realizada em 05/04/02.

²⁶ Imóveis nº 11 e 19 na Rua Joaquim Távora (antiga Rua Direita de Santo Antônio); nº 38, 40 e 42 da Rua Deraldo Dias e nº 56, da Rua Ribeiro Santos.

²⁷ O valor máximo mensal cobrado pelo IPAC gira atualmente em torno de R\$ 4,08 por m² (fonte: GEPAC/IPAC, 2002). Em outros shoppings da cidade, por exemplo, o preço do aluguel varia entre R\$ 400,00 e R\$ 50,00 por m².

²⁸ Programa de Preservação do Patrimônio Cultural Urbano - Monumenta, *Regulamento Operativo*, (versão de 10 de agosto de 2001). Brasília, 2001.

²⁹ Decreto nº 8.170, de 25 de fevereiro de 2002.

³⁰ Convênio nº 394/2002, publicado no D.O.U. de 04/07/02.

³¹ O FUNDOCENTRO foi criado pela Lei Municipal nº 5.853/2000, devendo seus recursos ser aplicados na conservação dos imóveis existentes na área da 7ª etapa. Esses são provenientes de receitas geradas por imóveis recuperados com recursos do Programa Monumenta, dotações orçamentárias específicas, retorno de recursos do programa aplicados na recuperação de imóveis privados, doações, entre outras.

³² Pesquisa realizada em outros bairros da área central para testar a viabilidade do projeto revelou que há uma significativa demanda por habitações reabilitadas nessa área, correspondendo a um potencial de 50,6% da amostra. Desse público potencial, cerca de 20% se encaixa nas normas do PAR (entre 3,5 a 6,0 salários mínimos de renda familiar bruta). Projetando-se os dados da amostra para a área central, verifica-se a existência de 701 famílias sem casa própria, aptas a participar. Ver Duplamente - Pesquisas de Mercado, *Relatório de Pesquisa - 7ª Etapa Habitacional/Comercial*. Salvador, maio de 2001.

³³ 54,8% declararam querer ir para um bairro próximo. Ver pesquisa CONDER (2000), já citada.

³⁴ Idem.

³⁵ A Prefeitura de Olinda, numa experiência iniciada em 1983, deu garantias ao antigo BNH e assumiu o empréstimo, repassando os recursos, através de promissórias, aos moradores que não preenchiam os requisitos do banco para endividamento. O índice de inadimplência foi considerado baixo, mas a experiência não se desenvolveu por causa da extinção do BNH.

³⁶ Ver Paulo Gaudenzi (2001), *Turismo no Século XXI: cluster de entretenimento*. Salvador: SCT.

³⁷ No *Plano Geral de Recuperação da Área do Pelourinho*, elaborado pela antiga Fundação do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, em 1969, já se propunha o remanejamento do miolo dos quarteirões para a criação de uma área livre interna. No *Projeto de Restauração, Conservação e Adaptação do Quarteirão 10 do Maciel*, elaborado também pela antiga fundação para o Programa de Cidades Históricas, em 1979, essa idéia foi mais desenvolvida, ganhando uma feição semelhante à que foi adotada em 1992.

³⁸ Ver pesquisa de Futura - Instituto de Pesquisa, 1996 (b).

³⁹ Dados constantes do Cadastro Imobiliário do Pelourinho, *Mapa dos Imóveis por Tipo de Serviço*, GEPAI/IPAC, 2002.

⁴⁰ Ver, a esse respeito, Paulo Ormino Azevedo (2001), "La lenta construcción de modelos de intervención en centros históricos americanos". In: Fernando Carrión (editor), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: UNESCO/BID/MCC/FLACSO, 2001, pp. 297-315.

⁴¹ Entre 1990 e 1996, as taxas de emprego/ocupação em Salvador concentraram entre 52, 78% e 56,44% no setor de serviços. Apud Fernandes (1998), já citado.

⁴² Ver BAHIA/SCT/BAHIATURSA, *Desempenho do Turismo Baiano - 1991-2000* (versão síntese). Indicadores Básicos do Turismo Baiano, Informativo Gerencial série E, n. 02, junho.

⁴³ DUPLAMENTE PESQUISAS DE MERCADO, 2001, já citada.

⁴⁴ Segundo informações de moradores do Santo Antônio, casarões, muitas vezes em ruínas, localizados na Rua Direita, com vista para a baía, estão sendo vendidos a uma média de US\$ 40.000. No final dos anos 80, o valor não ultrapassava US\$ 10.000,00.

Referências Bibliográficas

AZEVEDO, Paulo Ormino 1984 "O caso do Pelourinho", p. 219-255, In: ARANTES, Antônio Augusto (org.). *Produzindo o Passado*, São Paulo: Brasiliense

_____. 2001, "La lenta construcción de modelos de intervención en centros históricos americanos" pp. 297-315, In:

CARRIÓN, Fernando (editor), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*, Quito: UNESCO/BID/MCC/FLACSO

BAHIA/GOVERNO DO ESTADO 1992 Centro Histórico de Salvador. *Salvador*

BAHIA.CONDER/SCT/IPAC/UNESCO/Invento Espaços 1999 *Dinâmica Urbana para Oportunidades de Investimentos no Centro Histórico de Salvador*. Salvador.

BAHIA/ IPAC 1992 Uso do solo e Levantamento Socioeconômico Quarteirões 2M, 5M, 6M, e 10M

BAHIA/SCT/BAHIATURSA *Desempenho do Turismo Baiano - 1991-2000* (versão síntese)

CARRIÓN, Fernando(editor) 2001 "El Centro Histórico de Salvador de Bahia: paisaje, espacio urbano y patrimonio" pp. 177-197, in: *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*, Quito: UNESCO/BID/MCC/FLACSO

FERNANDES, Antônio Sérgio Araújo 1998 *Empresarialismo Urbano em Salvador: A recuperação do Centro Histórico Pelourinho*. p. 55-62, Recife: Universidade Federal de Pernambuco, *Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional* (dissertação de mestrado).

GAUDENZI Paulo, 2001 *Turismo no Século XXI: cluster de entretenimento*, Salvador: SCT

IPAC 1991 Termo de Referência - Plano de Ação Integrada do Centro Histórico de Salvador. *Salvador*.

RODRIGUES, João Jorge 1995 "O Olodum e o Pelourinho". In: *Gomes, Marco Aurélio (org)*, p 81-91

SANTOS, Milton 1996 *A Natureza do Espaço*, São Paulo: Hucitec

_____. 1995 "Salvador: Centro e Centralidade da cidade contemporânea", p. 11-29, In: GOMES, Marco Aurélio (org.). *Pelo Pelô: história, cultura e cidade*. Salvador: EDUFBA.

SEPLANTEC/CPE 1994 Carta da CPE: Pelourinho a Pós-Recuperação. *Salvador*

SILVA, Jorge Antônio Santos 1991 *O Desempenho do Turismo em Salvador na Década de 80: a relevância da ação do Estado*, Salvador: Universidade Federal da Bahia (dissertação de mestrado).