

PROJETO DE REVITALIZAÇÃO DA AVENIDA TANCREDO NEVES E ENTORNO

1. REALIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO LOCALIZADO NA AVENIDA TANCREDO NEVES E ENTORNO.

A Avenida Tancredo Neves consolidou-se como principal centro empresarial da cidade do Salvador, ocupando a posição que por alguns séculos pertenceu ao bairro do Comércio.

Este centro empresarial surgiu a partir de um embrião: o loteamento Centro Empresarial Metropolitano. A conexão deste loteamento com a Avenida Tancredo Neves terminou por gerar um ambiente favorável à instalação de grandes empreendimentos imobiliários destinados às atividades empresariais.

Nos últimos anos, a Avenida Tancredo Neves e seu entorno recebeu significativos investimentos privados. Merece destaque o Mundo Plaza, Salvador Shopping Business, Salvador Prime, Boulevard Side, dentre outros, que somaram em VGV cifras superiores a **R\$ 1,5 bilhão**, contribuindo para os cofres da Prefeitura Municipal de Salvador com aproximadamente **R\$ 45 milhões** em ITIV.

Levantamento superficial, mas realizado com base em valores reais, indica que a Prefeitura do Salvador arrecada aproximadamente **R\$ 20 milhões/ano em IPTU**. A

região concentra hoje aproximadamente 9.049 unidades imobiliárias autônomas. A maior parcela é de salas comerciais (5789).

Salas Comercial	Apt.Residencias	Apt.Hoteis	Lojas	Prédios Próprios
5789	878	1587	743	52
9049				

A população que trabalha no local é estimada em 70.000 pessoas, devendo ser acrescido um público passante, por dia, da ordem de 23.500 pessoas. A circulação de diária de veículos é estimada em 50.000 automóveis.

A infraestrutura e os serviços públicos não estão adequados e compatíveis com a importância econômica da região.

O observador constata no exame do espaço público integrado à Avenida Tancredo Neves e entorno os seguintes fatos:

- I) **Urbanização.** Ausência de obras e melhoramentos em diversos espaços públicos, o que impede o adequado uso e atendimento da finalidade legal prevista;
- II) **Ocupação e exploração irregular de áreas públicas.** Áreas verdes e institucionais previstas e definidas no Loteamento Empresarial Metropolitano estão ocupadas e exploradas por particulares, em regime de informalidade e sem controle adequado pela autoridade pública competente;
- III) **Calçadas. Conservação e uniformidade.** Calçadas sem conservação, uniformidade e inadequadas ao trânsito de pedestres, ocorrendo situações de invasão, uso irregular do espaço e colocação de obstáculos sem previsão legal;
- IV) **Ocupação de espaços públicos por ambulantes.** Grande quantidade de ambulantes que fixam pontos de vendas em calçadas e passarelas;

- V) **Trânsito.** Fluxo intenso na Avenida Tancredo Neves com gargalos e sinalizas em determinados pontos e uso das vias como estacionamento;
- VI) **Canteiros e espaços verdes.** Ausência de conservação dos jardins e canteiros.
- VII) **Segurança.** Ausência de infraestrutura de segurança pública.

2. RISCOS DE PERDAS.

A realidade do espaço público integrado à Avenida Tancredo Neves e entorno gera as seguintes percepções de risco de perdas para os agentes interessados:

- I) **Desvalorização dos imóveis.** Gradual e sistemática desvalorização dos imóveis localizados no entorno da Avenida Tancredo Neves e Loteamento Centro Empresarial Metropolitano em razão da degradação do espaço público;
- II) **Consolidação das ocupações ilegais.** Os ocupantes tendem a consolidar a ocupação dos espaços públicos, o que resulta na consagração do desvio de finalidade no uso de tais espaços;
- III) **Perda de áreas públicas.** Os espaços públicos destinados, no âmbito do registro do loteamento, para áreas verdes ou institucionais, tendem à modificação do uso ou ocupação em desrespeito à destinação urbanística original;
- IV) **Ordem pública.** Crescente dificuldade de imposição da ordem pública urbana;
- V) **Degradação da infraestrutura pública.** O espaço público tende à degradação.

3. EXPECTATIVAS, NECESSIDADES E CONVENIÊNCIAS.

A realidade do espaço público em confronto com as motivações das pessoas que vivem e trabalham no local gera as seguintes expectativas e necessidades:

- I) **reurbanização** de todo o conjunto a partir de abordagem que valorize a ordenação para o uso da comunidade que vive e trabalha nos condomínios e imóveis inseridos neste espaço público;
- II) **instalação de infraestruturas de uso público**, a exemplo de passarelas e passagens, ações que podem ser facilitadas pela ação articulada entre empreendedores, proprietários, condomínios e o poder público municipal;
- III) **conveniência de ações de cooperação** entre empreendedores, proprietários, condomínios e o Poder Público Municipal visando a melhoria do trânsito, segurança e a infraestrutura do espaço público das pessoas em relação ao uso e exploração do espaço público com a finalidade de criar vínculo de zelo, compromisso e respeito;
- IV) **criação de identidade diferenciada** para o local mediante percepção de ordem, segurança, beleza e bem-estar, o que resultará em mudança da autoestima da população em relação ao espaço público.

4. AGENTES

As pessoas diretamente responsáveis pelas ações definidas neste Projeto são as seguintes:

- I) O Município do Salvador, pessoa de direito público que detêm a competência legal para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- II) O Estado da Bahia, pessoa de direito público que detém a competência legal para prover segurança pública;
- III) A Associação Empresarial Tancredo Neves, entidade que congrega proprietários de imóveis e condomínios empresariais localizados na Avenida Tancredo Neves.

- IV) Ministério Público do Estado da Bahia, em virtude de inquérito civil que tem por objeto as ocupações irregulares de áreas públicas.

5. FINALIDADES ESTRATÉGICAS.

A partir da realidade, do exame dos riscos e das expectativas e necessidades das pessoas que vivem e trabalham no local, as seguintes finalidades para as ações podem ser definidas:

- I) **Finalidades de natureza pública.** Desenvolvimento urbano *lato sensu* que compreende: a) destinação do espaço público compatível com a finalidade legal; b) conservação e manutenção do espaço público; c) ordem pública no uso e exploração do espaço público;
- II) **Finalidades de natureza privada.** Maior proveito econômico e social que compreende: a) maximização do valor patrimonial dos imóveis; b) integração do indivíduo com o espaço público melhorando a percepção de segurança e bem-estar; c) criação de cultura local a partir da associação do espaço às noções de ordem, segurança, funcionalidade, beleza e conforto.

6. PRINCÍPIOS QUE ORIENTAM AS AÇÕES

A atuação dos agentes para atingir as finalidades estratégicas é orientada pelos seguintes princípios:

- I) **Cooperação institucional.** Entre empreendedores, proprietários, condomínios e os governos do Estado da Bahia e do Município do Salvador visando a melhoria do trânsito, segurança, ordem pública e infraestrutura do espaço público;

- II) **Custeio empresarial dos projetos.** Valorização das contrapartidas empresariais de exploração visando eliminar ou reduzir substancialmente a dependência de recursos públicos.

7. OBJETIVOS.

Os objetivos podem ser distribuídos em quatro grupos: a) **reurbanização**, que reúne ações cooperativas relacionadas com obras e investimentos no espaço público; b) **conservação**, que reúne ações cooperativas com a conservação e manutenção do espaço público; c) **desocupação e exploração adequada dos espaços públicos**, que reúne ações cooperativas com a recuperação do controle público e finalístico sobre o espaço público; d) **ordem pública**, que reúne ações cooperativas visando a ordem pública mediante o exercício adequado do poder de polícia.

O quadro seguinte organiza os quatro objetivos.



Os objetivos de reurbanização são os seguintes:

- I) Reurbanização integrada do espaço público no qual estão inseridos os imóveis localizados no “CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO com base em projeto urbanístico que atenda às necessidades definidas pela comunidade que vive e trabalha no local;
- II) Instalação de duas passarelas ou passagem de nível na Avenida Tancredo Neves;
- III) Pavimentação de duas passagens de pedestres, com largura de 3 metros, localizadas nas quadras A e B do Loteamento Centro Empresarial Metropolitano;
- IV) Pavimentação e recuperação das calçadas com observância do padrão definido no projeto de reurbanização e valorização do deslocamento de pedestre no âmbito do “CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO”;

- V) Melhoria do trânsito no âmbito do “CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO” (Avenida Tancredo Neves e ruas adjacentes) com redução das causas de retenção do fluxo.

Os objetivos de **conservação** consistem na implantação estruturada da gestão das: a) vias públicas; b) calçadas; c) equipamentos públicos; d) canteiros, praças e jardins.

Os objetivos de **desocupação e exploração adequada do espaço público** são os seguintes:

- I) Desocupação das áreas verdes e institucionais previstas no Registro imobiliário do Loteamento Centro Empresarial Metropolitano;
- II) Ordenação do comércio, em ponto fixo ou ambulante, nos logradouros públicos com remoção do comércio irregular ou ilegal;
- III) Ordenação da exploração do espaço público para fins de estacionamento mediante concessão de uso com fiscalização e controle;

Os objetivos relacionados com a garantia da **ordem pública** são os seguintes:

- I) Redução significativa na ocorrência de crimes contra a pessoa e o patrimônio no âmbito do “CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO” e integração entre as estruturas de segurança privadas e públicas;
- II) Integração da estrutura municipal de fiscalização relacionada com o controle e exercício do poder de polícia nas seguintes atividades: a) trânsito de automóveis e pessoas; b) comércio estabelecido, fixo e ambulante; c) conservação das calçadas; d) saúde pública; e) poluição sonora; e) disposição do lixo.

8. POLIGONAL DA ÁREA.

A atuação territorial definida para este Projeto abrangerá no município do Salvador os seguintes limites: a) ponto leste extremo no viaduto sobre o rio Camurugipe, onde está localizado o Espaço UNIQUE; b) banda norte seguindo pela Avenida Tancredo Neves na direção do oeste até encontrar o Edifício Suarez Trade Center; c) em seguida, na banda sul, pela Avenida Tancredo Neves, contornando pela alameda das Espatódias, rua Professor Milton Caires de Brito e rua Ewerton Visco até o edifício Catabas Empresarial.

9. PLANOS DE AÇÃO PARA ATINGIR OS OBJETIVOS.

As ações serão desenvolvidas e articuladas mediante quatro planos de ações: a) Plano de Reurbanização; b) Plano de Conservação e Manutenção do Espaço Público; c) Plano de Desocupação e Ordenação da exploração do Espaço Público; d) Plano de Garantia da Ordem Pública.

9.1. PLANO DE REURBANIZAÇÃO.

Este plano contempla duas etapas: a) estudos e projetos; b) execução de obras.

A primeira etapa consiste na definição do projeto conceitual e realização dos estudos e projetos necessários à reurbanização:

- ✓ Poligonal. Definição e marcação;
- ✓ Levantamento fundiário do espaço público (Registro imobiliário e PMS);
- ✓ Levantamento topográfico da área;
- ✓ Estudos geotécnicos;
- ✓ Imagem cadastral da realidade identificada;
- ✓ Estudos de impacto: a) ambiental; b) de vizinhança.
- ✓ Estudo do impacto social do projeto no ambiente local de trabalho informal

- ✓ Projeto de urbanização com previsão de uso e ocupação do solo;
- ✓ Paisagismo com definição de: a) vegetação; b) mobiliário urbano; c) sinalização visual; d) iluminação cênica;
- ✓ Mobilidade e acessibilidade urbana;
- ✓ Infraestrutura e serviços: a) sistema viário e transportes; b) macro e micro drenagem; c) esgotamento sanitário; d) abastecimento de água; e) dutos e canalizações; f) logística (comunicações e informações); g) iluminação pública; h) segurança (inclusive monitoramento por câmeras); i) limpeza pública.
- ✓ Viabilidade econômica e financeira
- ✓ Estudo de modelo legal para articular as diferentes responsabilidades, fontes de custeio e desembolsos.

A estrutura do fluxo dos estudos e sua relação com os objetivos estão detalhados no Anexo II. A segunda etapa consistirá na realização das obras e investimentos de reurbanização dividida em 5 grupos:

- I) Obras e Paisagismo dos canteiros e jardins;
- II) Obras nas áreas verdes e institucionais;
- III) Calçadas;
- IV) Sistema viário;
- V) Tamponamento do Rio Camurugipe (se integrado ao projeto e aprovado).

9.2. PLANO DE CONSERVAÇÃO.

Os objetivos de **conservação** consistem na implantação estruturada da gestão das: a) vias públicas; b) calçadas; c) equipamentos públicos; d) canteiros, praças e jardins.

A conservação das vias públicas e dos equipamentos públicos está atrelada à atuação do Poder Público, mas é possível avançar bastante na cooperação visando a conservação das calçadas e dos canteiros, praças e jardins.

9.2.1. Conservação das calçadas. A valorização das calçadas é um ponto fundamental do projeto. A expectativa das pessoas que vivem no local passa pela existência e disponibilidade de calçadas adequadas à circulação. Este aspecto expressa uma significativa mudança cultural: a cidade para pessoas; não para veículos. Este conceito impõe uma mudança de atitude. Esta mudança precisa de projeto urbanístico para se materializar.

A primeira ação consiste na definição dos padrões técnicos das calçadas, a partir do projeto de reurbanização. A definição do padrão das calçadas com possível e eventual ampliação das existentes é condição prévia à execução de qualquer ação cooperativa. A padronização técnica das calçadas inclui eventuais obstáculos e equipamentos necessários à proteção da funcionalidade destas vias.

A definição do padrão técnico das calçadas no contexto do projeto permite o ingresso na etapa seguinte: ações dos proprietários e condomínios para se adequarem aos padrões técnicos do projeto. Na hipótese do projeto contemplar reforma ou ampliação das calçadas existentes, o plano deverá avaliar este aspecto e aspectos legais de custeio. Esta etapa deve contemplar ação de divulgação e comprometimento dos agentes privados com suas respectivas testadas de calçada, haja vista o dever legal dos proprietários de construir e conservar estes espaços de circulação.

A última etapa consiste no emprego do poder de polícia, se necessário, para promover e cobrar ações que não estejam no âmbito do dever legal dos agentes privados.

9.2.2. Conservação dos canteiros, praças e jardins. A solução adequada para a manutenção dos canteiros, praças e jardins é a adoção pelos proprietários e condomínios dos canteiros, praças e jardins mediante critério que considere a proximidade de cada espaço em relação aos empreendimentos.

Esta conservação impõe algumas regras: a) certa uniformidade do padrão de cobertura vegetal, o que exige projeto de paisagismo geral; b) estrutura de irrigação, o que impõe estudo sobre pontos de fornecimento de água; c) estruturas coletivas de apoio para mudas e guarda de equipamentos. Consulta técnica realizada indica a necessidade de irrigação para adequado projeto de paisagismo.

Neste contexto, qualquer ação de adoção deverá ocorrer em conformidade e a partir do projeto de paisagismo. Este estudo deverá dividir a área total em tantas unidades de tal modo que favoreça a implantação de programa de adoção dos canteiros, praças e jardins, o que poderá ser coordenado pela Associação. Em caráter alternativo, a Associação poderá promover a adoção mediante ação conjunta com os condomínios e proprietários, o que decorrerá das circunstâncias definidas.

A definição do projeto permitirá a realização do orçamento de custos. A partir deste levantamento, poderá ser estruturado o custeio do investimento e da manutenção (mensal).

O custeio do investimento e da manutenção será, em princípio, modelado mediante o programa municipal de adoção de praças associada à veiculação de publicidade, o que está previsto na normatização existente. A veiculação em espaço publicitário observará padrão uniforme definido no projeto.

No âmbito legal, o Decreto Municipal n. 15629 regulamenta o programa de adoção de Praça, canteiros e jardins.

9.3. PLANO DE DESOCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO

O Loteamento Centro Empresarial Metropolitano foi constituído sobre uma área de terreno de 131.490,00m² e registrado na matrícula 12.668, de 08/03/1979, Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Salvador. Este Loteamento foi aprovado pelo Decreto Municipal 5629, de 15 de março de 1979. O plano do Loteamento, descrito no R-4 da matrícula, reservou 26.039m² a título de área verde e 16.252,54m² a título de área institucional aplicada à finalidade de estacionamento. O exame da planta do Loteamento, também arquivada no registro de Imóveis, identifica a área verde e a institucional.

A área verde é constituída pela faixa de terra que margeia o Rio Camurugipe em toda a extensão que limita com o Loteamento, tendo como limite no lado oposto a Rua Alceu Amoroso Lima, o Centro Médico Iguatemi e área institucional. Adicionalmente, o canteiro central que divide a Avenida Tancredo Neves e a Rua Alceu Amoroso Lima também é área verde.

A área institucional é constituída de dois lotes: o maior, localizado no extremo oeste do Loteamento, com área original de 9.028,00m²; b) o menor, localizado no extremo leste, com área de 5.939,54m². A área maior sofreu desmembramento de terreno com 1.677,64m², que foi dado a título de indenização a Nossa Terra Administração e Empreendimentos Ltda., restando ainda no domínio do Município a área de 4.261,90m². A área menor também sofre redução em virtude da abertura de via.

As áreas verde e institucional estão parcialmente ocupadas por particulares. Eles realizaram benfeitorias e exploram atividades econômicas de bar, restaurante, estacionamento, depósito e escritório. Estas ocupações são objeto de inquérito civil publico em curso no Ministério Público do Estado da Bahia, tombado sob número

026/2012 (PROCESSO 003.0.124345/2012). A tabela seguinte indica 11 ocupações existentes, sendo que uma constitui atividade de exploração de estacionamento exercida pela Transur.

NOME DO ESTABELECIMENTO E (PROPRIETÁRIO)	NÚM	CGA E TVL	ATIVIDADE	SITUAÇÃO SUCOM
Via Brasa Refeições Ltda. (Edna Oliveira Santos)	31	327.293/001-14 (ativo provisória) e TVL 178040	Restaurante	Aparentemente o imóvel número 31 foi objeto de ação judicial (demolatória) entre partes SUCOM e Edna Oliveira dos Santos e outros, tombado sob 30.619-1/1999, apelação cível 33.277-2/2000. Necessidade de informações técnicas mais precisas.
Edna Oliveira dos Santos (Edna Oliveira Santos) Lanchonte	31		Residência e serviço de guarda	1. Notificação de desocupação (442060), em 17/04/2012; 2. Auto de infração pelo exercício de atividade de guarda de carrinhos e isopor sem alvará de funcionamento (184653), em 3/08/2012; interdição da atividade (034352), em 3/08/2012; INTERDITADO Sem CGA, sem alvará. 1. Lavrado auto por atividade sem alvará (184652), em 3/08/2012; 2. Lavrada interdição (034351), em 3/08/2012; notificada para regularizar localização (429160).
(Tiago Freitas Isensee com espaço locado a Rafael Oliveira Garcia)	31		Lanchonete	INTERDITADO
Estacionamento (José da Costa Silva)	31			1. Notificado para não explorar/utilizar a área como estacionamento, em 17/04/2012;
Rio Park (Antônio Cardoso de Oliveira)	33-A	202.219/001-76 (suspensa por falta de alvará)	Estacionamento	1. CGA suspenso (202219/001-76). Inscrição ocorreu em 06/07/2001; 2. Lavrado auto de interdição (22104) em 3/08/2012; 3. Lavrado auto de infração (180273), em 3/08/2012. INTERDITADO
Acarajé da Dinda (Naiana Santos Lima)	33-A	412183/001-47 (ativo provisória) e TVL 196432	Restaurante	1. CGA ativo provisório (412.183/001-47); 2. Consta na escritura de cessão de direitos que o imóvel teria situação de posse discutida na ação judicial 039.647-3.
Marco Antônio dos Santos	39		Depósito de água mineral e estacionamento	1. Lavrado auto de infração (179990); 2. Lavrado auto de interdição (28658), em 3/08/2012; 3. Determinada a remoção do material existente no local (441560) INTERDITADO
Restaurante Bom Gosto (Daniel Souza Pereira)	136		Restaurante	1. Notificado para remover casa construída (442905), em 17/04/2012; 2. Notificado para remover cerca em área pública (443302); 3 Lavrado auto de infração (180274), em 3/08/2012; notificado da interdição do restaurante (22105); notificado para desocupar a área até posterior regularização (436447). INTERDITADO
Estacionamento sem atividade	?			Consta a informação de "construção na área verde desocupada e sem atividade no local" e fotografias da área cercada.
Estacionamento sem atividade				O relatório não informa. Área com portão que acessa pela área verde e avança pela área institucional sugerindo espaço para estacionamento, porém sem uso. A área se comunica com outro portão da loja ToK e Stock.
Casa rústica com atividade				O relatório não informa. Casa rústica construída na área institucional.

Estacionamento Transur

Os dados constantes da tabela acima organizam informações fornecidas pela SUCOM nos autos do referido inquérito civil. O Relatório da SUCOM informa que “constatou a existência de 7 (sete) empreendimentos estabelecidos” ao longo da área verde. A Associação Empresarial Tancredo Neves identifica mais 3 (três) ocupações que não foram indicadas no relatório. Estas ocupações são as seguintes:

- I) estacionamento com muro de alvenaria e portão de ferro, ambos em bom estado de conservação, com área interna plantada com grama, localizado na curva da rua Alceu Amoroso Lima, ocupando faixa da área verde. Esta área foi fotografada pela fiscalização que registrou a seguinte informação: “construção na área verde desocupada e sem atividade no local”. Efetivamente, não existe atividade aparente no local, mas a ocupação existe;
- II) estacionamento com cerca e portão, vizinha ao estacionamento acima descrito, com acesso na curva da rua Alceu Amoroso Lima, sem benfeitorias internas, ocupando faixa da área verde e parte da área institucional (estacionamento). Esta área não foi apontada no relatório;
- III) casa rústica e cercada encravada no estacionamento referido no inciso anterior, localizada próxima à curva da rua Alceu Amoroso Lima, ocupando parte da área institucional (estacionamento).

Em caráter adicional, por conta do exame dos documentos acostados aos autos do inquérito Civil, importante destacar que existe discussão judicial em torno da ocupação do terreno onde está localizado o restaurante Via Brasa (imóvel com número de porta 31). A controvérsia aparentemente girou em torno da ausência de prova do registro imobiliário da área verde, por ausência de juntada da planta do loteamento aos autos da ação demolitória 30619-1/1999 (apelação cível 33.277-2/2000), por parte do Autor da referida ação (SUCOM).

Em outro documento acostado aos autos deste Inquérito, a senhora Naiana Santos Lima indica como fonte de eventual direito de posse sobre o imóvel com número de porta 33-A escritura de cessão de posse. Neste ato, consta que eventual direito de posse teria sido reconhecido por força de processo 039.647-3, que tramitou na 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital.

Estes processos judiciais precisam ser objeto de melhor exame e análise, pois, aparentemente trataram de assuntos relacionados com a ocupação das referidas áreas. Neste sentido, afigura-se necessário que a SUCOM forneça informações e cópia das peças relacionadas com os citados eventos judiciais. Este aspecto afigura-se relevante na medida em que o domínio público é inquestionável, pois, decorre do registro imobiliário do loteamento, realizado na matrícula 12.668, de 08/06/1979, com planta devidamente arquivada no registro público, inclusive com cópia nos autos deste inquérito. Qualquer medida de recuperação do domínio público deverá levar em consideração os citados eventos judiciais.

Em razão do exposto, qualquer plano de desocupação da área verde e institucional exige o levantamento de informações que devem ser prestadas pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município do Salvador sobre:

- I) as três ocupações localizadas na rua Alceu Amoroso Lima (curva) referidas que não foram identificadas e conseqüentes medidas de fiscalização adotadas contra os ocupantes destas;
- II) os processos judiciais citados (ação demolitória 30619-1/1999 com apelação cível 33.277-2/2000 e processo 039.647-3), bem como cópia e remessa das principais peças.

A recuperação do domínio público sobre as áreas verde e institucional exige, pelo menos em relação àquelas que foram objeto de discussão judicial, a atuação da Procuradoria Geral do Município do Salvador, a quem compete a defesa judicial do patrimônio público.

Em relação às áreas que não foram objeto de discussão judicial e passíveis de desocupação por ação direta da SUCOM, recomendável a adoção do espaço ou exploração pública como estacionamento, em caráter precário, até a definição do projeto.

9.4. PLANO DE GARANTIA DA ORDEM PÚBLICA.

A garantia da **ordem pública** consiste na efetividade da função de controle inerente ao Poder Público. Esta função está dividida em duas grandes esferas de competência: segurança pública, integrada à competência do Estado da Bahia; b) trânsito, comércio fixo e ambulante, conservação de calçadas, saúde pública, poluição sonora e disposição do lixo, integrada à competência do município do Salvador.

No âmbito da segurança pública, o projeto considera a importância de infraestrutura local de apoio às atividades das Polícias Militar e Civil. A Delegacia de Polícia, que serve à região, não possui instalações, equipamentos e pessoal adequados, e como tal o projeto contempla a construção de delegacia, o que permitirá a criação de cooperação com as estruturas de segurança dos condomínios, visando assegurar maior efetividade na prevenção de crimes e punição dos responsáveis. De igual modo, a cooperação com a Polícia Militar também é um objetivo relevante, haja vista o perfil de crimes da região.

No âmbito do Poder Público Municipal, afigura-se relevante avaliar e definir modelos que permitam a integração da estrutura de fiscalização relacionada com o controle e exercício do poder de polícia nas seguintes atividades: a) trânsito de automóveis e pessoas; b) comércio estabelecido, fixo e ambulante; c) conservação das calçadas; d) saúde pública; e) poluição sonora; e) disposição do lixo. Esta integração permitirá certa unidade de ação e como tal maior eficiência.

10. CUSTEIO

O custeio dos projetos será obtido mediante as seguintes fontes:

- i) contribuições de profissionais;
- ii) contribuições dos empreendimentos;
- iii) contrapartida empresarial em empreendimentos novos;
- iv) exploração de publicidade em área pública;
- v) recursos públicos;
- vi) recursos obtidos com a concessão de uso de área pública para fins de exploração de atividades de estacionamento, serviços de lanchonete, bares, restaurantes e entretenimento;

O potencial econômico da exploração de estacionamento pode ser estimado em aproximadamente 1300 vagas. O projeto conceitual contempla oito estacionamentos distribuídos no polígono da área.

A Associação realizou uma estimativa simples e conservadora para cada área, a partir de uma tarifa média de R\$5,50, por hora. A receita total mensal potencial gira em torno de R\$2.652.000,00, por ano, cabendo ao titular do domínio (Município do Salvador) 50% desta receita.

Se houver restrição ao estacionamento em vias públicas ou cobrança de tarifa no estacionamento em Shopping, esta receita aumenta significativamente. Esta estimativa projeta um valor mínimo de receita.

11. FORMALIZAÇÃO DA COOPERAÇÃO

O convênio é o meio apropriado para formalizar cooperação institucional entre entes públicos e agentes privados. Neste caso, o instrumento será construído a partir dos objetivos definidos.

O plano relacionado com a conservação dos canteiros, praças e jardins no âmbito da cooperação seria fixado mediante termo, na forma da regulamentação específica.

Salvador, 4 de março de 2013.

Luiz Blanc do Nascimento Bertrand
Diretor-Superintendente

Carlos Macedo
Diretor Financeiro

Sandra Novis
Diretora Técnica

Fernando Passos
Diretor de Comunicações

Anexo I. Fluxograma geral do Projeto;

Anexo II. Fluxograma dos estudos e projetos;

Anexo III. Matrícula do Loteamento;

Anexo IV. Planta geral do Loteamento, arquivada no Registro Imobiliário;

Anexo V. Projeto conceitual.