

(Tecendo possibilidades) Assistência Técnica  
para Habitação de Interesse Social - de Santa Luzia

# CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR

## CONTEXTO

O Centro Histórico de Salvador (CHS) é um dos bairros do centro antigo da cidade. Com 6,45 km<sup>2</sup>, corresponde à área de proteção rigorosa registrada pela Prefeitura Municipal de Salvador através da Lei nº 3.286/1983. O CHS tem um importante valor histórico, cultural e patrimonial, sendo o pano de fundo de disputas ligadas ao capital imobiliário e turístico da cidade. Tais disputas são também tensionadas por movimentos de resistência comunitária e pequenos comerciantes que sobrevivem às ações do Estado, muitas das quais gerando a gentrificação deste território, historicamente ligado à resistência negra.

No CHS, o processo de assistência técnica é extremamente complexo, por atuarmos junto a um território já consolidado no qual a Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico de Salvador (AMACH) vem lutando há anos pelo direito à permanência dos moradores. Através de novos conceitos, buscamos aplicar novas propostas de assistência técnica, aliando, por exemplo, a infraestrutura urbana aos caminhos para a sustentabilidade e à infraestrutura verde. A ideia é conservar e desenvolver com o intuito de reverter o processo de degradação do tecido edificado. Uma intervenção urbana no CHS pressupõe o acompaña-

**AUTORES:** Kaíc Fernando Ferreira Lopes e  
Ramone Laíse Araujo Brandão

**TUTOR:** Fábio Velame

**COLABORADOR:** Cícero Melo

**COMUNIDADE:** Centro Histórico de Salvador,  
Salvador, Bahia

**ACESSE O TRABALHO  
COMPLETO AQUI**



mento das lógicas e dos processos sociais que lhe dão forma para viabilizar a criação de mecanismos de dinamização integras.

Para tanto, é preciso antes entender o contexto do CHS e como se deu o programa para sua recuperação, depois de ter estado décadas em estado de abandono. A partir de 1992, houve uma reorientação na política de recuperação do CHS desenvolvida pelo Governo do Estado, então conduzido por Antônio Carlos Magalhães. Resolveu-se intervir pesadamente na área, inspirando-se em experiências internacionais. Tendo como base o Termo de Referência do Plano de Ação Integrada do Centro Histórico da Cidade de Salvador, elaborado em 1991 pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, chegou-se ao Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador.

## **APROXIMAÇÃO AO TERRITÓRIO**

O processo de assistência técnica no CHS começou com um diagnóstico territorial realizado com o apoio da AMACH. Nossa incursão teve início na poligonal da 7ª Etapa de Requalificação do CHS, e foi

acompanhada por Cícero Melo, então dirigente da associação. Ressaltando a importância do processo de escuta, os encontros pautaram-se em diálogos com as pessoas da comunidade encontradas durante nossas caminhadas no território, apesar do contexto pandêmico. Estas nos apresentaram suas insatisfações, que iam desde a infraestrutura das calçadas à regularização da posse dos imóveis.

O primeiro contato de aproximação foi uma reunião geral promovida pela AMACH e pela FAUFBA, colaborando para o fortalecimento do vínculo com a comunidade. A AMACH trouxe como destaque três questões emergentes: A primeira é a insegurança relacionada à posse, uma vez que os títulos de concessão de direito real de uso estão próximos de vencer e não há movimentação de órgãos governamentais para sua renovação. A segunda é a permanência do processo de precarização, seja pela má qualidade da construção de muitas das unidades do Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS), seja pelas dificuldades das próprias moradoras na manutenção dos imóveis, agravadas pela ins-



tabilidade das condições econômicas de trabalho e renda durante a pandemia. A terceira é sobre moradoras que foram acolhidas em unidades do PHIS, originalmente destinadas a mais de 100 famílias contempladas no Termo de Acordo e Compromisso de 2005, provenientes da Rocinha, da Chácara Santo Antônio, remoções relativas a situações de risco.

Assim, foi necessário pensar em possibilidades e articulações para atender a essas demandas da comunidade. A AMACH objetiva o fortalecimento da articulação entre os moradores e demais grupos como um caminho para o reconhecimento das posses e ocupações. Com base nessa leitura e nos pressupostos teóricos que nos auxiliaram em campo, elaboramos um esquema para um planejamento com abordagens mais sistêmicas.

### **SOBRE AS ETAPAS DO TRABALHO**

O trabalho foi estruturado nas etapas de diagnóstico, aprofundamento e proposições. Propusemos um plano de mobilização, para promover a participação social nas atividades propostas e no desenvolvimento destas. Além de reuniões e visitas para levantamento das demandas, realizamos um estudo de necessidades do CHS, um mapeamento das movimentações dos estudantes e das disponibilidades de tutores, e questionários socio-



econômicos e habitacionais. Por conta do distanciamento social imposto pela pandemia da COVID-19, optamos por usar ferramentas digitais, ainda que tenhamos encontrado muitos desafios para atender aos anseios de todos os grupos envolvidos neste processo.

Como produto final do trabalho, apresentamos um estudo de potencial construtivo, elaborado a partir de uma quadra da poligonal da 7ª Etapa de Requalificação do CHS. A área estudada é considerada como ZEIS tipo 2, o que demanda parâmetros e índices específicos, como apontados nas diretrizes e nos regulamentos do Plano Diretor de Salvador. Um desses parâmetros é o potencial construtivo, identificando a capacidade máxima permitida pela legislação para construir nesses terrenos.

Nossa equipe encontrou dois possíveis terrenos para a implantação de projetos para o desenvolvimento da comunidade. Um destes terrenos, mencionados durante as incursões de assistência

técnica, está localizado na poligonal da 7ª Etapa do CHS. Este terreno, com 2.182,52 m<sup>2</sup>, tem índice de ocupação máxima de 0,50 e índice de permeabilidade mínima de 0,1, seguindo os parâmetros da lei de ocupação e uso do solo (LOUOS). Se considerarmos a utilização integral do coeficiente de aproveitamento máximo, que é 3,0, chega-se a um potencial construtivo de 6.547,581 m<sup>2</sup> de área computável para construir. Desta forma, evidencia-se a possibilidade da assistência técnica fomentar a criação de projetos na comunidade que tragam novas propostas de moradia e área de convivência.

Por meio deste estudo, analisamos métodos e instrumentos para identificar uma ferramenta que poderá contribuir futuramente para o CHS. Chegamos a conclusão que entender o potencial construtivo do CHS poderá fomentar novas possibilidades de cooperação e troca de experiências, sendo a assistência técnica um apoio à luta pela moradia e permanência nesse território fortemente marcado por vulnerabilidades sociais.

