

AUDIOTRANScrição

Eu queria avisar a vocês que devido a publicidade esse fórum vai ser gravado 100% e transcrito e colocado no site. Estava disponibilizado no site da SEDUR, então a Prefeitura está dando início ao Fórum de Patrimônio Imobiliário e Habitação. A gente tentou fazer um diálogo técnico com vários atores da sociedade civil e universidades e do mercado imobiliário. Então foram 41 atores convidados e instituições para que fizessem parte e contribuíssem.

Hoje a gente está aqui no papel de escuta, porque estamos tentando realizar o PDDU com a participação de todos os atores. Toda a sociedade civil e a gente está tentando fazer com base na ODS, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Então as cidades como comunicação e comunidades sustentáveis, redução das desigualdades e ação climática.

O nosso site já está disponível. Eu vou dar uma apresentação rápida no site para vocês: pddusalvador.ba.gov.br. O Fórum anterior de Patrimônio Cultura, já está disponibilizado, inclusive na sua íntegra e eu vou passar rapidamente, só para vocês terem um conhecimento. O Participa também está lá. Qualquer cidadão que queira participar já está disponível para a participação.

Bom, vocês podem ver que aqui a gente tem “Vamos juntos planejar o futuro de Salvador”. Aí a gente tem as etapas Processo Participativo, Notícias, Arquivo, Participe Salvador e Ouvidoria. Qualquer denúncia, reclamação, elogios que vocês tiverem pode colocar na Ouvidoria.

Aí tem o que é o PDDU? Para que serve as leis que estão vinculadas à pauta? É uma cartilha do PDDU que a gente fez de uma maneira mais simplificada, explicando todo o processo.

Os enfoques que a gente está dando são urbanístico, social, ambiental, desenvolvimento econômico, infraestrutura e governança. O que é a LOUS, como ela é vinculada depois do PDDU? Como ela é feita? Por que revisar? Por que é que a gente está fazendo essa revisão, alinhando o tempo das principais ações das nações e a gente já deixou audiência pública.

Um dos processos que o próprio Estatuto da Cidade pediu foram as etapas, que é o diagnóstico que a gente está fazendo agora. “Salvador É”, depois que a gente fizer o diagnóstico, o “Salvador Será”. E o cronograma, com todas as audiências que vão ter, as oficinas territoriais. E vamos analisar.

As oficinas territoriais a gente não colocou a data ainda, porque depende do local. A gente está tentando ver o local ainda para incluir a data, o processo participativo que aí a gente é que levou a metodologia que a gente está usando. E para os técnicos, toda metodologia participativa e tendo o cuidado de haver acordo.

Tem um glossário dos principais pontos, de notícias que ainda só saiu a revisão do PDDU, do contrato com a FGV, o decreto que o prefeito falou. Os arquivos que são os foros e que

hoje a gente já tem no Fórum de patrimônio e cultura, tem apresentação. O que foi que a pessoa fez, o coordenador, a ata, a relação de convidados, lista de participantes, galeria de fotos e ouvido na integralidade.

Tem o “Participa”, é quando a população pode participar e sua contribuição, o que vai chegar? Insere o nome, e-mail - que não vincula se a pessoa não quiser colocar um dos dados, não é obrigatório. A gente pede que coloque para a gente saber, principalmente bairro e área de interesse, para depois a gente ver as contribuições e a sua localização.

As localidades. E a Ouvidoria. Quais são reclamações, denúncias? Sugestões? Está disponível, acessível o item. Assim, tudo o que o Estatuto da Cidade pediu está disponível para participação social. A gente deve estar divulgando essa semana em todas as mídias, então é um prazer ter vocês aqui. A gente conta com vocês pra fazer uma escuta e para administrar os pontos que a gente pode melhorar Salvador.

E deixar claro que nós, a maioria, nós somos soteropolitanos e queremos uma cidade melhor, de uma convivência mais harmônica para nós. Eu vou passar agora para a Nina.

Bom dia a todos e a todas e eu vou me apresentar. Primeiramente, eu sou arquiteta urbanista e sou da Fundação Getúlio Vargas. Estou aqui com a equipe também da Fundação Getúlio Vargas. Queria agradecer a Amelia, nossa coordenadora da revisão do PDDU e também a diretora de Desenvolvimento Urbano da Sedur e eu sou formada na Faculdade integrada a do Rio de Janeiro.

Sou também doutora em Ordenação do Território pela Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona. Fui funcionária da Prefeitura do Rio de Janeiro durante mais de 30 anos e fui secretária de Urbanismo do Rio de Janeiro e de Niterói, também de urbanismo e Mobilidade Urbana. E a minha experiência na Prefeitura do Rio, em 1980 começa e uma pesquisa sobre o centro histórico, o corredor cultural também.

Em seguida, o primeiro cadastro das favelas do Rio de Janeiro, quando cadastramos 287 favelas. Hoje, o Rio de Janeiro tem mais de 1200 e a metodologia do Favela, bairro na qual eu pude participar nos anos 90, nós é internacionalmente, onde conseguimos transmitir essa metodologia da urbanização das favelas para outros ambientes internacionais, como atuar no Marrocos e aldeia nos Camarões e São Bento do Sul, em Honduras.

Enfim, tenho uma grande experiência nas cidades. E eu também dei algumas aulas no Master da vivenda do século XXI em Barcelona, durante mais de oito anos e a minha atuação principal é na requalificação. Tem sido na requalificação dos espaços públicos, em planos diretores, em projetos de mobilidade, licenciamento, programas para centros históricos. Tenho alguns livros publicados e tem alguma experiência de haver contribuído aqui em Salvador com a minha experiência técnica. E eu demarco aqui a minha.

O conhecimento da maquete de um modelo reduzido de Salvador que eu tive a oportunidade de estudar e conhecer bastante do território e de Salvador e enfim, tive um convite para escrever o prólogo desse e desse documento sobre a maquete de Salvador e foi muito interessante. Bom, dito isso eu queria comentar e agora estamos nessa etapa da leitura da cidade, esse fórum técnico hoje de Patrimônio Imobiliário e Habitação é

importante. Essas reuniões são necessárias porque nós entendemos que uma equipe naturalmente limitada em número de pessoas e não poderíamos ter uma percepção completa desse fenômeno urbano que Salvador é hoje. Enfim. Então, nosso objetivo hoje é buscar a contribuição de vocês para o nosso diagnóstico e compreendermos que os desafios da área habitacional são muitos e temos hoje uma cidade e gostaria que a gente começasse a passar os slides.

Bom, isso aqui já foi dito, aqui nós temos um regimento interno, então gostaria de comentar aqui como será a participação. A gente vai fazer a apresentação e vou apresentar a primeira parte. A nossa socióloga Raquel Mattoso vai apresentar em seguida e depois abre e abriremos para as contribuições de todos vocês. É só deixar claro que esse é um fórum técnico, então as contribuições deverão ser técnicas e na pauta, a habitação e patrimônio.

Como todos vocês sabem, nós estamos aqui no amparo da legislação, da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, que é de 2001, que estabelece as normas de ordem pública, a de interesse social, a social também, que regula o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como na questão ambiental, do equilíbrio ambiental.

E, como todos sabem, a habitação desempenha um papel fundamental na estruturação do espaço urbano, nas estratégias para a gestão da cidade e na relação com a infra estrutura. Está instalada é necessária para promovê-la e também na disponibilidade da terra urbana. Vamos com os objetivos deste fórum. Já foram falados, mas eu gostaria de remarcar que a ideia é promover um diálogo técnico colaborativo entre os diferentes atores.

Gostaríamos de ouvir as vozes de vocês, técnicos estão aqui presentes e queremos pontuar as transformações da cidade entre 2016, que é quando o PDDU foi lançado. Foi homologado em 2025, que é onde nós estamos hoje. E cito aqui também o Plano Salvador 500 que foi emitido, foi divulgado em 2000. Enfim, temos aí dois momentos de 2016 e 2020, que a cidade, oferece um diagnóstico, oferece propostas e diretrizes e obviamente, estamos aqui na leitura, observando as propostas enunciadas no próprio PDDU de 2016.

E eu acho que uma questão bastante importante que nós estamos observando, é que o PDDU deve fortalecer as menções quanto às mudanças climáticas existentes. Nós estamos hoje, no momento mundialmente, que estamos vendo a emergência climática e o PDDU. O de 2016 já elenca algumas diretrizes nesse sentido e, consequentemente, também na formulação dos obedecidos objetivos de desenvolvimento sustentável das Nações Unidas.

Bom, vamos passar aqui. Essa é uma imagem talvez um pouco inusual de Salvador, mas eu acho que é essa a beleza de uma cidade banhada pelas águas da Baía de todos os Santos e pelo Oceano Atlântico. Estamos aqui com algumas imagens para comentar com vocês que patrimônio imobiliário é essa cidade que nós vemos aí, com uma morfologia, uma tipologia de edifícios, casas, uma mescla de edificações e não só dentro de uma área mais formal, mas também os assentamentos de favelas, de comunidades urbanas.

Eu imagino que vocês conhecem, obviamente, uma outra imagem aqui também que explica. Eu acho que a gente não precisa definir o que é o patrimônio imobiliário, porque ele está aqui. Então, na visão de vocês, os edifícios, as casas, enfim, os comércios, os serviços e

etc, etc. É também uma cidade que tem um território aí que se completa e que se combina entre uma imobiliária, que é uma cidade construída e um território construído com a questão da natureza da conservação, a natureza da natureza muito importante, essas áreas verdes, essas áreas ambientais, essa conjugação.

Ela é muito importante. Outra imagem típica da cidade de Salvador. Vocês conhecem também a cidade dos assentamentos informais das comunidades urbanas e favelas, com suas questões intrínsecas. Mais uma imagem aqui demonstrando o que é o patrimônio do que nós vamos falar hoje do patrimônio imobiliário, da habitação. Não podemos esquecer também das ilhas com as suas edificações. Esse patrimônio também que está e que se desenvolve também nessas ilhas.

Nas ilhas de Salvador, as três ilhas e o Fórum passado. O primeiro fórum foi sobre os aspectos habitacionais e sobre os aspectos da área do Centro Histórico de Salvador, essa cidade que tem esse patrimônio histórico extraordinário e a questão da habitação. Já há décadas que nós sabemos que vem sendo. E essa questão vem sendo colocada pela pelas gestões públicas dos governos da cidade, do estado e do centro para a questão do patrimônio histórico da habitação no centro.

Porque é uma questão bastante premente. Um centro vivo. Ele exige que a habitação seja e entre na dinâmica para que esses espaços sejam estruturados. Bom, e eu venho aqui também colocar seis questões que eu considero importantes, seis pontos que eu gostaria que vocês nos ajudassem a pensar. O primeiro deles é essa habitação formal ou precária, desse desempenho, dessa estruturação da cidade e como ela é?

Qual é a dinâmica que ela exerce na cidade? Quem mora lá e esse espaço urbano já está estruturado e quem mora na cidade tem uma série de desafios de se locomover, de usar serviços, de usar, enfim, todos os equipamentos urbanos hoje, as suas praias, os seus parques, etc. Então, acho que é importante a gente entender como é essa estruturação e como vocês podem contribuir.

E para isso, para esse aspecto, a gestão da cidade também é. O grande desafio está na relação da moradia com a infraestrutura instalada e necessária, e não só na questão do saneamento e dos transportes, mas também de todos os equipamentos que fazem falta para que essa relação, que é a moradia e essa infraestrutura, ela seja e seja feita de uma forma equilibrada, seja feita dentro de uma dinâmica urbana importante para todos os cidadãos.

E a cidade hoje já é espraiada, já ocupa quase todo o território e sabemos que a disponibilidade de terrenos urbanos está limitada. Sabemos que existem vazios urbanos que podem ser aproveitados. A pergunta para vocês é como aproveitá-los? Como é possível adensar algumas áreas? É possível adensar algumas outras áreas? Então, são questões também que gostariam de ouvi-los.

Esse é um diagnóstico e todos nós temos uma cidade que é social, é espacialmente fragmentada e segmentada e a pergunta que nós fazemos: é possível diminuir essas distâncias? O outro aspecto que foi colocado também no debate no período de 2016 é o deslocamento das principais centralidades, como oportunidades e oportunidade para novos

desenvolvimentos. Nós sabemos que é um momento interessante agora da transferência da rodoviária e ela vai deixar um vazio ali na em Camaragibe, na Centralidade de Camaragibe e Acesso Norte, com o deslocamento dela para Águas Claras.

Então esse movimento aí vai implicar também numa nova dinâmica e queremos escutar de vocês, ouvir vocês e suas contribuições sobre esse processo das centralidades, não só dessa centralidade metropolitana, mas outras centralidades na cidade. E o PDDU, ele elenca, é um sexto aspecto e é o modelo de transportes adotado e que tem sido Salvador. Vem implantando e essa implantação está por implementar o sistema de transportes de alta capacidade e como muitas outras cidades brasileiras, esse modelo de desenvolvimento, de transportes, de mobilidade, ele está alinhado com o desenvolvimento habitacional.

É uma tendência. As normas urbanísticas nós temos visto nas outras cidades que elas devem acompanhar essa ideia e esse modelo. Bom, então aqui já vimos as imagens de Salvador. Já sabemos o que é o patrimônio imobiliário, do que nós vamos falar hoje? Patrimônio Imobiliário e Habitação começa aqui. Só pincelando a questão da habitação de interesse social e dos assentamentos precários e muitos deles de produção formal e pública.

Fala aqui dos conjuntos habitacionais do Minha Casa, Minha Vida, das ocupações espontâneas e daquela que é uma cidade auto construída e com uma grande necessidade de regularização como política estruturante. Hoje existe um amparo legal para essa regularização. Em 2017 surgiu a Lei da República e a Rede social, a especial, a Inominada. Enfim, podemos falar disso e podemos falar também do papel indutor do poder público ao desenvolvimento urbano e social, como consta já no período.

E o é um momento do poder público poder atuar nesse desenvolvimento urbano e social e o papel dos movimentos sociais tem uma grande importância das associações de moradores também nessa construção conjunta coletiva. Aqui, não só nesse fórum, mas depois avançaremos. Como falou a secretária, nossa diretora mídia e nas oficinas que faremos e as melhorias habitacionais também há políticas sobre essa necessidade de melhorias habitacionais.

Sabemos que é um processo gradual, ele tem que ser sustentável e morar melhor. É um dos programas que toca nesse tema. E aqui também, como muitas outras cidades, não só do Brasil, mas do planeta. E já há uma malha de condução da urbanização integral. Ou seja, toda essa parte das ideias desses assentamentos de autoconstrução. Eles devem passar e inexoravelmente pela urbanização, seja iniciando com padrões mínimos, seja com inovação, resiliência é um tema também que nós gostaríamos de ouví-los e vamos falar também de uma outra cidade e uma cidade diversa, que deve se adequar às normas urbanísticas e ao controle do uso do solo.

E é como um setor que tem uma necessidade de previsibilidade, segurança jurídica, regras, regras claras. Nesse sentido, o papel das associações ou dos sindicatos do setor imobiliário no desenvolvimento urbano é bastante fundamental. Também Assim. E para essa discussão no PDDU ou na revisão do PDDU e a produção habitacional, nós sabemos hoje como é que essa inovação é.

Existem muitas tecnologias novas de apoio ao desenvolvimento das construções e que devem ser também pensadas na sustentabilidade da cidade. Bom, com esse slide eu gostaria de passar a palavra para a nossa socióloga Raquel Mattoso, que vai continuar então com esse fórum.

Oi, bom dia a todos os participantes e meu nome é Raquel. Sou socióloga formada na Universidade Federal da Bahia há muito tempo. Acho que o tempo que muita gente aqui nem tinha nascido ainda. Em 70 eu me formei em 72 e em 78 eu terminei o meu mestrado com uma dissertação de mestrado intitulada "As Invasões em Salvador, uma alternativa habitacional."

E eu conheci Salvador. Eu não sou daqui mas estou aqui há mais de 50 anos. Mas eu vim para cá nessa época, na década de 70, que é uma década assim, interessante porque foi o momento de uma intersecção de uma Salvador antiga, de uma Salvador. Eu conheci uma Salvador de Jorge Amado, Salvador dos Capitães de Areia, Mercado Modelo antigo.

Então eu tive essa possibilidade de conhecer Salvador antes de todas as transformações que ela veio a sofrer a partir da década de 70 e transformações. São essas as avenidas de Vale a Avenida Paralela e toda essa parte nova que deu origem a uma nova Salvador. E esse tema é uma das habitações de interesse social. É um tema que eu tenho assim bastante não só interesse, mas um apreço grande, porque eu entendo que Salvador é uma cidade que foi criada, foi estendida pelas próprias invasões e eu hoje não sei usar muito esse termo, mas pelas ocupações, digamos assim, essas áreas desocupadas, a partir de um crescimento demográfico muito grande, que teve início na década de 40 e foi num aumento até a década de 80, quando se começa um processo de, digamos assim, de diminuição nem diminuição, mas de arrefecimento do crescimento demográfico. Uma coisa interessante que eu vi e me emocionei esses dias, mas eu vi essa foto e me emocionei porque foi aí nessa região, no alto da Terezinha, na Enseada do Cabrito, que eu fiz esse trabalho de pesquisa, primeiro aqui na Bahia. Foi muito interessante, porque eu acompanhei a ocupação dessa área pelas pessoas, passei meio ano da minha vida frequentando essa região e acompanhando o processo de construção das casas. Naquele momento, as casas ainda eram de adobe, aquele barro e o pau a pique, aquela estrutura bastante simples e precária que com o tempo foi se transformando.

Bom, então esse é um aspecto interessante porque mesmo que tenham se passado mais de 30 anos desde aquele momento, hoje nós temos aí um projeto de urbanização bastante interessante. Como disse Verena, é a saída e a saída para as cidades em geral é praticidade. No caso do Salvador em particular, é a integração dessas áreas ao restante da cidade com um processo de, digamos assim, de desenvolvimento de projetos de urbanização integrados. Não vejo outra saída para as grandes cidades do que essa integração. Bom, passaram-se os anos. Eu há 20 anos trabalho nesta área de habitação na parte de inadequação e coordenei o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e é um dos dez do tripé que representa a Política Nacional de Habitação de Interesse Social. Então, é nesse sentido que eu vou desenvolver essa. Essa apresentação é assim e é uma. Isso é uma leitura técnica da cidade, uma leitura difícil. Não porque não haja dados ou informações, mas justamente pelo contrário.

Eu acho que não tem nenhum setor na Bahia que tenha sido tão trabalhado e tão estudado como a habitação de um modo geral e em particular a habitação de interesse social. Existem inúmeros trabalhos, inúmeras teses e inúmeras pesquisas realizadas. Então é um desafio porque o problema não é a falta de informação. A informação existe e são muitas e de muita qualidade.

E esse conhecimento acumulado eu acho que é um aspecto muito importante para Salvador continuar se transformando, continuar, digamos, melhorando esse aspecto, que é um aspecto ainda, digamos assim, problemático na cidade. Essa questão dos assentamentos precários, bom, podemos passar, não é? Vamos falar rapidamente da política nacional. Eu acho que é a primeira política estruturada no Brasil. A política nacional de Habitação foi estabelecida num tripé formal.

Eu chamo de CPF, porque, por coincidência, é uma política que se estabelece sobre os conselhos, os planos e os fundos. O Fundo Nacional Estadual e Municipal de Habitação. Então, é bastante interessante porque é uma política totalmente, digamos assim, amarrada na sua estruturação e partindo do governo federal, ela chega a estados e municípios com essa mesma estrutura. Então, esse tripé é um tripé bastante importante, porque a mudança e a transformação tem que acontecer em qualquer circunstância, com a participação de toda a sociedade.

E eu acho que todos nós aqui devemos ter esse compromisso com Salvador, de melhorar Salvador. Salvador é uma cidade que todo mundo gosta. Eu já me sinto soteropolitana. Não consigo olhar para trás e achar que pertenço a algum outro estado do país. Mas ela precisa de melhoras e essas melhorias devem ser feitas por todos nós que estamos aqui, não só apenas pelos poderes públicos ou elogios às instituições privadas.

Mas eu acho que é de interesse da população em geral essa melhora da cidade no sentido de superar essa segregação espacial que é parte da cidade. E nós também vamos trabalhar com o Plano municipal. Salvador tem um plano municipal de habitação, UPA, um plano muito bem estruturado, um plano que apresenta uma cartografia muito interessante, muito bem feita e dá essa visão.

Bastante ampla de Salvador, bastante. Consistente do que é Salvador e de quais seriam os processos necessários para o seu desenvolvimento. Então é o chamado Plano Municipal de Habitação. Ele foi feito em 2008, com previsão até 2025. Então é nesse momento que o Plano Municipal de Habitação pode, digamos assim, aproveitar a quantidade de dados que hoje se dispõe para ser atualizado nas mesmas bases.

Porque se trata de um plano bastante consistente e em homenagem aos 500 anos de Salvador. E também se tem o Plano Salvador 500, que também segue o mesmo roteiro que temos assim de um plano de habitação, não só de habitação. Ele trata de vários outros setores da cidade: mobilidade, transportes, infraestrutura. Então, nós temos também o material e que podem ser se pode aqui neste momento levantar informações e vocês trazerem contribuições nesse sentido.

E o próprio PDDU é um instrumento importantíssimo de organização do espaço urbano e que está alinhado à Política Nacional de Habitação de Interesse Social. Então, alguns

aspectos podem ser revistos, mas a sua estrutura está estabelecida de acordo com essa política habitacional de habitação e política, de habitação, de interesse social. E é essa estrutura que eu tentei expor aqui.

Pode seguir os pontos básicos que a gente vai falar aqui rapidamente, porque o espaço é mais de vocês do que nós. São as necessidades habitacionais e dentro das necessidades habitacionais, o déficit é a inadequação de domicílios, favelas e comunidades urbanas, como o IBGE, e passa a considerar essas áreas a partir do censo de 2022. Vamos passar pelas Zonas Especiais de Interesse Social que são, que é um outro instrumento previsto no Estatuto da Cidade, que é bastante interessante com relação a melhoria e a diminuição do próprio déficit habitacional e ainda os planos de bairro.

O que eu quero dizer com isso é que em Salvador hoje tem um material bastante amplo, bastante diversificado, de muita qualidade para incorporar na própria atuação. Não existem muitos bons dados nesse sentido. Pode passar. O que se chama de necessidades habitacionais, do ponto de vista técnico, do ponto de vista do IBGE, é o conjunto formado pelo déficit habitacional, ou seja, a quantidade de moradias faltantes para o tamanho da população.

E lembrando que a população cresce, cresce por. Crescimento natural vegetativo e cresce também pela migração vinda de outras pessoas, como foi o meu caso. E estou aqui há tanto tempo. O déficit habitacional então se relaciona a isso, mas pode passar. O que é que se tem hoje para se falar do déficit habitacional? O Censo Demográfico de 2022 dois traz e já foi publicado pela Fundação João Pinheiro que a Fundação é, digamos, no Brasil, faz o cálculo do déficit.

Ele não é um cálculo fácil, porque ele parte de bases do IBGE e Censo de Bases da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios e ainda do CadÚnico. Então eles já desenvolveram essa metodologia e essa metodologia permite esse cálculo do déficit habitacional. Temos também dados da pesquisa, como eu falei, e dados do IBGE e no sistema SIDRA e apresenta, não sei se eu acho que vocês todos devem conhecer. Você consegue tabelas específicas sobre vários temas e também o IBGE e já publicou a parte relativa. Por exemplo, as populações tradicionais e agora ele descreve. Eu estou usando isso aqui com dificuldade, mas enfim, há favelas e comunidades urbanas, então existe hoje uma quantidade bastante consistente de informações para novos estudos. Pode passar a boa notícia que o déficit diminuiu e, ao longo desses anos, 2016 a 2022, aqui nós temos representado a Bahia e a RMS, porque os dados específicos para Salvador ainda não estão disponíveis aos microdados.

Então o que tem disponível é a região metropolitana. Mas a boa notícia é que Salvador representa 72% da região metropolitana. Então isso nos permite, digamos, considerar que esses dados estão relacionados a Salvador pela representatividade de Salvador. Então, aqui nós tínhamos. Vocês podem observar que no caso da RMS, o gráfico descendente partiu de em 2016 de 117.000 unidades.

São números absolutos aqui traz 105, o que representa 10% do total de domicílios de Salvador, aponta. Esse gráfico é o mesmo, só que em números relativos. Então nós temos

o caso de Salvador em amarelo, ele partiu de 8,7 em 2016, chegando a 6,9 em 2022 e uma redução bastante grande. Pensando do ponto de vista do tamanho da cidade.

Quer dizer, relativos são 6,9% do total de domicílios existentes. Seria o déficit da região metropolitana em Salvador. Está dentro dessa região metropolitana, com uma representatividade bastante alta. Pode passar. Bom, além do déficit, também se usa o conceito de ah, não, Aqui é o que se tem sobre a inadequação habitacional. Então a gente já tem também materiais bastante produzidos pelo Censo, pela Fundação João Pinheiro e a fundação responsável pelo estabelecimento desses números.

E podemos obter esses dados também não. Dados Brutos não está, digamos, trabalhado em forma de 10%. A partir daí, a partir desses números é que se chega ao déficit habitacional. E também uma nota metodológica emitida pelo IBGE e em 2024, muito recentemente, pela mudança de nome e até o censo de 2010, se falava em aglomerados subnormais a partir do censo.

Agora, de 2022, se fala em favelas, em comunidades urbanas. O foco é na estruturação dessas comunidades e as carências que não são as vezes, do déficit, mas são carências da própria moradia, da melhoria interna dessas áreas, melhoria dos padrões construtivos de melhoria do sistema viário interno, da iluminação interna. Então, são vários aspectos que compõem uma comunidade ou uma favela.

Após o processo de urbanização, pode passar. O PDDU, eu, ele se refere à inadequação habitacional com a quantidade de habitações que já existem, mas que precisam de melhoria, não só as melhorias habitacionais e o programa que é desenvolvido pela Prefeitura em relação às melhorias dessas casas do padrão, pois que às vezes instalação de banheiro às vezes é uma janela que não tem, enfim, a melhoria no sentido mesmo do padrão construtivo e do entorno dessas áreas.

A política nacional define essas áreas como favelas que nós conhecemos aqui, mais como invasões, ocupações espontâneas, cortiços, que no caso de Salvador e da região metropolitana, tem a cada tempo que passa, diminuído, ou seja, significa que já foram integrados e outras formas de moradia. É o tipo de moradia, mas, digamos, é alinhada com outro momento do país. Lá atrás, quando se começou a industrialização em São Paulo e os conjuntos habitacionais que foram construídos pela própria, pelo próprio poder público, por mais na década de 60, na década de 50 já existiam alguns.

Então, esses conjuntos precisam de recuperação de algum tipo de recuperação. Nós temos um índice de inadequação no Brasil, na Bahia e na região metropolitana. A gente vê que ainda é alto esse índice, tanto no Brasil como na região metropolitana e na Bahia. E o que corresponde, no caso da Região Metropolitana, 43,4% do total de domicílios existentes.

Então, isso aponta para uma necessidade de desenvolvimento de projetos voltados para a urbanização desses assentamentos. Pode passar. Esse levantamento também foi recente e, em 2022, o censo recente, que é voltado para a Região Metropolitana de Salvador. Então, aí vocês tem os municípios que tem favelas e comunidades urbanas, e nós temos aí um crescente. Claro, Salvador tem uma população muito maior e tem um número muito

maior dessas unidades, digamos, de favelas e comunidades que não são favelas, mas que tem os indicadores sociais semelhantes às próprias favelas.

Então, a introdução desse termo, uma mudança desse termo, tem a ver com essa situação. Pode passar aqui. E o conceito de que as favelas e comunidades urbanas são territórios populares originados das diversas estratégias usadas pela população, geralmente de forma autônoma e coletiva, para resolver suas necessidades de moradia e usos associados a moradia, os serviços, ao comércio, a as unidades de saúde, as unidades de segurança, etc e tal.

Diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos a garantir o direito à cidade. Então esse é o conceito oficial que não difere do conceito que nós sempre pensamos e usamos mais. Então eles, quando eu digo que é o IBGE e sua equipe técnica procurando aperfeiçoar seus instrumentos de pesquisa, porque é um órgão de pesquisa, pode passar que a inadequação fundiária está em graus diferenciados em todas elas e é justamente a questão é a regularização.

É que hoje temos instrumentos. A política fornece instrumentos para isso. Mas, além da questão fundiária, qualquer um desses itens já caracteriza uma comunidade como favela ou comunidades urbanas. Que itens são esses? A infraestrutura, faltando um item qualquer de infraestrutura, já se considera inadequado? Localização em áreas com restrição ambiental. Aí tanto se trata de áreas de risco como unidades de conservação, áreas destinadas à proteção ambiental e também a questão aumentada, já que das edificações arruamentos precários e sem, digamos, acabamento. Onde está o sistema viário interno feito pelos moradores da maneira como eles transitam naquele espaço? E então qualquer uma dessas situações já vai configurar a chamada inadequação habitacional. Pode passar. Muito obrigada.

Acho que esse trabalho só está começando. Nós estamos no caso. Eu vejo ali também mais duas pessoas que estão envolvidas nisso na chamada leitura técnica. Temos ainda tempo para finalizar esse trabalho. Ele está em andamento, ele não está finalizado e então é tempo suficiente para que a gente possa colher e coletar essas informações. Esses novos dados ou reflexões de vocês participantes desse processo. Muito obrigado.

Bom gente, depois de uma explanação sobre o tema habitação, é só lembrar alguns pontos. Seria interessante a gente ouvir vocês também, entender o que é que vocês poderiam participar, o que é que vocês pensam, principalmente com relação ao PDDU, o de 2016.

Oi, bom dia a todas as pessoas. Eu sou Alex Raposo, sou defensor público e estou como coordenador de Direitos Humanos da Especializada. É atribuição do Núcleo de Prevenção, Mediação e Regularização Fundiária da Defensoria Pública. E eu queria trazer uma provocação a respeito do que foi falado aqui e a explicação belíssima. Queria parabenizar também pela explanação das componentes da mesa e como foi falado, nós possuímos instrumentos de regularização fundiária e já estão postos há muito tempo e a gente tem que dar uma importância aos conselhos e a gente tem que verificar que os nossos instrumentos, sobretudo pela lei, eles já possuem instrumentos que possam fazer com que os programas de habitação de interesse social possam ser realmente efetivados. Então, a gente tem que dar importância aos conselhos, aos fundos e fazer com que eles realmente sejam eficazes.

Sim, é dinheiro. A gente não vai conseguir nunca produzir a regularização fundiária que nosso município necessita. A Defensoria Pública possui capilaridade e a gente está diretamente vinculada ao assistido. Na ponta, verificamos quais são os problemas. A gente verifica verdadeiramente que existem leis que já existem, mas que faltam realmente. É indicação de orçamento para que todas as necessidades sejam realmente assistidas.

Então eu deixo aqui uma provocação no sentido de fortalecer os instrumentos que já existem no PDDU. E hoje em dia as áreas especiais de interesse social são aquelas que realmente podem fazer com que a gente tenha um avanço na regularização fundiária no nosso município. Então, são essas provocações que eu queria deixar e a gente ter atenção em relação ao já viu as pessoas que a gente já possui e também à lei de Minorias, uma especial de interesse social.

E assim a gente vai conseguir de certa forma, produzir se é habitação de interesse social, regularização fundiária em nosso município. Muito obrigado.

Alex Raposo, eu acho que foi muito interessante a sua pontuação, esse toque de atenção e eu acho que existem os instrumentos, como você falou, a gente hoje tem instrumentos e você coloca aqui a necessidade de indicação de orçamento, de conselhos e fundos. Eu acho que é um toque de atenção que também. Já o PDDU eu já constatei que esses elementos já constam, é uma questão de colocar em prática, então eles já existem. Dá uma maior atenção a todos. Na verdade, como eu falei, é que a gente precisa de uma atenção maior, então ele precisa de fiscalização e fortalecimento e de utilização desse equipamento de forma efetiva mesmo.

A gente não consegue ter um olhar profundo e fundo aos fundos que existem, que foram comprados. Então começou a falar, assim como a fala da socióloga, e também a gente revisitando os instrumentos que já existem transcrições e outros tantos que a gente utiliza, tira dinheiro de quem tem para colocar o caso que realmente precisa. A gente está dando um olhar bem atento a isso aí, essa situação a gente vai conseguir sim, um avanço.

A gente sabe que há um trabalho, ainda que incipiente, em torno de reunir o próprio município. A gente tem que nem que chegou pouco, que trabalha com isso e também da denúncia. Isso tem que a gente entende que tem um trabalho incipiente da Defensoria é um tipo já vem apontando essa, essa necessidade de utilização desses instrumentos que não nasceram ou não chegaram com a lei da Roubé e tantos outros antes já vieram e já permitiu que a gente pudesse fazer uma certa regularização fundiária.

Mas enfim, é aquilo que eu falei, isso eu repeti e trago novamente Conselho Fundo, instrumentos. A gente aqui está revisitando para reafirmar a necessidade de utilizar esses tecidos que esse instrumento é. Muito obrigada, Alex. Foi uma contribuição muito importante. Estamos aqui então para ouvi-los. E aqui, mais do que falar, contribuir e o momento é esse, por favor.

Bom dia! Eu sou Luana agora e sou urbanista. Estou aqui representando a receber o que a Sociedade Brasileira de Urbanismo e apesar do de trazer o poder de luta, traz questões raciais e etc para o trabalho no território. Mas a gente continua vendo que existe essa segregação racial, social e racial e eu acredito que é um ponto também a gente ter a uma

atenção. Salvador Sendo uma cidade com a maior população negra, então a gente precisa ter essa atenção para os instrumentos e trazer essa questão racial. Existe. Essa é uma definição do racismo ambiental. Existe isso a gente vê na infraestrutura da cidade. No geral, quais são as áreas de habitação mais precarizada, de mais esses bolsões de pobreza, onde a maioria da população é negra. Então, eu acredito que inserir mais a questão racial dentro do PDDU, esse olhar, essa visão racial e inserir dentro da habitação é importantíssimo para a gente conseguir avançar, né? Porque como ele falou, existem já os instrumentos dentro do PDDU. O perdão já traz aqui o combate ao racismo e etc, mas a gente precisa ampliar isso e aprofundar para tentar ter melhores resultados.

Luana, é muito importante também a sua contribuição. Acho que é uma questão fundamental. Acho que a gente pode e nesse fórum técnica para isso, para receber essas contribuições e ver o que está ainda incipiente, para que a gente reforce nessa revisão do poder. Eu não sei se aqui e o que comentar que é aquele ali. Eu acho que isso aqui é o que precisa, é realmente fortalecer esses princípios que já estão dentro do PDDU. Eu queria chamar a atenção, que é também um avanço a questão das populações tradicionais e entre essas populações, os quilombolas que estão dentro das ZEIS. A Ilha de Maré é um desses exemplos. Já existe um plano de bairro da Ilha de Maré que é o primeiro passo, digamos assim, para um processo mais intenso de regularização. Mas concordo tanto com você como com o Alex. Eu queria depois que você repetisse o nome que a Luana é, então essa e essa preocupação de ambos é legítima.

Quer dizer, não basta, tá no papel, a gente sabe disso, todo mundo fala isso, né? É preciso que todos nós participemos desse tipo de trabalho para garantir a efetividade. Não é porque o país é um país que tem uma legislação ambiental maravilhosa e problemas ambientais inseguros, né? Então a gente tem que sair do papel. Concordo com a gente, tem que sair e essa saída depende do esforço, claro, do poder público que tá ali, que é o centro, né, Mas também da sociedade civil.

Eu acho que às vezes a gente, como sociedade civil, participa pouco dessas coisas e porque é um direito da cidade que está assegurado pela lei, então tem que fazer valer a lei. E os projetos de urbanização que você comenta são caros, né? É uma dificuldade. E, principalmente, essa depende de recursos, às vezes internacionais, para que você consiga avançar nesses processos, que é difícil mesmo. É um desafio.

Bom dia! Sou Jones, o presidente do MSTS. Apesar de que o Dr. Alex Raposo me representa, nos representa aqui. Falou muito bem, pediu uma parte maior, pegou a parte boa é que assim a gente tem acompanhado o PDDU. Isso desde sua fundação, aprovação há uns tempos atrás. E a gente ficou feliz com a lei que saiu, que está a salvo de engano, está no artigo primeiro e diz o seguinte: imóveis acima de três anos devem ser destinados, são considerados vagos e que deve ser destinado a moradias de interesse sociais ou outros interesses. E aí eu acho que esqueceram dos sociais. Só passe para os outros interesses. Quando a gente foi procurar todos imóveis, porque a gente ocupa imóveis que não tem finalidade social justamente para, por conta daquele imóvel, estar literalmente ocioso. E aí a gente faz com que a política da moradia seja implantada. Infelizmente, de uma forma ou de outra. Mas aí a gente se depara com um monte de especuladores e os governantes. Nada se faz. Recentemente, inclusive Dr. Alex e a Defensoria Pública está até debatendo,

combatendo os especuladores do Estado e da cidade de Salvador, por exemplo. A gente está ali no Atlântico Beach. Tem nove anos que a gente está ali e a gente sempre está mostrando a Justiça, mostrando o setor administrativo do Estado, da prefeitura, que ali é um especulador, que está ali, que está querendo tomar uma incorporadora que pagou 150.000 para uma empresa que foi quatro apartamentos, quer tomar tudo e que eles não são donos.

Não houve a autorização dos donos para que eles fizessem essa retomada. E agora, coincidentemente a três dias atrás, ele foi preso justamente do que a gente tanto tem falado na Bahia. No Brasil, o Oyama foi preso em Feira de Santana Justamente pelo fato da gente de justamente nas falas que nós temos explanado na Bahia, foi preso justamente por conta disso, a especulação imobiliária e assim ter um monte. E olha, e se tem a Odebrecht, que já se foi. Nós tínhamos também. Temos ainda essa outra, a Soarez, que faz a especulação pesada em toda a Bahia, em alguns cantos do Brasil. E a gente já se deparou constantemente. A gente denuncia, mas nada se dá até um dia de um de nós morrer ou que a gente está falando a verdade.

O Atlântico Beach se dizem donos, não eram donos, então eu acho que o poder público no modo geral, tanto do estado, da prefeitura, tem que tomar até nisso, porque senão fica só discurso ou falácia e a gente não cresce, não avança, não faz nada. Então eu acho que em Salvador, por exemplo, existe um estudo da deficiência habitacional para ultrapassar as 114.000. Só que também existe outro estudo de que os desafios da cidade ultrapassam a deficiência habitacional. Por que a gente não resolve a deficiência habitacional se os vazios da cidade ultrapassam o limite da deficiência? Acho que é contraditório, mas a gente está aqui justamente para reivindicar que seja inserido a política de regularização fundiária de verdade ou de verdade. Não que seja atuante como o doutor colocou sobre a existência dos mecanismos, mas falta que a gente opere.

Eu espero que a gente que nessas falas de hoje a gente possa estar no futuro ouvindo, tendo resultados do que a gente está solicitando aqui. Obrigado.

Bom Jonas, é muito interessante a sua contribuição, muito importante. Eu acho que nesse momento que nós estamos produzindo, estamos aí na linha do Equador, desse bebê, dessa entrega de um documento técnico de diagnóstico, essa leitura da cidade, esse seu comentário, essa sua contribuição, é muito importante e tomamos nota. Como você sabe, estamos gravando. Eu acho que é importante também esse registro. Raquel você quer comentar?

Não, eu concordo com você. Eu acho que é bem importante. Existe sempre o perigo de se não se resolver essa questão jurídica, existe o perigo da população que está ali ocupando uma determinada área ser expulsa para ocupação de uma população de renda mais alta. Eles chamam de gentrificação. E esse é um dos perigos. E isso aconteceu em Salvador, no passado. Aqui no passado, nós tínhamos outra disponibilidade de terras, então não existia o problema já de uma ocupação espalhada, como foi colocado aqui. E essa é uma questão que é da especulação, que tem que ser sempre enfrentada. Não tenha dúvida. A gente já tem uma ação, eu acho que é incipiente, claro, mas o plano do Pilar, que é a Fundação Mário Leal, está aí. Eu acho que é uma proposta exitosa, mas que é incipiente.

A gente sabe que ainda tem muito, muito que precisa ser feito. Vamos lá, Quem mais se anima? Vamos lá. E como é seu nome? Por favor, fale no microfone e da onde você é para a gente ter o registro.

Oi gente, bom dia! Eu sou Viviana Linhares. Eu sou arquiteta e urbanista também. Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Federal da Bahia, e integrante do projeto da campanha de Izar pelo Direito à Cidade e Moradia e foi integrante também na realização do Plano de Ações Periferia Viva na Região Metropolitana de Salvador. A gente tem feito um trabalho em Simões Filho, nas ocupações da conquista de Marielle Franco, e eu traria como uma provocação a gente pensar o que a gente entende como diagnóstico, como leitura e técnica. Porque, bom, se a gente pensar que desde o Plano Diretor de 2016 que a gente tem 234 áreas demarcadas como uma vez, e quantas delas a gente tem para além desse, a demarcação para além desses parâmetros, para além dessas leituras, a gente tem instrumentos efetivos de implementação dos direitos aí, que estão vinculados à demarcação. Então, acho que a gente tem uma questão que vai para além de fazer uma leitura técnica, mas que vai num desdobramento entre leitura e metodologia. Então, acho que a minha provocação para essa mesa de hoje seria como a gente faz, um desdobramento metodológico do que a gente está vislumbrando para esse Plano Diretor. Então, assim, desde as leituras técnicas, a gente já traria como provocação inicial que as leituras não são só técnicas, elas têm que ser técnico comunitárias. A gente tem feito isso desde de uma iniciativa do Ministério das Cidades. Então, todas as leituras técnicas que têm sido feitas, por exemplo, na realização do plano de ações de Periferia Viva, que é um programa de nível nacional e que tem pautado as principais demandas tanto dos movimentos sociais urbanos quanto de vendas, associações de nível municipal ou federal, estadual.

A gente tem feito leituras técnicas, comunitárias. Não adianta a gente continuar debatendo só entre a gente. A gente tem que pautar aqui essa participação e assim a aula esteja compondo todos os espaços de participação. Então, desdobramento só como um resumo. Assim, o desdobramento entre essas leituras técnicas e teóricas, espero que as que a gente tem feito na implementação dessas políticas eu traria como principal sugestão, talvez aí que as leituras deixem de ser apenas técnicas e tenham um plano efetivo de participação social na construção dessas leituras, porque são elas que vão pautar o modo de fazer, que vão plantar, as metodologias, que vão ser resultantes da implementação do Plano. Obrigada.

Bom, Juliana é muito boa essa a sua fala. A sua contribuição é, eu entendo, a gente está, como eu falei, essa leitura técnica. Nós estamos ainda nessa linha do Equador. Estamos na metade do processo de elaboração dessa leitura. Sabemos que de todos os documentos que aqui estão disponíveis, como falou a nossa doutora Raquel, a gente tem muitos planos. A gente hoje tem um conjunto de informações sobre a cidade de Salvador e muito importantes e muito densos e construídos com muita consistência. Essa documentação ela nos ajuda, mas as contribuições de vocês aqui também nos auxiliam a complementar aquilo que eu falei inicialmente, que naturalmente nós temos um número limitado de técnicos, mas é essa percepção completa do fenômeno do fenômeno urbano.

Ela vai ser complementada não só com as contribuições de hoje, de vocês, dos diversos fóruns que nós vamos elaborar, mas é a questão da participação comunitária. Ela vem e já é uma. É um critério que vem sendo adotado já há várias décadas no planejamento urbano.

Como você, como doutora, sabe disso? Só que nós estamos a fazer esse processo de construção dessa revisão. Ele passa por fases. Nós entendemos que essa primeira leitura, ela tinha essa fase é a nossa lei nele a pode complementar, como ela apresentou. Não sei se você estava aqui inicialmente. O processo de construção dessa revisão. Ele passa por oficinas territoriais participativas nos vários bairros da cidade, nas prefeituras-bairros. Então ela não está esquecida. Juliana só está comentando isso com você. Eu acho que é um ponto de atenção importantíssimo e é bom que fique registrado aqui para que a gente não esqueça, mas ele está no escopo do nossa, da nossa atuação como Prefeitura, setor e Fundação Getúlio Vargas aqui. E o que é completamente complementar. Vamos lá. Eu e a Juliana. Claro, eu concordo com isso e existem vários planos de bairros, por exemplo, que eu comentei aqui, que foram elaborados com a participação social.

Eu até participei de um diretamente com a professora Ângela Gordilho e no Suruga nós, além do Suruga, temos aqui a nova Constituinte, que é baixa, fria, mata escura, Ilha de Maré. Eu acho que só o plano também não resolve, entendeu? Tem que se ir além do plano, porque o plano é o que é uma peça de planejamento. Se ele não é executado, em pouco tempo ele se torna defasado, porque a realidade é muito mais rápida do que nós próprios.

A gente está sempre atrás, a realidade está andando e então eu acho que mais do que isso, é a ação mesmo, sabe? A de descobrir formas e recursos para executar rapidamente. O que eu sempre percebo com relação ao planejamento no país e o que a defasagem entre o plano e a ação. Então, se você só vai fazer daqui a 20 anos, o plano de hoje não serve. A realidade muda. Então, eu acho que essa coisa tem que estar mais juntas. O plano e a ação. Só complementando aqui, independente de ser uma leitura técnica, a gente tentou chamar diversos atores, vários movimentos, várias associações, entendeu todos que a gente tinha conhecimento dentro da pra ter uma diversidade de interpretações justamente para isso, para que o plano seja diversificado.

E qual a opinião de cada um de vocês? Então vamos fazer isso. Eu estou aqui como mediadora, mas contribuí. Quem desejar implementar está lá, contribuir e colaborar. Estamos aqui na escuta.

Bom dia, pessoal! Daniel Belo. Eu estou como diretor de Habitação e Urbanização Integrada da CONDER, representando o nosso presidente e eu percebo o pessoal e cria para mim, na verdade, inclusive é uma curiosidade minha. Eu acho que para poder a gente avaliar e preparar o PDDU para 2025, a gente precisa primeiro entender a eficácia do 2016. Eu tenho essa curiosidade em como, na verdade, validar aquilo que ela trouxe do planejamento e daquilo de metodologia, daquilo que foi aplicado. Eu acho que é importante a gente entender, passar primeiro por esse entendimento daquilo que foi aplicado aqui no eixo da habitação e urbanização e a partir disso, trazer como contribuição para esse novo período de 25, mas também ainda contribuindo e olhando a, trouxe também em relação à questão de investimento na cidade a partir de. Na verdade, aí a iniciativa da SEDUR Estadual, a gente conseguiu aprovar junto ao Ministério das Cidades o programa Periferia Viva alguns investimentos para Salvador. Então eu entendi também que o perfil precisa ter esse olhar e caminhar junto com esses investimentos que aqui nós conseguimos aprovar.

Então, serão recursos aplicados na Bacia de Santo Antônio, recursos aplicados na poligonal de Alta de Pituaçu, onde envolve aí alguns bairros de Salvador e temos outros projetos sendo desenvolvidos para os próximos anos. Então é, nós precisamos também dentro desse PDDU, obter esse olhar e se aproximar desses investimentos que estão aprovados com os próximos anos a serem aplicados e conduzidos pela Conder. O que a gente percebe também o que eu estou percebendo, até porque eu estou percebendo por conta que é um a gente entende aqui que em 2016 houve um aumento do número de ZEIS cento e poucos para 234. E aí, voltando para a questão da eficácia que isso de verdade trouxe para benefício da população, o quanto nós conseguimos ampliar em regularização fundiária? Quantos títulos nós conseguimos trazer de benefício à população? Então, eu acho que isso precisa ser mostrado e trazer, na verdade, como novas metas para o PDDU 2025. Obrigado.

Daniel, eu acho que você tocou o ponto de início. Estamos nesse processo de ver o que aconteceu de 2016 até hoje e o que vai ser os benefícios que o plano de 2016 trouxe para a cidade de Salvador. Hoje, olhando para esses dez anos, eu acho que são muitos. Como eu falei, nós estamos nesse processo, dessa investigação, de saber o que funcionou, o que não funcionou, o que ainda está incipiente, o que a gente precisa alavancar para melhorar. E você comentou aqui abaixo de Santo Antônio. Eu por acaso fui júri do concurso público que foi feito acho que há quatro anos atrás e há muito tempo atrás. Enfim, estive no local e era enfim um assentamento com muitas possibilidades de urbanização. Então eu acho que é uma informação que você traz de aproximação e é muito importante. Eu acho que nós precisamos é que essa leitura técnica ela incorpore todos esses dados aí do que vocês estão trabalhando. Raquel, para a gente levantar esses dados junto a vocês...

Primeiro eu fiquei bem contente de saber que a baixinha de Santo Antônio finalmente conseguiu recursos. Eu trabalhei mais de dez anos na Seduc do Estado e naquela época já se buscava recursos para isso. Mas uma coisa que eu sinto que é muito importante é essa, digamos assim, convivência e integração interinstitucional, porque ninguém vai conseguir dar conta de “cento, duzentas e trinta e vez” sozinho, entendeu? Estado e município e governo Federal. Esses entes têm que estar juntos para poder realmente a gente poder ver a mudança. Então eu acho que você traz essa contribuição. Eu acho bastante importante essa articulação e dos trabalhos. Isso é bastante importante.

Bom dia, bom dia! Meu nome é Diogo Canuto, sou oficial de Registro de Imóveis aqui de Salvador, também diretor da IBA da Associação de Registro Imóveis da Bahia. E lembrando a fala da socióloga Raquel, que a gente está sempre correndo a realidade, correndo atrás da realidade. A minha ponderação, talvez uma contribuição, advém dessa constatação da realidade que impacta no registro imobiliário e, obviamente, por consequência, na vida das pessoas. O que a gente enfrenta muito constantemente é a questão da irregularidade construtiva e os impactos que elas trazem para as pessoas. Então, o que a gente tem aqui na nossa capital, a gente sabe de muitas moradias sobrepostas, de moradias construídas sem qualquer regularização prévia, ou seja, o alvará, licença para construção e, por consequência, também sem qualquer habite se daquela construção. Isso traz uma consequência de efeito cascata.

A gente não tem a regularização construtiva, a pessoa não consegue averbar a construção no registro imobiliário. Quando muito ela tem às vezes o título do terreno, mas ela não consegue avançar porque aquela construção que foi erigida às vezes há dez, 20, 30 anos

atrás, não consegue atualmente essa regularização. Isso traz esse efeito cascata de irregularidade. E aí a gente vai correndo atrás da irregularidade. Então, por vezes a gente pensa só na titulação, mais originária, mas por vezes ela está travada lá atrás na construção. E isso é um ponto que a gente costuma verificar no dia a dia. A dificuldade que essas irregularidades construtivas trazem para a regularidade e, por consequência, para a economia, para a vida das pessoas.

Então, é uma constatação, enfim, que a gente observa no dia a dia, que eu acredito que a gente consegue jogar um pouquinho de luz quando pensamos em patrimônio imobiliário, pensando na construção, na habitação, que ela tenha, a gente consiga trabalhar também. Esse enfoque da regularização construtiva das casas, porque não é uma pessoa que quer falar. Eu queria fazer uma adição em relação à fala do registrador e ele me coloca aqui para que as pessoas vejam.

Alex Raposo:

A essência do trabalho da Defensoria, sobretudo do núcleo fundiário e a regularização de forma individual. A gente faz a regularização de forma coletiva. A gente meio que apaga incêndio. O problema vem para a gente, a gente tenta solucionar e a gente não pode impedir o acesso ao assistido de forma individual para a gente fazer. E pintar, para ver se a regularização. E aí a gente utiliza diversos instrumentos. E dentre os instrumentos que a gente lida, judicial de usucapião a gente vê em Salvador aí ela é muito informal e a gente entra com diversas ações de usucapião individual. E quando a gente consegue finalizá-la, a gente esbarra justamente nessa situação que a gente sai do doce que é da impossibilidade da titulação registral e por conta da irregularidade construtiva. Mas aí eu trago o contraponto que é a existência de legislação nova, que permita que o que foi construído de forma irregular possa ser regularizado através desses, desses novos instrumentos jurídicos.

Então, eu peço um pouco de atenção, sendo o presidente da Associação, desculpa, diretor diretor e que dê um pouco de atenção a essas decisões judiciais que não se atentam muito a regularidade construtiva, mas que se embasam na legislação, permitindo que essa titulação realmente saia. Eu sei que existe a solidariedade dos registradores em torno de uma situação que não possa estar de acordo com a lei, mas isso traz uma uma satisfação para o assistido quando ele consegue uma decisão judicial e a regularização e, logicamente, a titulação no sistema cartorário. Então eu peço um pouco de atenção e que a gente possa seguir atuando de forma individual a gente não vai resolver o problema de ações individuais, de usucapião ou outros instrumentos que sejam administrativos, como uma coisa que é outra história que eu não vou tratar aqui agora. Mas enfim, em face desses tantos que a gente atende de forma individual, que tenham um pouco de atenção no sentido de permitir que eles acessem esse tipo de situação do imóvel. Era essa adição que eu queria fazer. Obrigado.

A colocação do Diogo e do Alex eu acho que também são contribuições muito interessantes. E eu volto aqui no que a nossa colega que a Raquel falou dessa convivência interinstitucional. Eu acho que o Diogo falou muito bem que a gente tem que se aproximar. O poder público do registro imobiliário. Inclusive, um dos dados que nós estamos lendo é que muitas titulações, muitas, muitas ideias dessas áreas são tituladas e depois não conseguem porque você não consegue ir ao cartório, então ela fica sem o registro daquele

imóvel. Então eu acho que essa é uma questão bem interessante, bem importante, e vamos nos aproximar.

Bom dia, sou Renê, trabalho com habitação há 19 anos. Raquel, eu estou muito feliz porque você foi a base para a minha dissertação, então é muito bom estar podendo ver você. A gente vê os ídolos. É muito bom você, junto com a Ângela, que foi minha orientadora, enfim, foi pessoal. Fiquei muito feliz mesmo e reencontrá-la. Eu queria trazer uns pontos aqui importantes, porque no PDDU de 2016, coisas como Morar Melhor, por exemplo, ficou de fora e nem existia. Quando ele começa com muita antecedência e obviamente, a questão de um programa, não sei se vocês conhecem, que é originário em 2015, então já são dez anos de muito sucesso, mais de 50.000 casas reformadas até 2028, mais 20.000. Então são números. Bem, audaciosos. E a regularização fundiária também é meta até 2028, 20.000 unidades habitacionais regularizadas em Salvador tem um diferencial. Tem dois oficiais de cartório aqui do sexto, do quinto. Eles sabem como é, se isso é um trabalho e é muito grande, isso a gente vê é uma interação desde 2017. Na verdade, 70% do território aqui de regularização de Salvador dentro do município está dentro de um único ofício, que é o segundo.

Não é um a opção, né? Então a CONDER também deve enfrentar isso aqui com você. Não tem jeito, é difícil? É. E é com muita disciplina e com muito compromisso que a gente faz isso. O Programa de Regularização Fundiária desde 2013 passou por um marco muito importante em 2017. Demorou um pouquinho, então a gente tem dois marcos normativos de 2020, junto com a comissão e lei municipal, o decreto. E a gente sabe, o defensor daqui também que me provoca e não a mim, mas provoca o município. Eu acredito que a própria e o governo do Estado também, quase que diariamente. São muitas questões de ônibus nossas aqui. São anos também na luta pela pelo direito à moradia digna, não é? Então tem. Realmente tem um fórum aqui permeado.

Aí a gente avançou muito, mas tem muita coisa para fazer. Então eu gostaria muito que fosse pontuada a questão do programa de intervenção habitacional, que é o Morar Melhor. É uma realidade. As próprias mudanças dos marcos normativos lá de 2016 que não foram incorporadas. O PDDU 2016 e a própria Lei três 4005. A questão das leis é que eu queria só fazer um adendo a gente tem 230 que 214 desgraçadas às vezes e que 34. Mas a gente tem as ocupações das favelas nas comunidades, que não são leis também e que a gente trabalha. E eu queria também que isso ficasse registrado, porque meio que não perdeu. Então a gente faz o trabalho para além das leis, também as comunidades que não são ZEIS.

A única coisa que eu queria pontuar também com relação ao momento, são os terreiros que a gente fez, que eu acho que é um programa muito interessante.

Ainda que a lei, o próprio marco nacional, ele traga a religião de matriz africana, assim como qualquer outra religião, ela está lá, num lugar precisa. Três, quatro. Mas, assim como em Salvador, justamente pela quantidade de terreiro, pela representatividade que tem, a gente fez um decreto em 9 de maio do ano passado. Eu posso ter aqui o programa daqui do número, mas tá fácil aqui. Então é importante sim, porque é novíssimo. Isso.

É muito bom. Renê Eu queria passar a palavra para a Raquel, já que ela ficou tão emocionada de dizer, eu acho que provavelmente também a Raquel ficará emocionada.

É uma área adversária da urbanização e da regularização fundiária, eu sempre considerei como muito complexo e difícil o entendimento. E ela passa, sim, por diferentes instâncias. Então eu me surpreendi quando o Diogo disse que o processo fica travado por questões relacionadas à própria construção. Então quer dizer, como eu não conheço muito esse processo, eu tenho essa, essa e essa me deu uma visão, uma imagem assim, de um monte de projetos separados por conta disso.

Então, mais um motivo para que haja essa integração, para que haja essa esse trabalho conjunto entre as diversas instâncias. Mas reler o projeto, morar melhor, ele lidar no nosso, digamos, levantamento. Eu confesso aqui que ainda não cheguei nele, porque é um material bastante grande e citei, eu acho. Eu já disse aqui no começo, eu acho que não falta conhecimento. Salvador Na área habitacional tem tudo o que precisa em termos de conhecimento, de pesquisa, de experiência acumulada, né? Então, eu acho que é isso mesmo. Quer dizer, o que falta aí em frente de como todos vocês estão indo é estreitar mais. Talvez esses laços no sentido de agilizar processos por conta dessa integração. E isso aí no modo de morar melhor eu já vi alguns dados sobre ele, um número de moradias que foram beneficiadas e ele vai estar nessa leitura técnica que a Juliana colocou, que a gente tem que sair da leitura técnica, tem que ir adiante também.

E com relação a construção, eu lembro que eu saí para ter um projeto legal, mas o maior problema é que as pessoas constrói antes de pedir o projeto, porque assim a gente também não pode dar uma habite se com irregularidade construtiva, porque é responsabilidade também da administração pública, né? Porque essa aí para ter um projeto legal, que ela executa projetos para para as comunidades, mas a gente sabe que é incipiente, que precisa aumentar muito o número e o quantitativo. Então, a ideia aqui também, é fazer essa unificação de atores, atores diferentes. Se vocês olharem, a gente tentou unificar vários atores de segmentos completamente diferentes para que a gente consiga fazer essa integração.

Jonas:

Querida fazer as inserções que eu acabei falando, falando e não coloquei as inserções no nosso. São duas. Todos imóveis que estão literalmente considerados vagos ou abandonados na cidade e seja feito um projeto de moradias de interesse sociais, uma vez que o PDD. O artigo primeiro nos garante isso e a outra coisa é que se faça a regularização fundiária, principalmente os prédios ocupados pelos movimentos sociais, em especial o MST, que a gente está em sete localidades na cidade Salvador e ainda não se teve um olhar nem do Estado nem da prefeitura para essas localidades. E é que, por fim, para que nós possamos incluir também e que abranjam minha Casa Minha Vida na compra de imóveis usados, ao invés de estar construindo novos imóveis, já que tem imóveis suficiente vazios na cidade e seja estendido o programa Minha Casa Minha Vida para compra de imóveis usados ao invés de construir novos.

Jonas, muito interessante sua contribuição.

Sou Vicente Matos, represento a Federação Nacional das Indústrias da Bahia (FIEB). Em primeiro lugar eu queria parabenizar as apresentadoras. Eu acho que às vezes essa explanação que vocês fizeram e muitas outras que pessoas. A cidade precisa vivenciar um pouco dessa mensagem que vocês colocaram. Eu acho que parabéns, porque eu acho que foi muito, muito bom seguir o um dito da Raquel e que o compromisso nosso é melhorar Salvador O compromisso de todos nós, né? A minha fala que eu considero que a maioria das cidades das falas aqui elas sempre se direcionaram as habitações mais populares, as habitações de interesse social, as reivindicações sempre muito legítimas e necessárias de vidas mais eu olho, eu olho assim. Habitação De uma forma geral, acho que a gente tem que pensar um pouco nessa coisa da o crescimento da cidade, do melhorar Salvador E aí tem alguns pontos que eu não sei como é que podemos avançar mais no Plano Diretor. Uma primeira, um primeiro ponto que eu coloco assim a gente pensar mais no nas centralidades. Eu acho que há um desenvolvimento, inclusive em outros. Em outros países, somente países da região da Ásia, China e todo um desenvolvimento, inclusive da habitação, em função de centralidades. Então, nós temos hoje a centralidade. Aí já foi até citado. Aí vou mudar da estação rodoviária.

Eu diria assim, que uma obra. Essa obra do VLT é uma obra bastante e bastante importante para o desenvolvimento da cidade e acho que em cada em cada ponto, em cada estação dessas, porque não a gente ter um olhar e um plano de desenvolvimento dessa centralidade, ou seja, desenvolvimento de negócio e desenvolvimento de habitação, ou seja, diminuir distâncias. Essa é a tendência e parece que mundial diminui a distância entre o trabalho, a moradia, o lazer. E com isso a gente melhora também a parte de mobilidade. E acho também que a gente fala em habitação. Eu acho que antes da habitação tem que falar de infraestrutura. Então, eu acho que todo o olhar do Plano Diretor para a parte de infraestrutura é fundamental para que você tenha uma habitação digna. Então, eu acho que tudo o que envolve a infraestrutura tem que ser assim. Tem que ter um olhar muito especial do Plano Diretor, para que a gente aqui, porque a gente fica doido.

O que vem primeiro é a habitação ou é a infraestrutura? É. Eu penso que se a infraestrutura vem primeiro, a habitação vai chegar com mais dignidade. E essa, essa dentro dessas centralidades também dentro da área da habitação, a gente vê o centro histórico, não é a prefeitura já fazendo um esforço, a Fundação Manuel Ferreira com já com projetos de ocupação do comércio mais o centro histórico é uma zona assim primorosa, nossa cidade. A gente vai para qualquer lugar do mundo. Os centros históricos são as suas áreas principais, são as áreas atrativas de turismo, de tudo. É o centro histórico. Aqui ele não vai, não vai ter. Todo mundo sabe disso. Se não tiver habitação. Então, realmente a habitação tem que tem que ter. Os incentivos que a prefeitura tem dado.

São talvez os maiores no Brasil, não é? Mas o empresariado ainda não se apercebeu tanto disso. Então temos investimentos significativos na área de turismo e na área hoteleira, mais habitação. O baiano, o soteropolitano tem que habitar o comércio, aquela toda aquela zona do centro histórico e, vamos dizer assim, do centro histórico expandido. Então eu acho que tem que ter um olhar mais forte. Eu não sei. Eu estou aqui pensando alto. Então eu acho que isso aí é uma coisa que deve ser uma preocupação grande e outra coisa que é um tabu é essa coisa da verticalização, né? Aí fala da verticalização aí, meus companheiros aqui podem começar a achar que é alguma coisa de interesse imobiliário, etc. Mas a verticalização a gente vê também no desenvolvimento que ela pode ser a possibilidade de

você ter em algumas e em alguns locais mais área verde O que uma verticalização ou um entorno verde. De repente você ocupa Mais. Nós estamos sabendo nessa coisa ambiental e aí que olhar é que esse PDDU ou pode dar para tornar a nossa cidade mais verde.

Nós precisamos tornar a cidade mais verde. Então coisas são coisas assim, diversas que que vão, vão passando assim pela cabeça. Eu acho que de muito, muita coisa a gente vou parar de falar porque não é. Mas são coisas. Eu sei que eu acho que tudo isso vai influenciar em habitação, então eu acho que esse olhar é importante para que a gente possa ter uma habitação olhando, inclusive todos os níveis, o nível popular, claro que inclusive a maioria, mas o nível da classe média não é o nível que tem a demanda de maior poder aquisitivo, tudo de uma forma ordenada. Mas numa cidade que seja cada vez mais bonita, seja mais habitável, seja mais incentivadora de que a gente possa trazer até pessoas de outros locais para viver aqui. O que a nossa população, até pelo último censo, diminuiu. A gente pode até melhorar essa essa habitação com outros públicos que possam usar, ver, apreciar e gozar dessa beleza que é a nossa cidade.

Vicente, muito obrigada. Eu acho que você tocou em quatro pontos importantes das centralidades. Eu acho que hoje todo mundo quer essa cidade incomoda fácil que você mora, trabalha, se locomove, tem o seu lazer próximo, tem os equipamentos, têm os serviços, o comércio, hospitais, clínicas, etc, etc. E entendo que existem aí conceitos da cidade de 15 minutos. Eu acho que alguns bairros de Salvador eles estão até preparados para essa cidade fácil e cômoda. Eu acho que ela pode se desenvolver mais. Você citou a obra do VLT. Eu acho que é importante que o planejamento, essas normas urbanísticas, elas acompanhem esses vetores de transportes de média capacidade, como o VLT. A questão da infraestrutura também eu acho muito importante. A lógica é sempre lotear a infraestrutura e construir.

Mas a gente sabe que a construção aqui é uma grande parte da cidade. Ela aconteceu no território, ela aconteceu antes, a construção aconteceu antes. Então agora é a gestão pública. Os governos têm que correr atrás de colocar a infraestrutura depois que foram construídas as moradias. Então, quando eu falo VLT, inclui você também. Metrô, né? Todo, todo sistema viário que possa ter, através dos seus pontos principais, suas suas estações, vamos dizer assim, eu, o centro para esse desenvolvimento desse entorno.

A gente falou sobre o VLT, mas é metrô também de alta capacidade, média capacidade dos próprios BRT e BRs, teleférico. Vamos fazer bem e ver. Eu acho que essa é a questão da mobilidade de Salvador. Ela está sendo bastante presente nas atuações públicas. E sobre o centro histórico também acho que você falou bem. Acho que a habitação é o que gera uma nova dinâmica no centro das cidades do mundo inteiro. A gente vê essa volta, essa necessidade de voltar a ter habitação no centro, porque são as habitações que geram a dinâmica dinâmica nessas áreas históricas, todo falecer pode até estender para aquela área toda de Itapagipe ali antigo. Poderia também ter alguma coisa para que se possa aproveitar a moradia.

E você falou sobre o tabu da verticalização. Quer dizer, é assim, são questões contraditórias. Aí muita gente critica vai ter verticalização, mas a gente sabe que a verticalização ela consome menos solo do que a cidade espalhada, com habitações mono funcionais ou só residências. Enfim. Mas você falou na questão de um equilíbrio. Eu acho

que é isso que nós estamos buscando, o PDDU deve avançar nesse equilíbrio entre essas áreas construídas e as áreas verdes, que é uma cidade primorosa também para usar um adjetivo que você usou em termos de uma de uma condição ambiental única.

Eu acho que as cidades brasileiras. Eu acho que realmente Salvador é uma condição bastante especial, bastante singular.

Em relação a cidade mais verde, a intenção também. A gente tem o PDI verde, e isso a gente está pensando em estudar para ver quais os pontos que a gente pode melhorar. Incentive mais meios de mídia.

Meu nome é Beatriz e eu estou aqui hoje representando o superintendente Armando Guanaes, do IPHAN. E eu queria trazer, em primeiro momento, uma fala mais na perspectiva institucional e fazer uma aproximação com a fala do Diones, fazendo menção ao recente processo de conclusão das normas que devem ser publicadas agora no mês de dezembro e que foi um trabalho, inclusive muito próximo daquilo que a Juliana apresentou anteriormente, no sentido de ter sido resultado de um trabalho de aproximação com a comunidade, de mapeamento desenvolvido junto aos agentes e moradores do Centro Histórico de Salvador. E aí eu faço menção a isso no sentido de entender que as normas olharam para essa relação da habitação social e buscando inclusive entender possibilidades, por exemplo, de relações de desmembramento, pensando em possibilidades de viabilizar essas relações de habitação social, mas entendendo também que as normas é, do ponto de vista da atuação institucional do IPHAN, vão esbarrar em limitações da própria responsabilidade e que convoca ainda mais a importância dessas aproximações entre as diferentes competências e, nesse sentido, olhar para o Centro histórico de Salvador.

E aí estenderia também a lógica de centro antigo da cidade de Salvador. Demandaria que esse PDDU também refletisse os seus respectivos incentivos para que essa habitação social ela pudesse efetivamente ser promovida no contexto do centro histórico. Entendendo que a gente tem toda essa lógica de muitos imóveis vazios e móveis que poderiam e tem muito potencial para serem utilizados nessa perspectiva e que inclusive o incentivo da permanência da moradia em uma relação, inclusive das dinâmicas culturais que são caracterís antes da relação cultural que a gente tem com o centro histórico da cidade de Salvador.

E aí acho que isso também aproxima uma fala anteriormente que vocês tinham levantado. É um olhar que deve buscar uma preocupação com relação aos processos de gentrificação. Eles também estão não apenas na perspectiva do centro histórico da cidade, mas eu diria também em outras áreas da cidade. E de que modo essa esse PDD Ou ele pode estabelecer uma série de parâmetros que busquem o fortalecimento de uma lógica dos bairros no sentido da moradia viva desses bairros, saindo talvez até um pouco do recorte do da questão do patrimônio.

Mas falando agora como arquiteta, também pensando que esse espaço ele está falando sobre a habitação numa perspectiva mais ampla, também acho que, como a gente está falando de um plano diretor, que, portanto, tem uma previsão de uma perspectiva mais alongada dos anos seguintes, de que modo a gente está planejando essa lógica da cidade?

Acho que a gente também pode se voltar a um olhar com relação a como conduzir essa lógica de construção de edificações voltadas a aluguéis de curta temporada.

Eu acho que isso também tem se mostrado ao longo de outras cidades. No mundo como um grande desafio aos processos de gentrificação, no sentido de eventuais processos de esvaziamento de bairro, na medida em que eles muitas vezes acabam por serem substituídos por perfis de moradia, não necessariamente conseguem dar continuidade a uma lógica econômica do bairro. E eu acho que é muito importante também que o Plano Diretor ele olhe para a população de Salvador, moradores da cidade de Salvador, e de que modo equilibrar a relação que a gente tem de habitação, de moradia. As suas demandas, suas dinâmicas diversas, com o próprio processo de incentivo, mas também de orientação, com como esses aluguéis eles podem ocorrer do modo mais sustentável possível. E aí acabei pulando, mas falando. A gente acaba retomando também alguns temas. Acho que essa relação também de pensar na habitação, no centro histórico, principalmente se volta a um grande desafio com relação a identificação de proprietários. É sempre uma dinâmica também, que merece um olhar muito cuidadoso. De que modo a gente consegue, então, estabelecer um processo maior?

E, como eu posso dizer, uma gestão mais adequada à medida em que esses vazios também acompanham por um grande processo de identificação dificultoso do ponto de vista documental. E eu acho que, do ponto de vista dessa desse planejamento, ele também precisa se voltar para como é que vão ser estabelecidas essas relações de propriedade dos imóveis.

Parabéns pela fala. A gente. Salvador tem um programa do Renova Centro e inclusive a gente está fazendo um polo de drone para. Demarcar toda a área e toda a estrutura. Agora o maior problema está na identificação dos proprietários que muitos já faleceram. Não tem herdeiro? Tem herdeiro, não moram mais aqui?! Então esse é o grande ponto. A prefeitura está tentando juntar a base de dados para ver se consegue detectar e esse esses proprietários. Então a gente está. A Fundação Mário Leal Ferreira, que está à frente do projeto junto com a Secult, para tentar verificar como é que vai se determinar. Mas o maior ponto é justamente essa identificação.

Obrigada Beatriz. Nelia, desculpe, as vezes eu estou te poupando nas respostas, mas queria aproveitar e realmente complementar a fala da Raquel e responder ao Vicente também. É que esqueci de falar que você falou muito no olhar sobre a infraestrutura. Nós vamos ter um fórum específico sobre infraestrutura. Não sei se vocês todos sabem, mas está na nossa agenda esse fórum sobre infra estruturas. Por uma questão importante, eu esqueci de mencionar, mas a Beatriz também já foi respondida e muito obrigada pelas suas contribuições. Acho que você levanta temas aí de importantes do aluguel em detrimento da propriedade.

Eu acho que são ou são práticas que já estão acontecendo. Como você falou em muitas cidades do mundo, pelo menos no exterior. E aqui também se faz cada terminal exatamente. Exatamente o que quer falar no microfone e aqui e o que responder e comentar que é. Só um ponto para o Vicente, acho que ele levanta uma coisa importante, que é o turismo. O turismo tem sido visto como uma das possibilidades de e de desenvolvimento de Salvador. Claro, porque tem um patrimônio maravilhoso, porque tem

todas as condições para desenvolver o turismo. Agora eu penso as vezes que o turismo acaba se concentrando nas áreas bonitas da cidade e nas áreas que são melhores, mais bem estruturadas e tal. E existem também alguns programas que a gente observa em outros lugares e que recentemente foi noticiado na TV.

A criação de uma sala de concertos maravilhosa, dentro dos padrões técnicos mais avançados dentro de uma favela em São Paulo. Então eu acho que tem coisas assim que podem ajudar, inclusive no problema da violência nessas áreas, porque elas não podem ficar longe, não longe. Não no sentido estrito senso, mas elas têm que estar integradas na cidade. E de repente você abre num projeto de urbanismo uma área e o sistema viário adaptado a uma área dessas precárias.

Você está contribuindo com a segurança pública. Você ilumina porque você. Então, isso eu acho que o turismo tem que também pensar nisso. E se a gente quer turismo e eu acho que não se trata de querer o turismo, existe o Salvador, Ele pode ser mais abrangente, não ficar no melhor da cidade. E com relação a Beatriz? Parabéns! E disso também gostei muito dessas observações observações suas. E é essa questão do aluguel. É uma questão que eu nunca tinha pensado muito nela, a não ser para mim mesmo. Em outras. Mas como uma possibilidade de uso também, ou sustentabilidade dos centros antigos e tal. Na verdade, eu também estou fazendo a problematização, sim, a dificuldade é a não sustentabilidade.

Beatriz:

As cidades que passaram a definir legislação, a atribuir regulamentações para se evitar uma substituição dos moradores por uma lógica de esvaziamento dos bairros. Então é um olhar para a gente considerar isso no processo dessas essas regras.

Se não tiver um controle, mas com um controle, eu acho que pode ser uma alternativa, já que a gente observa outras experiências mais de profissionais de cidades que passaram a definir legislação, a atribuir regulamentações para se evitar uma substituição dos moradores por uma lógica de esvaziamento dos bairros. Então é um olhar para a gente considerar isso no processo dessas regras.

De que modo a gente consegue dar incentivo a moradia na habitação em um modo mais equilíbrio e mais equilibrado em relação a essa lógica de aluguel de curta duração? Porque eu acho que a gente vê no mundo inteiro essas experiências demandando um regulamento mais atencioso a essas questões. E acho que se a gente sempre pode também aprender pelas experiências boas e ruins em outros lugares para se antecipar e evitar alguns processos que venham a afetar a população local, os moradores, os bairros, as transformações que esses bairros acabam sofrendo.

Então, acho que esse lugar de provocar uma reflexão sobre esse assunto, porque aí ainda sou visto, é um crescimento muito grande de edificações voltadas a uma lógica mais próxima disso, das unidades de gente mais quadradas. Então, como de alguma forma equilibrar essa ou essas diferentes situação aí a gente tem, principalmente lá no centro, as edificações que estão surgindo geralmente, mas pelo perfil você vê que é pra locação e para inibir companhia, né?

No mundo inteiro a gente já vem em tentativa de regulamentação disso para evitar saídas, porque se torna muitas vezes, na lógica de explicação encarece o supermercado a farmácia. Então você pode estar sendo priorizado com a reforma tributária. De qualquer jeito, vai ter uma queda porque agora vai precisar emitir nota fiscal, vai ter todo um contexto que vai passar a ser uma empresa. Então eu acho que isso também vai afetar diretamente nesses empreendimentos.

Vicente:

Eu só queria dar um contraponto a essa colocação aí da colega. Aí eu acho que a gente tem que olhar as situações das cidades. Eu acho que esse fato ocorre em Barcelona, ocorre em Nova York, mas aqui nós estamos conversando. Você falou muito em equilíbrio. Eu acho que tem que ter equilíbrio, porque eu acho que a gente tem que ter também essa, essa oportunidade do aluguel por temporada, no sentido de trazer mais público para o desenvolvimento da própria cidade. Então eu acho que, por exemplo, hoje eu acho que a Barra, por exemplo, tem muito o imóvel praias para esse tipo de locação, mas tem também muitos moradores. Então eu acho que uma coisa equilibrada, eu acho que até melhora o desenvolvimento da cidade. Então no caso, eu acho que Barcelona já é um caso mais, mas extremo. Não chegamos lá, então não vamos combater o aluguel temporada agora eu não sai dessa cena. Então a ideia não é combater o equilíbrio, é uma na hora que a prefeitura já coloca uma tributação, mas não foi a prefeitura, não foram, não é a União.

Apesar da reforma tributária na reforma tributária e a prefeitura não tem nenhuma gerência sobre isso. Mas tinha alguma coisa de CMS que foi que foi colocado aí? Agora essa é governo do Estado e o DSS é uma coisa da prefeitura. Mas eu acho que foi na reforma tributária, no tema de reforma tributária tem sim, acima de um determinado número de locações.

Jonas:

Eu concordo com o senhor sobre a questão da personalização, uma vez que Salvador não oferece mais condições de construção de casas horizontalizadas. Sobre a questão de como tem alta deficiência habitacional, o presidente Lula oportunizou às entidades construir casas, produzir casas de interesse social no Brasil inteiro. Tratando-se de Salvador, queria pedir você também incluído no PDD, o que a Sedu Municipal, além da gente, também já fez isso acontecer do Estadual para que tivesse um olhar especial que não seja igualado às entidades como as super construtoras que sobre a questão de documentos, que a gente vai precisar de muitas licenças, todas as entidades e que assim não é, que as entidades quer ser as melhores? Não. As entidades não se comparam com a estrutura de uma construtora. Uma mega construtora não se compara com a estrutura de uma prefeitura do município, nem tão pouco com acertou ou com a conversa ou algo do que o governo do Estado. Muitas vezes as entidades acabam não sendo, não constrói em função das dificuldades documentais e a falta de estrutura do próprio local que ela é a entidade.

Ela não é um órgão público, então ela acaba não acompanhando a mesma mágica de um estudo de uma mega construtora. Aí eu queria ver isso, que fosse inserido esse pedido. Nós e o fim também era bom. Se nós disséssemos coletivamente que a prefeitura baixou bem, toda essa cidade está muito alta. E que cinzentos impostos das entidades filantrópicas, pelo menos.

Só reforçando que na SEINFRA existe o Projeto Legal e ajuda para a habitação popular.

Valter:

Na fala de vocês tratou sobre a questão do PDDU Verde é isso aí. A gente discutindo sobre a habitação popular é entender também como é que o PDDU Verde vai estar atrelado ao Plano Diretor. É uma pergunta. E a segunda é como ele pode ser revisado para conseguir abrir espaço para que populações habitacionais populares possam obter o selo. E eu acho que isso a gente também faz um link bastante forte com esses. Eu acho que é também uma outra objetiva objetivo da revisão do plano.

Boa colocação. A ideia da gente é justamente a gente está estudando o verde, como ele vai entrar no pé dele e como ele incorpora ele na habitação de interesse social, entendeu? A gente está tentando ver se amplia e fazer ele de modo se está se estudando para ver se amplia a abrangência dele.

Bom dia a todos e todas. Meu nome é Kelly. Eu sou da Seduc do município. É uma preocupação muito grande que eu tenho quando a gente fala de moradia digna, todos os avanços que teve da habitação de interesse social, justamente pensando na questão da moradia digna. Mas é o depois, é a questão da assistência técnica e da manutenção predial, de tudo o que é feito no âmbito da habitação de interesse social. Então, como atuante nessa área de fiscalização de manutenção predial, a gente encontra determinadas dificuldades. A com os imóveis que já foram entregues para uma população de baixa renda e que ela não tem como manter. E depois nós não vemos nenhum tipo de diretriz que seja mais abrangente e mais contundente nesse sentido, dessa assistência técnica. Para essas moradias, para essa população, para que elas possam se manter ali e manter em condições de dignidade. Nós temos um exemplo no Pilar, mesmo, um conjunto habitacional que foi entregue há uns oito anos.

Para a população do local, a população de baixa renda, mas que hoje já está num estado de depreciação e de degradação. Recentemente eu assisti uma palestra falando de um tipo de assistência para habitação de interesse social em Portugal, uma prática que eles tinham tipo de uma organização não governamental que se juntava para poder dar todo esse apoio para as pessoas.

E a questão da educação, de você lidar com aquele imóvel, lidar com aquela habitação. Eu acho que isso é muito importante. Eu acho que essa diretriz tem que estar bem presente. E eu digo não só na habitação de interesse social como um todo, mas na habitação, no geral, como Jones pontuou. Dos imóveis que estão vazios e a gente que a gente sabe que a ocupação desses imóveis vazios vai trazer vida, vai trazer justamente aquele responsável para dar manutenção.

E hoje, por eles estarem vazios, por não ter ninguém, por não ter todo um trabalho de manutenção, ele acaba criando vetores de doença, de abrigo, de pessoas, de criminalidade, etc. E onde ele pode estar sendo usado por uma família e pelos moradores ali do local e pontuando aí o que Jones falou, só citar né? E reforçando também o que ele falou, o exemplo do pilar do plano do Pilar, que acho que é um plano muito bem sucedido nessa questão de você manter os moradores ali no local onde você trabalhar ali com aqueles moradores.

Eu acho que essa é a intenção, é essa que tem que ser intenção do plano. Então, assim, mesmo que não tenham políticas de manutenção predial muito desenhadas até nível nacional, eu acho importante que a gente trabalhe mais com esse tema, mas com essa diretriz. O que a gente pensa é que Salvador será. Eu acho que Salvador tem que ser uma cidade também bem cuidada, uma cidade que exista uma educação dos moradores para que se cuide e se preserve.

É muito interessante você trazer essa contribuição. Eu acho que você tem toda razão. Hoje a gente sabe que mesmo na edificação onde nós moramos, o quanto os condomínios são caros, porque a gente paga a administração, a gente tem que pagar um contador, a gente tem que pagar, enfim, quem tem essa gestão da domiciliação bancária de quem pagou, quem não pagou, enfim, a cota dos elevadores, enfim, os prédios.

Hoje eles têm uma manutenção cara. Então na questão dessas habitações de interesse social de minha casa, minha Vida, os próprios conjuntos habitacionais, a gente sabe que passa por uma deterioração, porque não existe essa componente de uma equipe de uma administradora predial que possa dar conta dos recursos arrecadados pelos vários condôminos. Então, assim você traz essa experiência de Portugal e existem essas associações não governamentais que dão esse apoio logístico para que essas comunidades possam ter um mínimo de recursos para essa manutenção, que são caras.

Manter fachadas e manter elevadores, escadas, seja lá qual a condição dessa edificação. Mas eu acho que você traz aqui uma contribuição importante e de que diretrizes a gente pode traçar dentro dessa revisão do PDDU que toque nessa questão da manutenção predial dessa. Essa assistência técnica e que muitas vezes pode e pode ser aportada por organizações não governamentais. E nos países que você citou há mais ibéricos.

A componente da sociedade civil é muito ativa nessa colaboração e não governamental. Então eu acho que tem uma componente que poderia ser mais ativada aqui. Eu acho que Salvador tem profissionais que podem se prestar a dedicar um pouco do seu tempo nessa ação. Essa ação. Obrigada Kelly.

Inclusive a Bahia já diz que não. É que eu me lembrei que a Bahia tem uma legislação de assistência técnica e é fundamental realmente que se tenha. Eu agora não estou lembrada. Eu sei que é dos muito já falecidos Ezel Ribeiro Oi pastor, desde 2001, 2001 antes até então caridade da assistência técnica é exato, Essa legislação existe e isso está tudo aí. Tem que acontecer.

Alguém tem mais alguma colocação?

Na PDDU de 2016 ele fala da cota de solidariedade, que seria uma contrapartida na habitação e eu sinto falta até como técnica do entendimento. Não é muito claro porque não tem não desdobra efetivamente como que os empreendimentos habitacionais de grande porte daria contrapartida para os empreendimentos de interesse social? Parece. Falta mesmo de... Porto em Portugal, porque você tem um empreendimento de interesse específico que não é de interesse social do lado, com a mesma tipologia habitacional. É um interesse social. Fica até difícil a olho nu reconhecer se você não tem especificidade do ambiente construído interno. Eu acho isso também importantíssimo, porque 2016 atrás, mas

é muito, é muito amplo. Você não tem a efetividade disso na prática, a gente vai pontuar para poder explicar melhor. Apesar que a gente já teve alguns depósitos no fundo da pasta de solidariedade, já tiveram alguns empreendimentos. A cota de solidariedade para os empreendimentos, que tem área construída computável acima de 20.000 metros quadrados. Então são poucos os empreendimentos que consegue atingir essa cota. Mas como Nelia falou a gente, isso é observado porque é em verdade uma condicionante do alvará de que ele contribua com essa conta. Mas a gente teve uma contribuição do fundo de habitação e também teve uma contrapartida de uma reorganização, uma requalificação numa área, uma contrapartida de empreendimento.

Sou Candida Beltrão. Eu queria só complementar a fala aqui de Kelly quanto a cota de solidariedade que o plano traz. As formas de pagamento dessa cota de solidariedade é uma das opções. O depósito fica no Fundo Municipal de Habitação. Então ele tem as quatro modalidades: produção de habitação no local, produção de habitação fora do local, doação de terreno e também há o depósito do Fundo Municipal de Habitação. E geralmente tem sido essa escolha, esse depósito no fundo, que vai ser revertido justamente na reorganização, na construção e nos projetos sociais.

Oi, meu nome é Ana Paula. Complementando a informação de zona um, complementando a informação de Kelly e de Candida Alonso, já preveja regulamenta isso, inclusive os empreendimentos de interesse social já preveem que 5% são destinados à baixa na raiz de habitação interesse social e geralmente eles fazem a MP rendimento do mercado popular. Então já tem essa previsão já regulamentada, né? O que não é. Quando isso não acontece, há depósito no fundo.

Segundo Fórum de Habitação e Patrimônio Imobiliário Patrimônio Imobiliário e Habitação. E esse ninguém mais tem nenhuma colaboração contribuição a dar e eu gostaria de encerrar. Então aqui eu vou passar a palavra para aqui e outra nele. Mas primeiro gostaria de agradecer muitíssimo essa interlocução entre os vários atores aqui presentes. Eu acho que foi uma conferência, que é um fórum, não vamos chamar de conferência, mas foi um fórum bastante positivo, bastante produtivo e nós anotamos todas as contribuições de vocês.

Eu sou Nelson Carvalho, que representa o Instituto Baiano de Direito Imobiliário mais próximo. Eu represento o Instituto Baiano de Direito Imobiliário. O meu nome é Ernesto Carvalho, eu sou arquiteto e urbanista. O próprio Instituto Baiano e o próprio BD Isa já acompanha de perto uma série de ações aí da prefeitura, dentre outras coisas, e infelizmente eu não pude pegar o módulo da manhã por conta de compromissos acadêmicos e institucionais, mas não queria deixar de registrar duas contribuições aqui muito rápidas, muito direta sobre a questão da habitação.

A primeira seria o mapeamento para a urbe inominada no que diz respeito à criação, a realização de um mapeamento claro das áreas ocupadas principalmente, principalmente antes de 1989 e por isso já está na pauta, já está na pauta. Maravilha, Maravilha. A gente entende que essas áreas ali vão trazer ali uma segurança maior e também referentes a tantos séculos ali de urbanização.

Segunda a legitimação de posse, né? Salvador vive uma realidade assim que muita gente conhece, que de um lado, muitos imóveis privados que continuam vazios, de outro, famílias

de trabalhadores que ocupam imóveis há vários anos, pagam Betel, cuidam, mas seguem sem um reconhecimento formal, né? E dali a proposta é que a gente trabalhasse com como dentro do Plano Diretor, um instrumento de reconhecimento para legitimar a posse e entender que isso pode ser, inclusive, um ativo na questão fazendária. Eu posso ter, eu posso estar me repetindo aqui o que todo mundo já viu. Peço 1000 desculpas novamente, mas são questões que a gente considera e considera bastante relevantes aí para a cidade. Muito obrigado.

Não tínhamos levantado essa pauta. Ainda não. Eu quero agradecer a todos e dizer que se vocês quiserem participar com mais alguma sugestão que lembre mais, a gente está no site PDDU: pddusalvador.ba.gov.br que tem um Participe Salvador em que qualquer cidadão pode participar. O site está disponível, tá? E qualquer dúvida também pode colocar lá. Tem a ouvidoria também.

Inclusive, toda essa apresentação vai estar no site. A gravação e a transcrição. Também vão estar no site. Como as contribuições que vieram no decorrer do até o final vão estar todas também no site. Dentro do site você vê os fóruns de arquivos e lá nos arquivos tem toda a documentação para participação. Então, tchau. Muito obrigado gente! Até o próximo! Contamos com vocês.