



PLANO URBANÍSTICO E AMBIENTAL E PROJETOS ESPECÍFICOS PARA O **V E T O R I P I T A N G A**

PRODUTO Nº 7 - RELATÓRIO DE ANDAMENTO VII

**RELATÓRIO 20 – PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DEFINIÇÃO DE
DIRETRIZES PARA O ESTABELECIMENTO DE ZEIS**

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA

Jaques Wagner

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA

Cícero de Carvalho Monteiro

SUPERINTENDÊNCIA DE SANEAMENTO

Renavan Andrade Sobrinho

SUPERINTENDÊNCIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Lívia Maria Gabrielli Azevedo

SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO

Eleonora Lisboa Mascia

DIRETORIA DE ÁGUAS URBANAS

Raimundo de Freitas Neves

EQUIPE TÉCNICA DE ACOMPANHAMENTO DA SEDUR

Eng. Anésio Miranda Fernandes
(Coordenador)

Arq./Urb. Silvia Verena Escudero

Arq./Urb. Maria de Lourdes Costa Souza

Urb. Karina Albuquerque

Arq./Urb. Sara Cristina Medeiros Cavalcante

COLABORADORES

Eng. Nilvam Santos Conceição

Psic. e Educadora Ambiental Lívia Gomes de Vasconcellos

CONSÓRCIO
HYDROS ENGENHARIA E PLANEJAMENTO S/A
FFA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO - HYDROS

Engº Sílvio Humberto Vieira Regis

RESPONSÁVEL TÉCNICO - FFA

Arqt. Floriano Freaza

DIRETOR

Engº Sílvio Humberto Vieira Regis

COORDENAÇÃO GERAL

Engº Ulysses Fontes Lima

COORDENAÇÃO SETORIAL

Geol. Sandro Camargo

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Arqt. Floriano Freaza

Arq. Liana Viveiros

GERENTE DO CONTRATO

Arq. Liana Viveiros

EQUIPE TÉCNICA

Arqt. Rodolfo Madureira
Arqta. Karla Benevides
Arqta. Julia Cruz da Silva
Arqta. Maria do Socorro Fialho da Silva
Arqt. Carl von Hauenschild
Arqt. Francisco Teixeira
Soc. Ruy Aguiar
Soc. Rafael de Aguiar Arantes
Bio. Daniela Reitermajer
Bio. João Cláudio Vianna
Bio. Mário Henrique Barros
Cient. Pol. Claudio André Souza

Engª. Rejane Santana
Engª. Ana Félix
Engª. Andrea Brock
Eng. Laécio Brito Regis
Geol. Isaac Queiroz
Geog. Eliza Maia
Urb. Rivelle Rivetria Santana dos Santos
Urb. Manuela Mattos Vasconcellos de Azevedo
Soc. Maria Auxiliadora da S. Lobão
Adv.º Bruno Heim
A.S. Elisamara Emiliano
Est. Urb. Sofia de Oliveira Souza Reis

APOIO TÉCNICO

Lúcia Maria Bacellar Reis
Maria Perpetua Rodrigues

**PLANO URBANÍSTICO E AMBIENTAL E PROJETOS ESPECÍFICOS PARA O
VETOR IPITANGA**

PRODUTO Nº 7 – RELATÓRIO DE ANDAMENTO VII

**RELATÓRIO 20 – PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DEFINIÇÃO DE
DIRETRIZES PARA O ESTABELECIMENTO DE ZEIS**

APRESENTAÇÃO

O CONSÓRCIO HYDROS ENGENHARIA E PLANEJAMENTO S/A e FFA ARQUITETURA LTDA apresenta o Produto N° 7 referente ao Relatório de Andamento VII que contém o Relatório 20 conforme previsto no Plano de Trabalho.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	i
RELATÓRIO 20 – PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O ESTABELECIMENTO DE ZEIS.....	1
PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	2
1 IDENTIFICAÇÃO	3
2 FAMÍLIAS ATENDIDAS	4
3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	5
3.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O QUADRO FUNDIÁRIO	6
3.2 PERMANÊNCIA E PERSPECTIVAS DE ALTERAÇÃO DA ESTRUTURA DE TERRAS DA ÁREA	20
4 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO.....	25
4.1 PRINCÍPIOS	25
4.2 DIRETRIZES GERAIS.....	25
4.3 DIRETRIZES ESPECÍFICAS	25
4.4 OBJETIVO GERAL.....	25
4.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	25
5 REGULARIZAÇÃO DO DOMÍNIO DA GLEBA.....	26
6 DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	27
7 DOS ESTUDOS COMPLEMENTARES NECESSÁRIOS A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	28
8 COMPATIBILIZAR A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E INSTRUMENTOS	30
9 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA DO PARCELAMENTO...31	
9.1 ETAPA 01 – ATIVIDADES PRELIMINARES	31
9.1.1 <u>Atividades</u>	31
9.1.2 <u>Produtos</u>	32
9.2 ETAPA 02 – MOBILIZAÇÃO E SENSIBILIZAÇÃO PRELIMINAR	32
9.2.1 <u>Atividades</u>	32
9.2.2 <u>Produtos</u>	33
9.3 ETAPA 03 – ATUALIZAÇÃO DA SITUAÇÃO URBANÍSTICA, FUNDIÁRIA, AMBIENTAL E FUNDIÁRIA	33
9.3.1 <u>Atividades</u>	33
9.3.2 <u>Produtos</u>	34

9.4	ETAPA 04 – CADASTRO FÍSICO/SOCIOECONOMICO E COLETA DE DOCUMENTOS	34
9.4.1	<u>Atividades</u>	34
9.4.2	<u>Produtos</u>	35
9.5	ETAPA 05 – PROCEDIMENTOS ESPECIFICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	36
9.5.1	<u>Atividades</u>	36
9.5.2	<u>Produtos</u>	37
9.6	ETAPA 06 – SISTEMATIZAÇÃO FINAL	38
9.6.1	<u>Atividades</u>	38
9.6.2	<u>Produtos</u>	38
10	ORÇAMENTO	39
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
	REFERÊNCIAS	41
	DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O ESTABELECIMENTO DE ZEIS	42
1	INTRODUÇÃO	43
2	CARACTERIZAÇÃO DAS LOCALIDADES	44
3	DIRETRIZES PARA AS ZEIS DO VETOR IPITANGA	76
3.1	OBJETIVOS.....	76
3.2	ORIENTAÇÕES GERAIS TRAZIDAS PELO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE 2008 E A ÁREA DO VETOR IPITANGA.....	76
3.3	DIRETRIZES GERAIS.....	80
3.4	DIRETRIZES ESPECÍFICAS	81
3.5	PLANOS E PROJETOS.....	85

ANEXOS

- ANEXO 1 - LIVRO DO TOMBO
ANEXO 2 - LEI DA REFORMA URBANA
ANEXO 3 - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ENTRE A PREFEITURA E OTACÍLIA SOUZA DOS REIS
ANEXO 4 - TÍTULO DE FOREIRO Nº 185 DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
ANEXO 5 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FIRMADO ENTRE PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ANEXO 6 - TÍTULO DE AFORAMENTO DE ROMANA SANTANA
ANEXO 7 - TÍTULO DE AFORAMENTO DE NICOLAU BISPO DOS SANTOS
ANEXO 8 - PLANTA ELABORADA PELO ESPÓLIO DE ANTÔNIO JOSÉ PEREIRA
ANEXO 9 - TÍTULO DE FOREIRO DE FAUSTINO GERMANO DE SOUZA

LISTA DE FIGURAS

Figura 3.1 -	As Grande Doações de Thomé de Souza.....	6
Figura 3.2 -	A Pedra de São Tomé.....	7
Figura 3.3 -	Partilha da Fazenda Capelão.....	9
Figura 3.4 -	Incidência de Eventos sobre a Fazenda Capelão.....	11
Figura 3.5 -	Limites da Fazenda Cassange.....	12
Figura 3.6 -	Limites da Fazenda Ipitanga.....	13
Figura 3.7 -	Limites da Fazenda União.....	14
Figura 3.8 -	Limites da Fazenda Itapuã.....	15
Figura 3.9 -	Limites da Fazenda Grande Itapuã Mirim.....	16
Figura 3.10 -	Limites do Sítio Conceição.....	17
Figura 3.11 -	Limites da Fazenda Coração de Maria.....	18
Figura 3.12 -	Representação Parcial das Fazendas Carangy, Oitizeiro, Fidalgo e Curral Falso.....	20
Figura 3.13 -	Conjuntos Habitacionais Existentes, em Execução ou Programados para a Área.....	22
Figura 3.14 -	ZEIS existentes e ZEIS propostas.....	24
Figura 7.1 -	Mapa de Declividade.....	29
Figura 2.1 -	Localidades Identificadas na Área de Estudo.....	44
Figura 3.1 -	Integração ZEIS Beira Rio a ZEIS Parque São Cristóvão.....	81
Figura 3.2 -	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).....	84

RELATÓRIO 20 – PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O ESTABELECIMENTO DE ZEIS

PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1 IDENTIFICAÇÃO

- Município Sede da Intervenção/UF: Salvador/BA;
- Localização: Cassange e Nova Esperança;
- Responsável – Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Bahia – SEDUR.

2 FAMÍLIAS ATENDIDAS

- **Famílias Atendidas:** O Cadastro Socioeconômico será realizado após definição das áreas para as quais serão elaborados projetos de intervenção. Assim o número exato de famílias residentes em áreas que serão regularizadas depende do cadastro a ser feito, consideradas as áreas de ZEIS e os reassentamentos previstos.
- **Nº de unidades habitacionais a serem produzidas e regularizadas:** A ser definido a partir da realização do cadastro e deve considerar situações de coabitação.

3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O trabalho de pesquisa fundiária se assemelha a uma pesquisa arqueológica em que fragmentos de um todo desconhecido vão se somando em uma determinada direção ou levantando contradições que se abrem em encruzilhadas, pontos de reflexão para a tomada de decisão sobre o caminho a trilhar na investigação. O processo de trabalho consistiu basicamente na pesquisa documental em diversas fontes e adicionalmente, em pesquisa de campo e junto a proprietários da área. A opção primeira da pesquisa foi a fonte primária de dados, recorrendo-se a trabalhos já existentes quando esgotadas todas as possibilidades de apoio em documentos levantados.

As pesquisas foram desenvolvidas principalmente através das seguintes fontes:

- Arquivos da Prefeitura Municipal do Salvador;
- Cartórios de Notas e principalmente no Cartório do Registro de Imóveis com jurisdição sobre a área;
- Diários Oficiais; e
- Reunião com a comunidade e visita ao local, com o objetivo de entrevistar os proprietários e/ou ocupantes dos terrenos e coletar junto a estes os documentos eventualmente existentes.

As informações gráficas levantadas foram interpretadas e lançadas sobre bases cartográficas contemporâneas à descrição existente para serem posteriormente lançadas sobre a base cartográfica atual.

Foram pesquisados os seguintes tipos de documento:

- Livros de Foro, identificando os contratos de renda e foro firmados e que se inserem na área de estudo;
- Legislação associada a desapropriações, especialmente Decretos expropriatórios Municipais, Estaduais e Federais;
- Processos administrativos e judiciais; e
- Levantamentos topográficos de áreas de empreendimentos habitacionais.

Descobrir os limites das áreas, dissociados das atuais referências, associando a cada uma delas um contrato de aforamento foi o passo primeiro para a composição do mosaico fundiário da região. Mas essa tarefa encontra imensos obstáculos decorrentes da ausência ou desorganização do acervo documental.

Com uma documentação de apoio dispersa e incompleta, essa pesquisa torna-se uma tarefa difícil de realizar e impossível de ser completada. Muitos dos títulos de aforamento, plantas e outros documentos, por exemplo, se perderam em incêndio da Divisão de Patrimônio da Prefeitura Municipal do Salvador, ocorrido em 1968. Apesar dos esforços de seus técnicos, a Prefeitura, 45 anos após o incêndio, ainda tenta recompor as informações sobre o seu patrimônio fundiário.

Em busca dos elementos (cercas, áreas de cultivo, brejos e rios, por exemplo) referidos nos documentos e plantas localizados foram exaustivamente consultadas as bases cartográficas do Município elaboradas em 1956 (Cruzeiro do Sul), 1965 (Companhia de Águas e Esgotos do Nordeste – CAENE), 1969 (Mapa da Cidade do Salvador, elaborada pela Prefeitura Municipal) e

a partir desta data as produzidas pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia - CONDER.

Com exceção do mapa elaborado em 1969, todas as bases cartográficas foram obtidas através de restituições aerofotogramétricas.

Cabe registrar que não existem localizados estudos fundiários abrangentes anteriores a este. Pesquisas específicas serão feitas no desenvolvimento dos projetos específicos de regularização fundiária à época de execução. Para o presente trabalho chegou-se à identificação de um ponto de apoio seguro sobre o qual deve se apoiar qualquer processo expropriatório ou título de regularização a ser emitido.

3.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O QUADRO FUNDIÁRIO

A área de estudo está totalmente contida na porção maior de terreno doado por Thomé de Souza ao **Senado da Câmara da Cidade**, em 21 de maio do ano de 1552, e que corresponde às terras que vão das imediações da atual praia de Placafor até a foz do rio Joanes, que hoje separa os municípios de Lauro de Freitas e Camaçari. A **Figura 3.1** mostra, de maneira esquemática, as grandes doações feitas por Thomé de Souza.

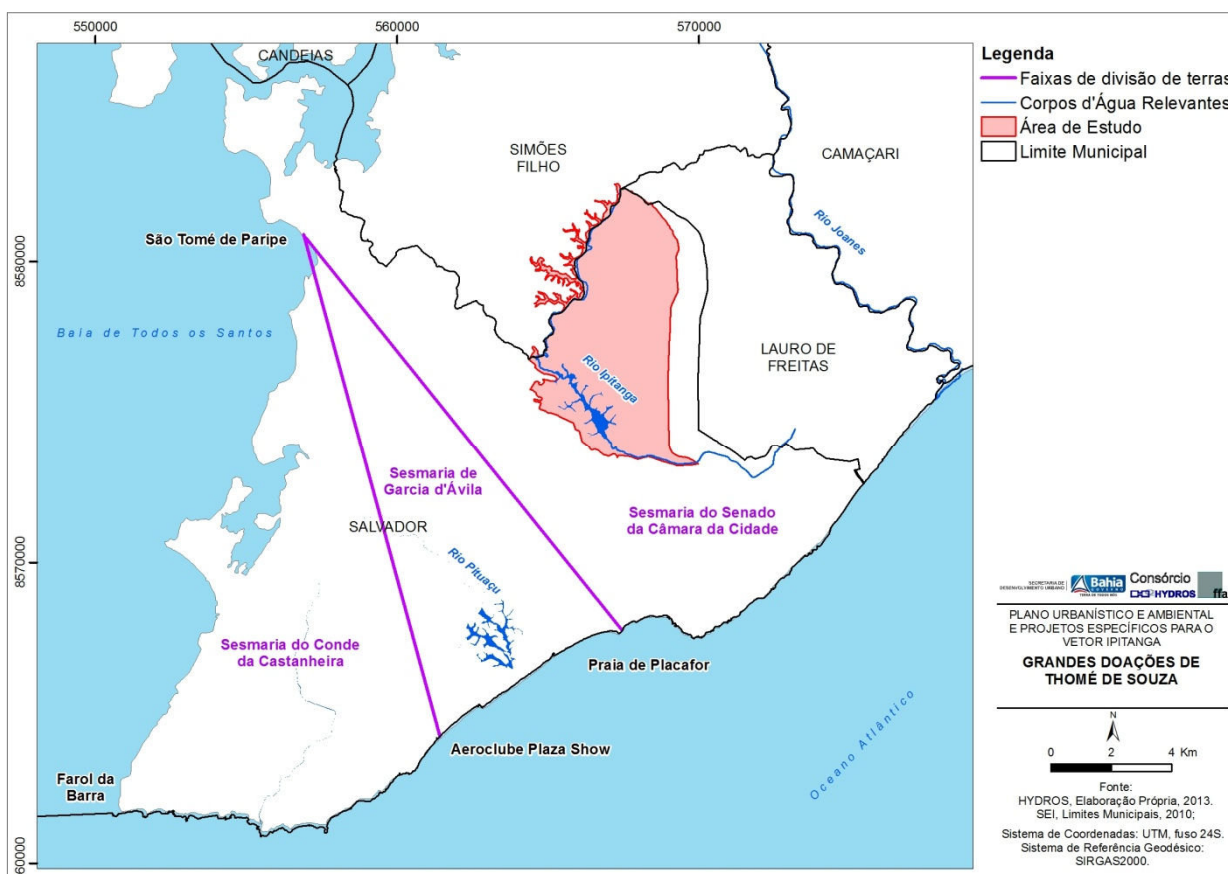


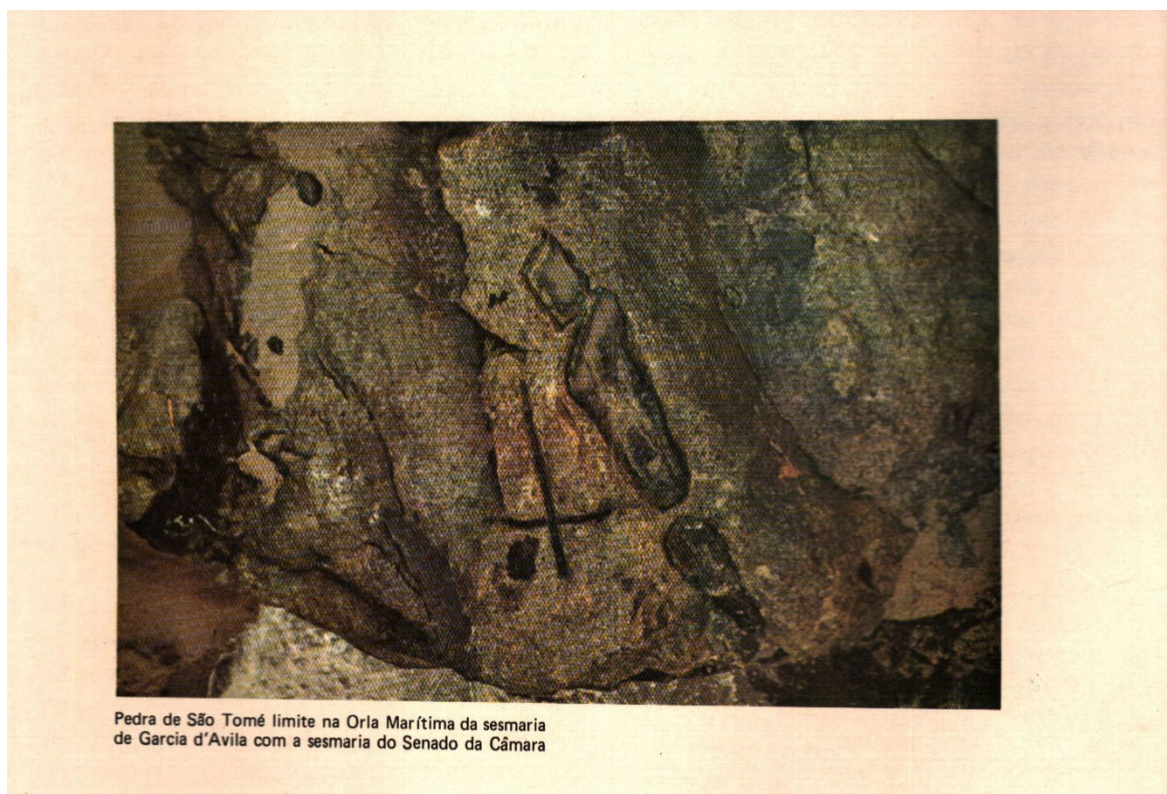
Figura 3.1 - As Grande Doações de Thomé de Souza

No 1º Volume do Livro do Tombo da Prefeitura Municipal do Salvador, à página 32, está o registro de “Huma sesmaria de terras desta Camera de seis legóas da terra de Tap(oan) de 6 legoas p.a pastos deste Conselho” (PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, 1953).

Autorizado por um poder cuja fonte direta era o próprio Rei de Portugal Don João III e motivado por uma petição do então “*Procurador da Cidade e Camera*” Francisco Rodrigues, o então Governador Geral das terras do Brasil, Thomé de Souza dá “[...] de sesmaria p.a pastos de gado a d Cidade e seus termos três legoas de terra, de longo do mar que comesarão passadas duas legoas além do Rio Vermelho[...]” e “[...] p.a o sertão toda a que for campo bom p.a pastos de gado, e as agoas que forem p.a emgenhos e matos q dentro nestas terras houver[...]”. Isso em 1552 (PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, 1953).

O **Anexo 1** reproduz as páginas 32, a 38 da única edição do mesmo Livro do Tombo, onde estão transcritos o Registro da Sesmaria, um trecho do Regimento dado ao Governador, o despacho do Governador Thomé de Souza e o Termo de Posse.

A duas léguas além do Rio Vermelho está localizada a Pedra de São Tomé, marco divisório entre as sesmarias de Garcia d’Ávila e a do Senado da Câmara, hoje escondida pelas areias da praia de Placafor. A **Figura 3.2**, extraída do Livro “A Grande Salvador: Posse e uso da terra” mostra a imagem desta pedra, datada da segunda metade da década de 1970, quando foi desenterrada e fotografada (TEIXEIRA, 1978).



Fonte: TEIXEIRA, 1981

Figura 3.2 - A Pedra de São Tomé

Todo este trato de terras, antes usufruto dos índios Tupinambás, agora, submetido aos novos conceitos de propriedade trazidos pelo direito português, passa a integrar o patrimônio do Município, que decide submetê-lo ao regime de enfiteuse.

A porção de terras em estudo integrou nesta condição o próprio Municipal, seguramente pelo menos até que a Lei Municipal nº 2181 de 1968, conhecida como Lei da Reforma Urbana, passou a permitir a alienação do Patrimônio Fundiário do Município (**Anexo 2**).

O mosaico fundiário inicial era composto por fazendas, destinadas inicialmente a pastagem e cultivo da cana-de-açúcar e, posteriormente, fazendas menores dedicadas à agricultura para o abastecimento de Salvador. Ainda hoje são referências locais os nomes das antigas fazendas da região, a exemplo da **Fazenda Cassange, Tapera, Fidalgo etc.**

Assim, servindo de apoio para as cadeias sucessórias das unidades imobiliárias que compõem a área do projeto, estão, em maior ou menor parte, os tratos de terras identificados como:

- Fazenda Capelão;
- Fazenda Cassange;
- Fazenda Ipitanga;
- Fazenda União;
- Fazenda Itapuã/Mussurunga;
- Fazenda Grande de Itapuã Mirim;
- Sítio Conceição;
- Fazenda Coração de Maria;
- Fazenda Carangy;
- Fazenda Oitizeiro;
- Fazenda Fidalgo; e
- Fazenda Curral Falso.

Na condição de próprio municipal, a área ficou sob regime de enfiteuse, situação na qual a Prefeitura, detentora do domínio direto, aforava as terras a particulares interessados em utilizá-la. Este instrumento é definido como o direito de usar e gozar para sempre de um terreno alheio, e conforme Gomes, 1978:

Quem concede o direito da enfiteuse é chamado senhorio; quem o recebe, enfiteuta ou foreiro. Diz-se que o senhorio tem o domínio direto e o foreiro, o domínio útil.

O contrato de aforamento origina direitos e obrigações para ambas as partes, o senhorio e o foreiro. As principais obrigações do enfiteuta ou foreiro são: a) pagar o foro; b) pagar o laudêmio; c) pagar os tributos que incidem no imóvel. Se bem que não declarada, a obrigação fundamental do foreiro é cultivar a terra ou levantar construção, visto que não se constitui para outros fins.

Além do uso e gozo do imóvel que lhe está aforado, pode o foreiro dispor do seu direito, alienando-o por ato entre vivos ou mortis causa, sem limite de tempo para o exercício desse poder. Quando o aliena por negócio jurídico oneroso, fica obrigado a pagar ao senhorio o laudêmio, consistente em importância calculada sobre o valor da alienação, na percentagem de dois e meio, se este não quiser exercer o juspraelationis (direito de preferência) que lhe assegura a lei para que possa reintegrar-se na plenitude do domínio. (GOMES, 1978.)

O uso da propriedade nesse regime fica submetido ao contrato de aforamento e assim é mantido o vínculo com a Prefeitura. Entretanto, no período mais recente, houve resgate de enfiteuse em diversos terrenos da Prefeitura ainda submetidos a esse regime, o que aconteceu também na área de abrangência do trabalho.

O que fica colocado como baliza na compreensão da estrutura de terras da área de estudo é que, todo e qualquer título de propriedade válido deve, necessariamente, estar apoiado nos contratos de aforamento firmados com a Prefeitura Municipal do Salvador.

Segue, então, a descrição das fazendas:

Fazenda Capelão

A Fazenda Capelão aqui representada corresponde a uma superfície com 7.813.712,00 m², objeto de contrato de aforamento entre a Prefeitura Municipal do Salvador e Pedro Alexandrino de Souza em 1926.

Embora não exista localizado o contrato de aforamento original, sabe-se o nome do foreiro, a data do contrato e as dimensões da área aforada, principalmente através dos documentos e plantas associados ao seu inventário e a guia recolhimento para o pagamento do foro correspondente ao ano de 1966 (Livro de Foro da PMS).

Após a morte de Pedro Alexandrino, os direitos sobre o contrato de aforamento foram transferidos para seus herdeiros Izaura de Souza (906.048,00 m²), Otacília de Souza (2.370.000,00 m²), Manoel Bispo de Souza (818.928,00 m²), Martha de Souza (906.048,00 m²), Matilde de Souza (906.048,00 m²), Everaldo de Souza (906.048,00 m²) e Almiro Alexandrino de Souza (1.000.592,00 m²). A **Figura 3.3** mostra estes quinhões lançados sobre base cartográfica de 1956.

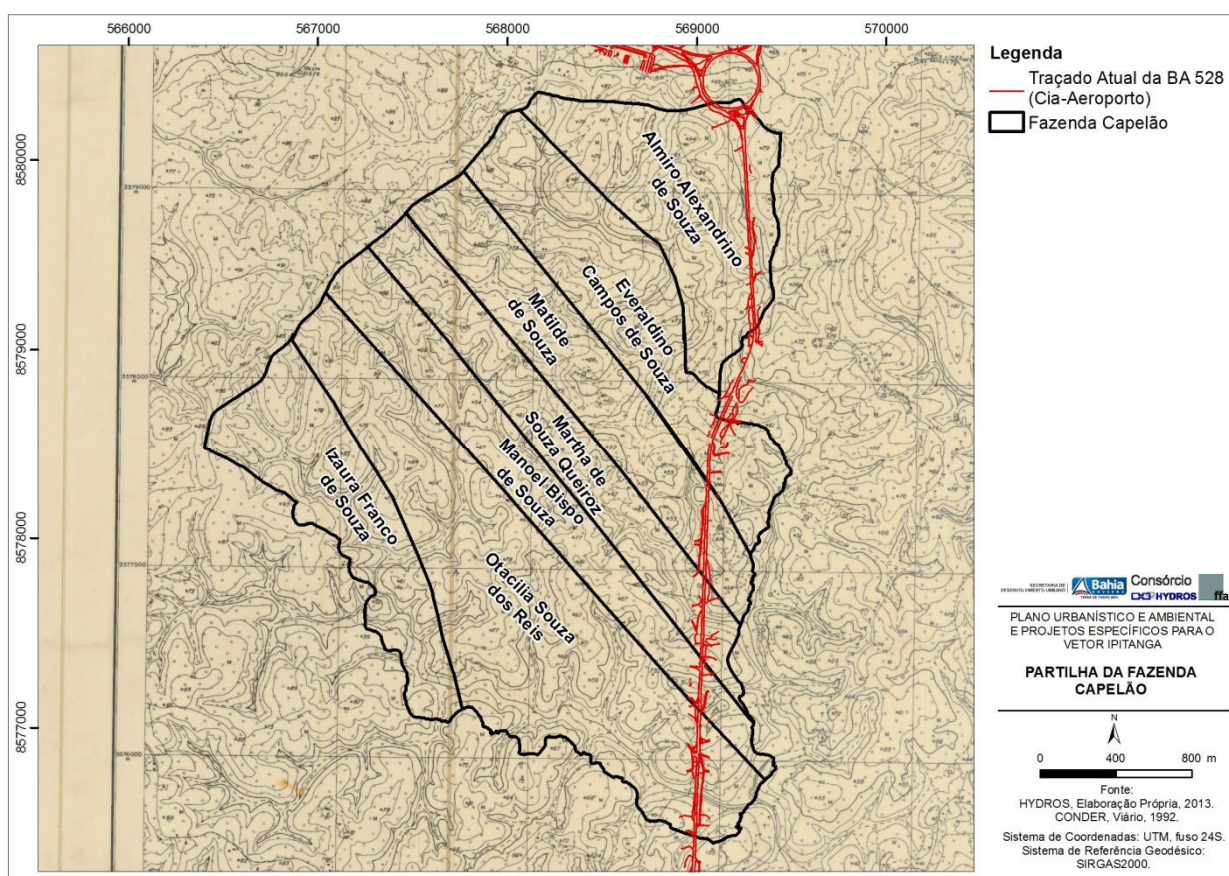


Figura 3.3 - Partilha da Fazenda Capelão

Em 16 de junho de 1969 a herdeira Otacília decide vender o domínio útil da parte que lhe coube e a Prefeitura Municipal do Salvador, detentora do domínio direto, exerceu o seu direito de preferência e passa a exercer o domínio pleno sobre os 2.370.000,00 m². (**Anexo 3**)

Posteriormente esta área foi incorporada ao patrimônio da Companhia de Renovação Urbana de Salvador - *RENURB*, deixando de integrar o próprio municipal e em 7 de dezembro de 2011 integrou o leilão promovido pelo SERVIÇO DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS JUDICIAIS, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA QUINTA REGIÃO - SDMAD, na condição de lote 129, conforme transcrito a seguir:

Lote: 129

Processo: 0007400-20.2005.5.05.0101 CP

Rte: JOSE ENOCK SANTANA - **Adv Rte:**

Rdo: CIA DE RENOVAÇÃO URB. DE SALVADOR/RENURB - **Adv Rdo:**

Bens: 1 ÁREA DE TERRAS, DENOMINADA FAZENDA CAPELÃO, MEDINDO 2.108.020,00M2 (DOIS MILHÕES, CENTO E OITO MIL E VINTE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NA ESTRADA VELHA DE IPITANGA/PIRAJÁ, COM ACESSO TAMBÉM PELA ESTRADA DA PEDREIRA ARATU, CONTENDO PONTOS DE OCUPAÇÃO IRREGULAR, REGISTRADA NO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR, SOB A MATRÍCULA DE Nº 27.147 (AVALIADO(S) EM R\$1.900.000,00. PENHORADO EM 07/07/2006).

Localização: ESTRADA DA PEDREIRA ARATU - SIMÕES FILHO

Obs:

Avaliação: R\$ 1.900.000,00

Data do leilão: 07/12/2011 às 08:30h

Local do leilão: TEATRO DA CÂMARA DOS DIRETORES LOJISTAS - CDL, AV. MONSENHOR GALVÃO, Nº 173, CENTRO, FEIRA DE SANTANA/BA (www.nordesteleiloes.com/index.php/leiloes/download_edital/84.html. Acesso em: 17 jul. 2013).

Não foi encontrada referência no processo sobre o desfecho do Leilão.

A parte que coube a Matilde de Souza foi adquirida por Cid Antonio Paraguassu de Andrade que elaborou o projeto do nunca implantado loteamento Polo Residencial.

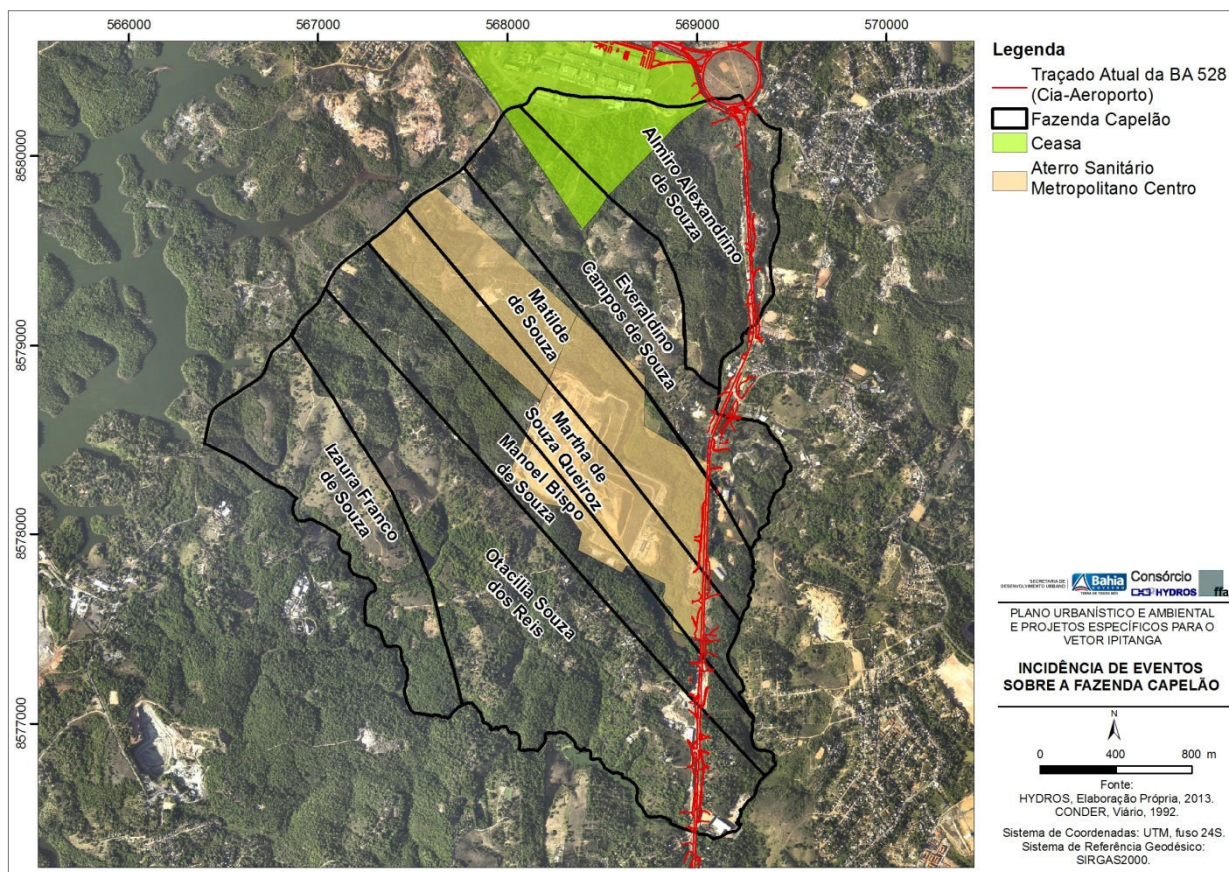
A área hoje está praticamente toda envolvida pelo Decreto nº 13.217 de 27 de agosto de 2001 (Aterro Sanitário Metropolitano Centro), que também atinge parcialmente os quinhões de Manoel Bispo e Marta de Souza.

Os quinhões de Almiro Alexandrino de Souza e Everaldino Campos de Souza são parcialmente desapropriados pelo estado da Bahia para a implantação da CEASA.

A parte que coube a Izaura de Souza, depois de desmembrada da propriedade original, ficou conhecida como Fazenda Tapera, e permanece sob contrato de aforamento firmado com Candido Ferreira de Souza e seus Irmãos.

Não há, nos livros de foro da Prefeitura Municipal do Salvador nenhum registro de resgate de enfiteuse. Exceção é feita à área da RENURB que foi a leilão e a área desapropriada pelo estado da Bahia para a implantação da CEASA; todo o resto da fazenda permanece sob domínio direto da Prefeitura Municipal do Salvador.

A **Figura 3.4** mostra a incidência destes eventos sobre fotografia aérea obtida em 2010.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.4 - Incidência de Eventos sobre a Fazenda Capelão

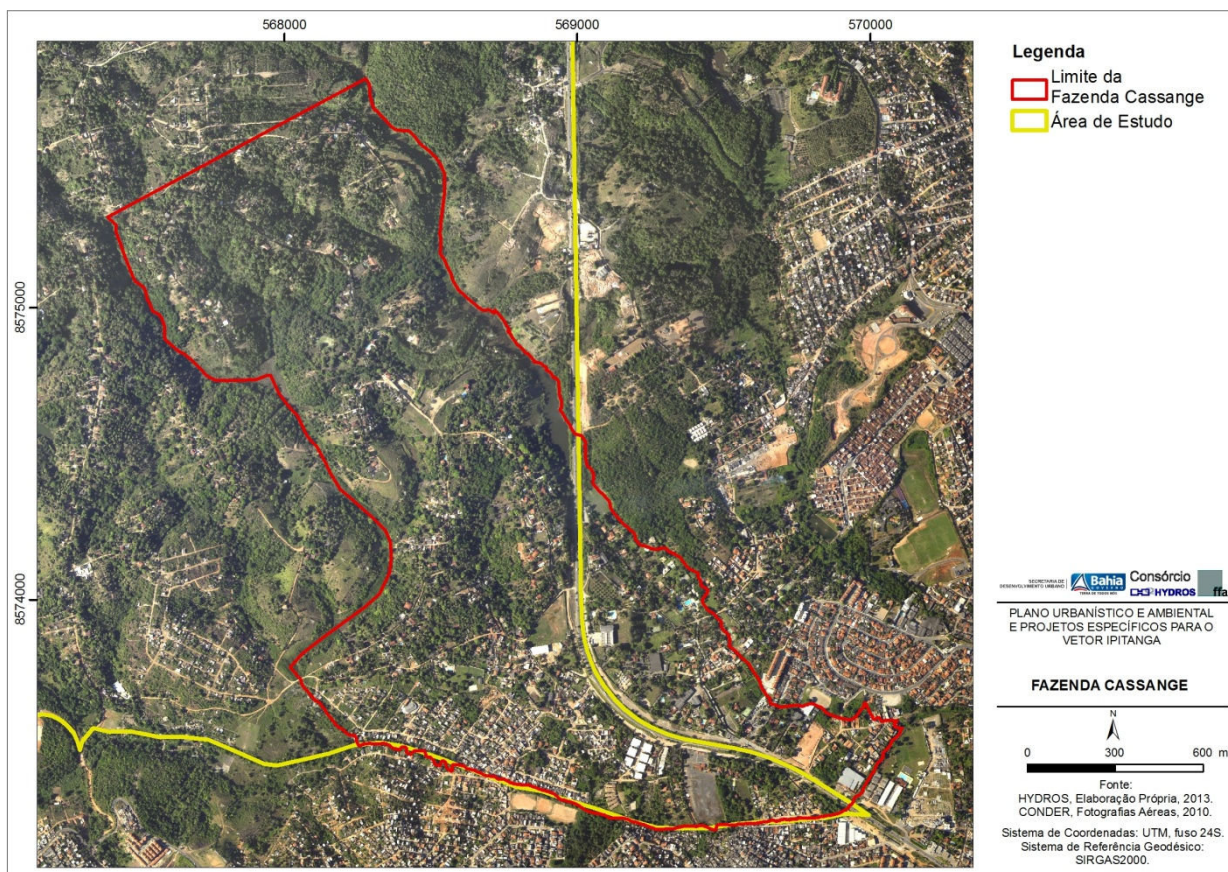
Fazenda Cassange

A Fazenda Cassange aqui representada corresponde a área de 2.698.225,00 m² objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911.

Assim como na Fazenda Capelão, o título original se perdeu no já aqui citado incêndio no prédio da divisão de patrimônio da Prefeitura Municipal do Salvador e as informações foram resgatadas em processos administrativos que nela tramitaram.

Consta do Livro de Foro inúmeros processos de alienação de domínio útil, todos reportando-se ao espólio de Quirino e Anastácia. Há também registros esparsos de compra de domínio direto de algumas parcelas. Essas transações, entretanto, não são apoiadas em registros gráficos, razão pela qual se faz impossível a delimitação das parcelas alienadas em planta.

A **Figura 3.5** apresenta os limites da Fazenda Cassange lançados sobre fotografia aérea de 2010.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.5 - Limites da Fazenda Cassange

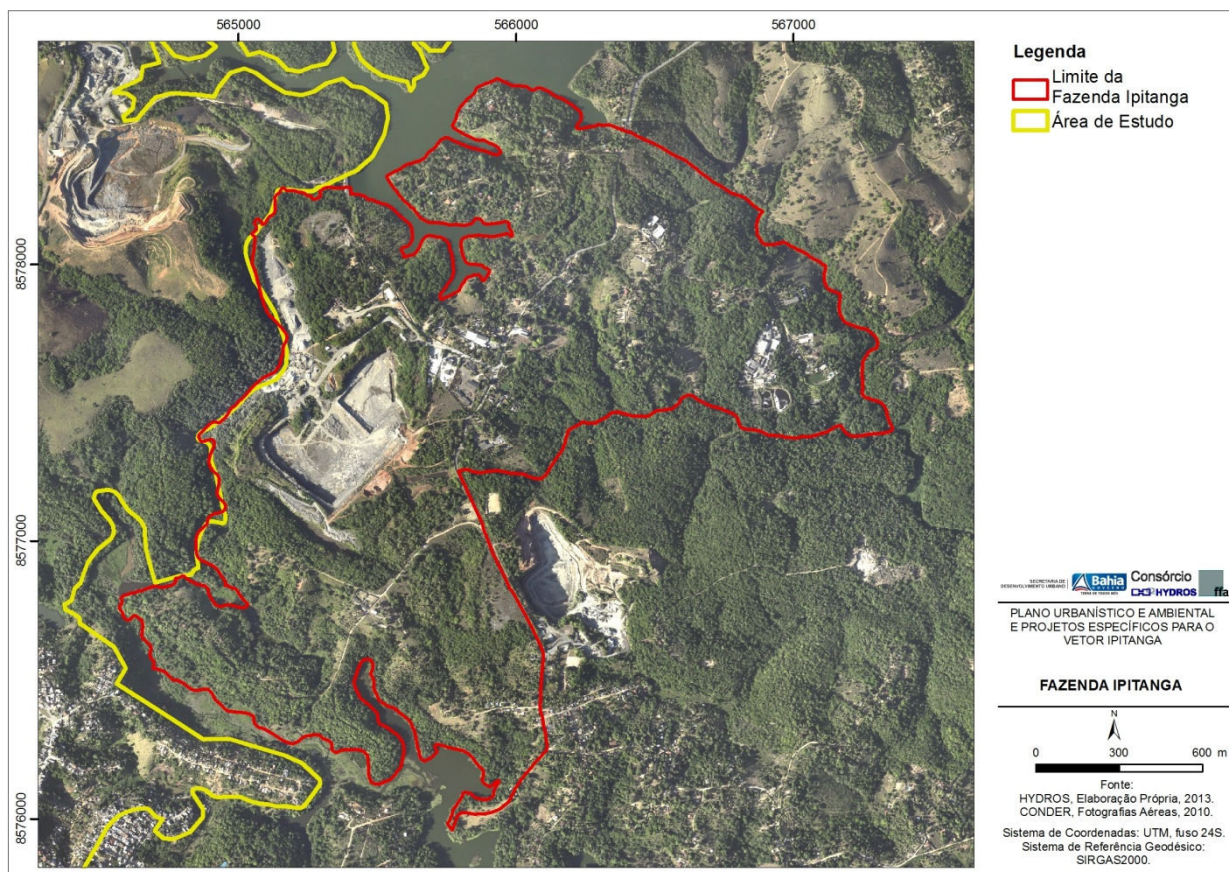
Fazenda Ipitanga

Trata-se de área com 800 tarefas, que correspondem a aproximadamente 3.484.800,00 m², aforada a Francisca Maria da Rocha Pires em 16 de setembro de 1922.

Sobre as terras dessa fazenda incidiram diversas alienações constantes do Livro de Foro, mas o principal evento a registrar, inclusive associado a essas alienações, é a implantação parcial do loteamento Parque Rural Senhor do Bonfim com 250 lotes com características de sítios capazes de absorver atividades rurais de pequeno porte. Embora não se tenha encontrado documentos de aprovação deste loteamento pela Prefeitura, é mencionado em transações constantes do já citado Livro de Foro, o que demonstra o reconhecimento do parcelamento pela Prefeitura. A escritura passada no cartório da Tabeliã Rosália Lomanto em 1982 faz referência ao loteamento e à foreira original Francisca Maria Pires.

Não há referências no Livro de Foro de resgates de enfiteuse.

A **Figura 3.6** mostra os limites da Fazenda Ipitanga, lançados sobre fotografias aéreas de 2010.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

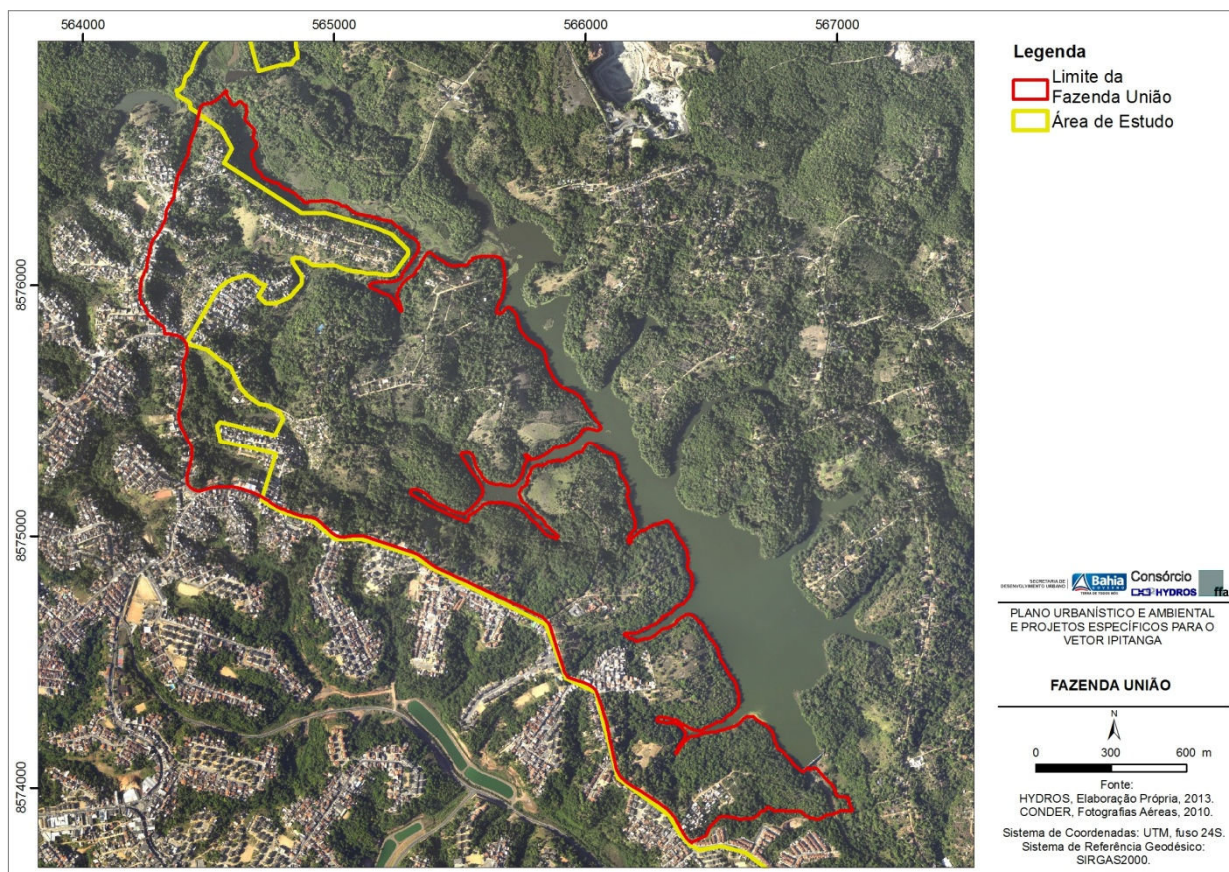
Figura 3.6 - Limites da Fazenda Ipitanga

Fazenda União

Área com 3.077.440,00 m² aforada a Benvinda Maria da Conceição sem data conhecida, mas seguramente anterior a 1966, ano do mais antigo recibo de pagamento do foro localizado.

Em 26 de Maio de 1976, Benvinda vende o domínio útil de toda a área para Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes. Os resgates de enfiteuse, se é que existem, não foram alcançados até o estágio atual desta pesquisa.

A **Figura 3.7** mostra os limites da Fazenda União, também conhecida como Boa União, lançados sobre fotografias aéreas de 2010.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.7 - Limites da Fazenda União

Fazenda Itapuã/Mussurunga

É uma associação das terras que vão “da pedra de São Tomé até Itapuã” com as terras da Fazenda Mussurunga, antiga Guarda-Bolo, ambas aforadas a Frederico Augusto Rodrigues da Costa em 11 de novembro de 1908, conforme título de foreiro nº 185 da Prefeitura Municipal do Salvador (**Anexo 4**). O conjunto das terras, que também ficou conhecido apenas como Fazenda Itapuã é uma grande propriedade que vai até a Orla Marítima e da qual apenas uma pequena parte recai sobre a área de estudo.

São inúmeras as alienações realizadas pelo foreiro original e/ou seus herdeiros e sucessores; entretanto, não há registro de alienações na área em estudo.

A **Figura 3.8** mostra os limites da propriedade, no trecho que agora interessa, lançados sobre fotografia aérea obtida em 2010. Nela pode ser constatada a existência de um sistema viário associado a uma ocupação que sugere o parcelamento das terras, do qual não foi localizado qualquer registro ou documentação.

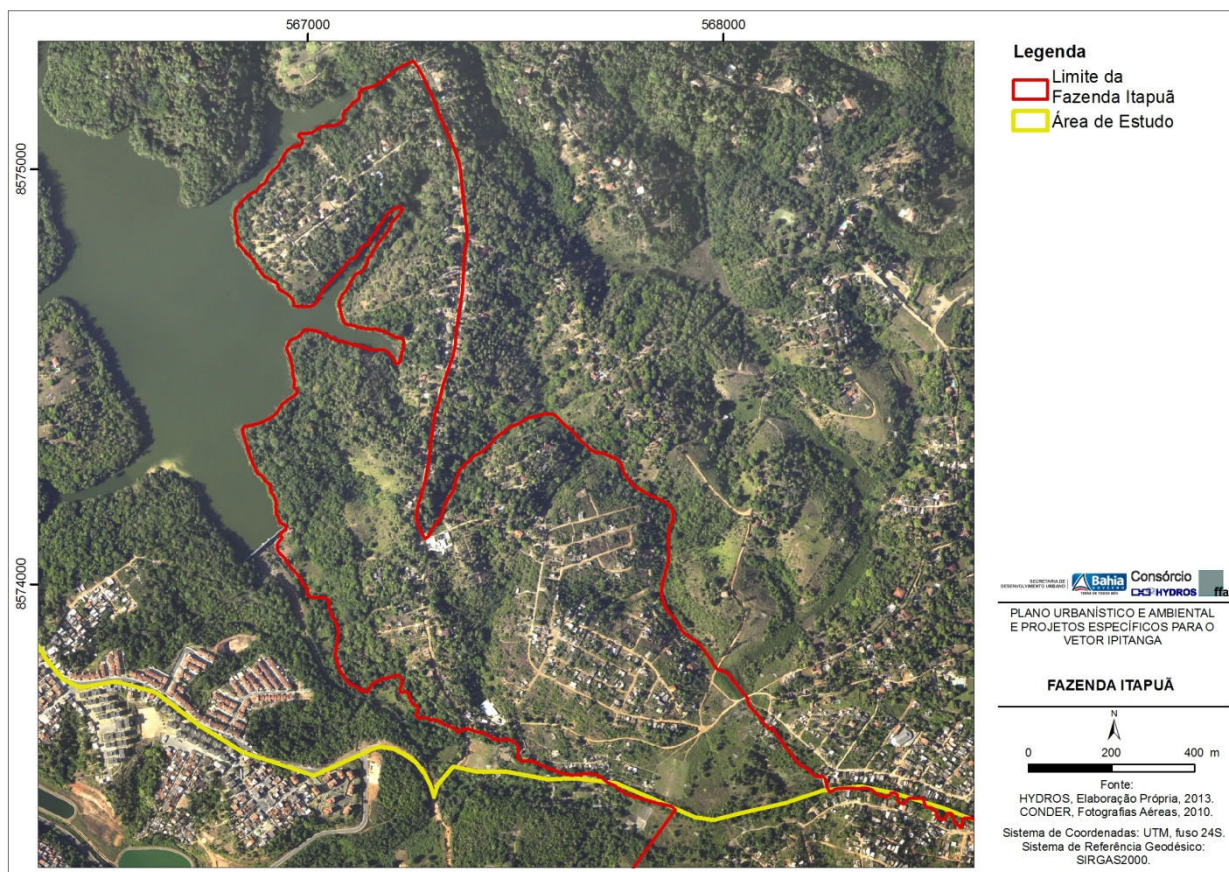


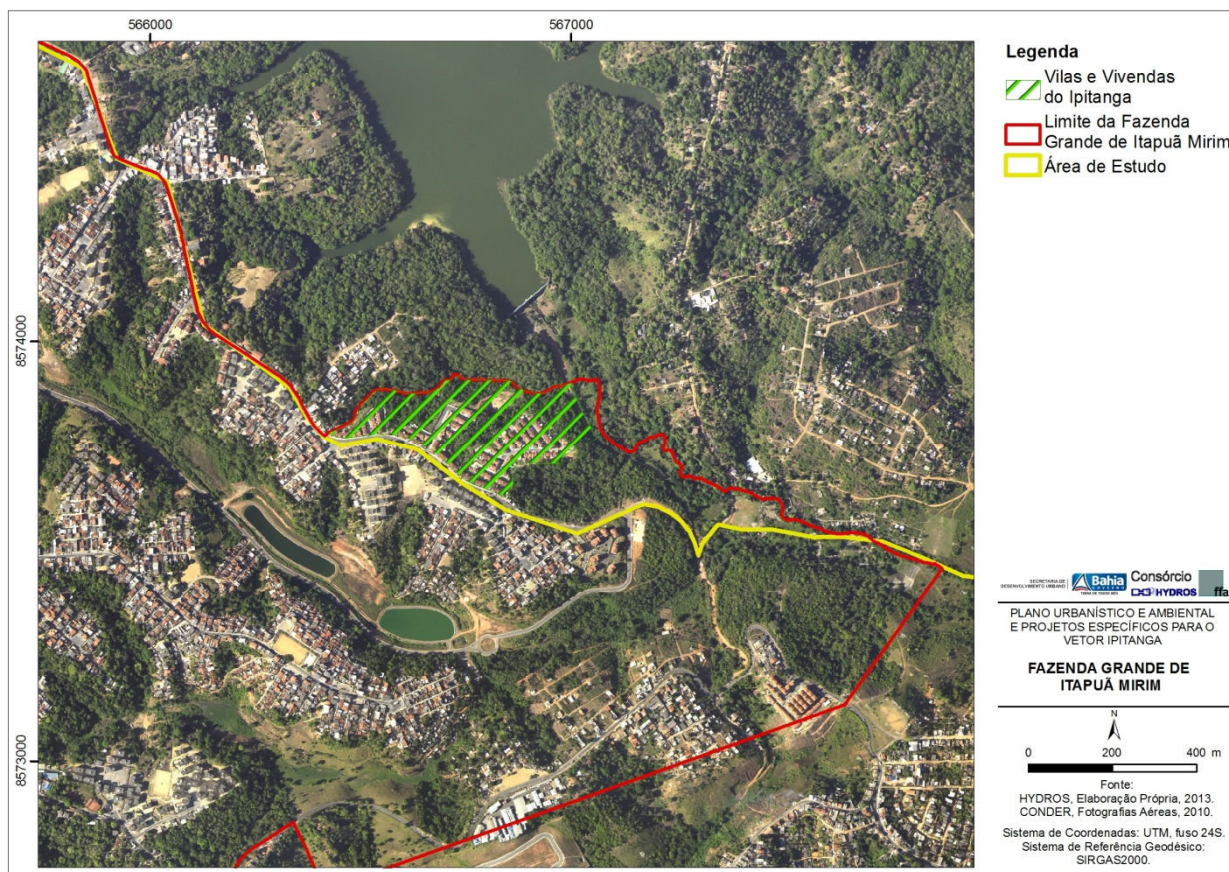
Figura 3.8 - Limites da Fazenda Itapuã

Fazenda Grande de Itapuã Mirim

Dos 6.841.450,00 m² aforados a Manoel Pinheiro dos Reis Filho e identificados como Fazenda Grande de Itapuã Mirim, apenas cerca de 3% estão envolvidos pela poligonal. Dentro desta área, ocupando 70.000,00 m² conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos de Promessa e de Compra e Venda de Imóvel, firmado entre Pinheiros Empreendimento Imobiliários e a Caixa Econômica Federal (**Anexo 5**) estão os condomínios Vilas do Ipitanga e Vivendas do Ipitanga, ambos devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal do Salvador.

Sobre o remanescente incluído na área de estudo não foram localizados registros de transferência de domínio útil e nem compra do domínio direto.

A **Figura 3.9** mostra os limites da Fazenda Grande de Itapuã Mirim, lançados sobre fotografias aéreas de 2010.



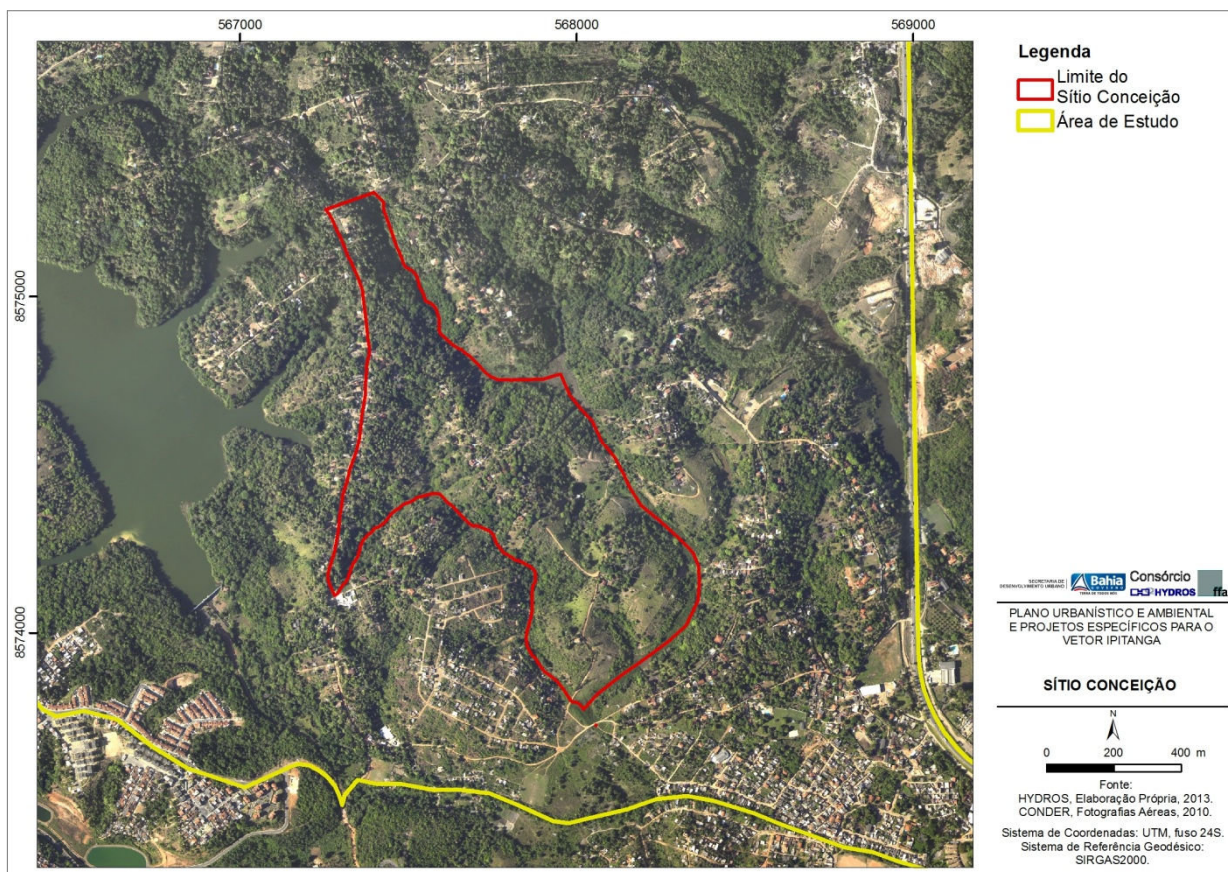
Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.9 - Limites da Fazenda Grande Itapuã Mirim

Sítio Conceição

A definição dos limites do Sítio Conceição se dá, principalmente, pela definição dos seus confrontantes. Não foi localizado o Termo de Aforamento, entretanto o Cadastro Geral de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal do Salvador, trabalho realizado em 1981 aponta para a existência de um contrato de aforamento firmado com Rufino Antonio de Queiroz. A área aforada tem superfície de 657.000,00 m² (PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, 1981).

A **Figura 3.10** mostra os limites do Sítio Conceição, lançados sobre fotografias aéreas de 2010.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

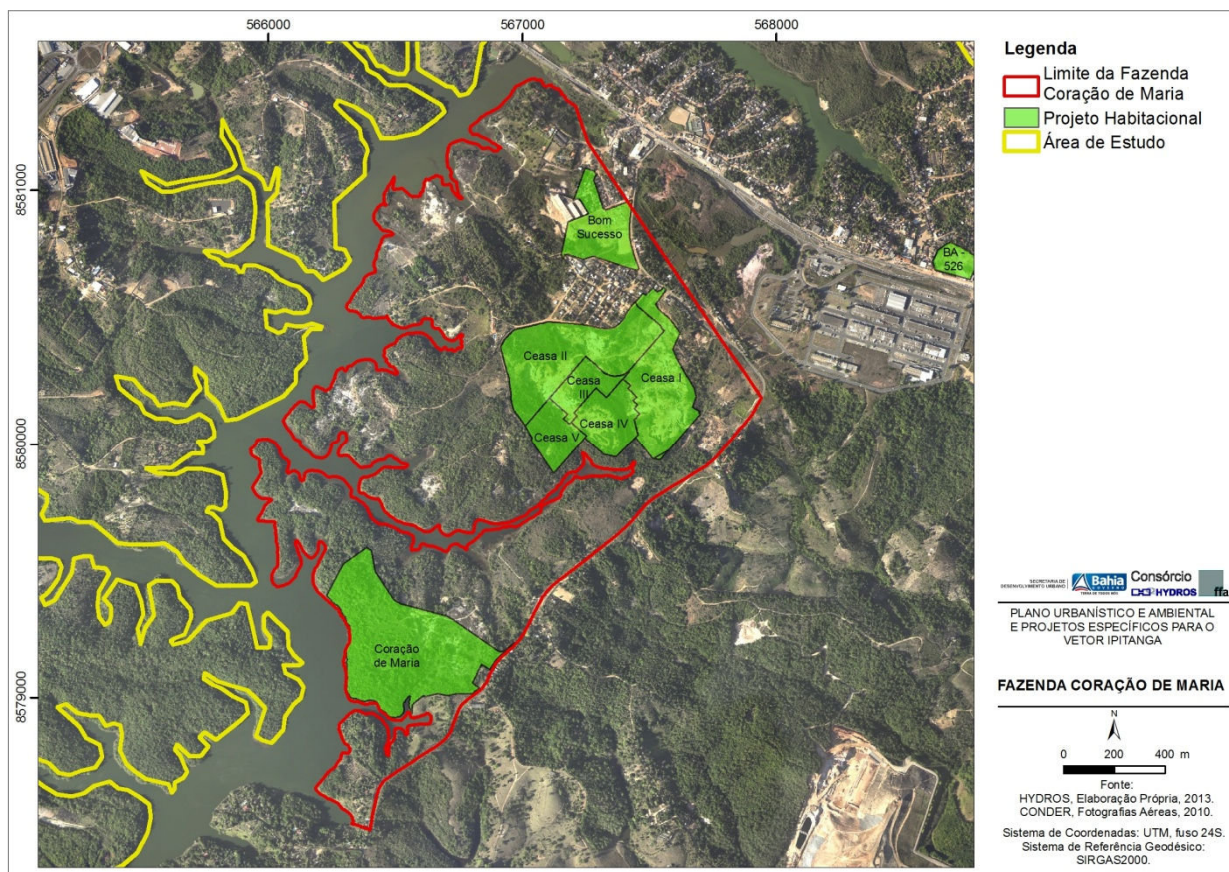
Figura 3.10 - Limites do Sítio Conceição

Fazenda Coração de Maria

As informações sobre a área foram localizadas em trabalho realizado pela CONDER em 1981 intitulado Base Cadastral da Região Metropolitana de Salvador, onde se encontra a definição dos limites da propriedade, a sua área, que é de 2.800.000,00 m², e é atestada a sua condição de foreira ao Município, sem, entretanto, apontar o nome do foreiro.

Nas terras da antiga fazenda encontram-se, programados ou em execução, empreendimentos habitacionais de interesse social, parte deles associados ao Programa Minha Casa Minha Vida.

A **Figura 3.11** mostra os limites da fazenda, que se confirmam também pela descrição dos seus confrontantes e também mostra a distribuição dos empreendimentos sobre a área, lançados sobre fotografias aéreas de 2010.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.11 - Limites da Fazenda Coração de Maria

Fazenda Carangy, Oitizeiro, Fidalgo e Curral Falso

O Cadastro Geral de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal do Salvador, (PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, 1981) aponta a existência de 4 contratos de aforamento na Fazenda Oitizeiro, 9 na Fazenda Carangy, 1 na Fazenda Curral Falso e 1 no que lá é chamado de Sítio Fidalgo, identificados da seguinte maneira:

Fazenda Carangy

- Julia Ferreira Santana - 84.000,00 m²;
- Adalgisa Santana - 80.000,00 m²;
- Percília Santana - 74.000,00 m²;
- Romana Santana - 61.600,00 m²;
- Valentina Maria da Conceição - 58.000,00 m²;
- Paulino Bispo dos Santos - 59.220,00 m²;
- (Ilegível);
- Helena Galhardo dos Santos - 1.257.160,00 m²; e
- Antonio José Pereira - 394.312,00 m².

Fazenda Oitizeiro

- Raimundo Bispo de Santana (Granja São Raimundo) - 204.087,50 m²;
- Maria das Neves Espírito Santo, sem informação da área;
- Faustino Germano de Souza, sem informação da área; e

- Paulo Morais Gomes - 182.650,00 m².

Fazenda Fidalgo

Evaristo Manoel da Luz, sem informação da área.

Fazenda Curral Falso

Leandro Pereira do Nascimento, sem informação da área.

No caso da Fazenda Carangy foram localizados os títulos de aforamento de Romana Santana (**Anexo 6**), e de um Nicolau Bispo dos Santos (**Anexo 7**), que pode ser associado a Paulino Bispo dos Santos.

Nenhum dos dois fornece informações suficientes para sua delimitação e localização.

A pesquisa também localizou planta elaborada pelo espólio de Antônio José Pereira que permitiu identificar em planta os seus 394.312,00 m² (**Anexo 8**).

Da Fazenda Oitizeiro foi possível identificar em mapa apenas os 204.087,50 m² aforados a Raimundo Bispo de Santana (Granja São Raimundo), que se localiza fora da área de estudo.

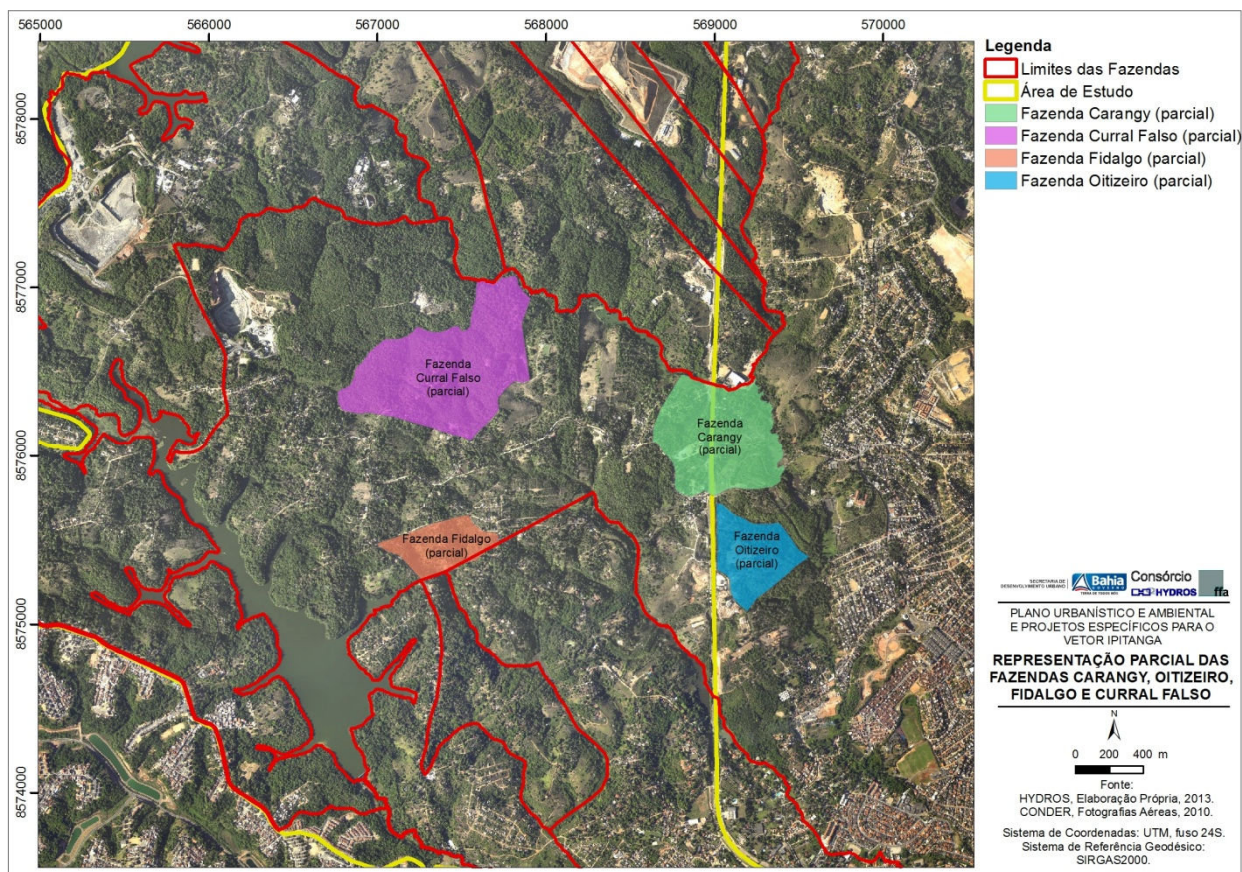
Foi localizado também o título de foreiro de Faustino Germano de Souza (**Anexo 9**) que não permite a sua localização.

Do Sítio ou Fazenda Fidalgo foi localizada a planta do desmembramento de um sítio pertencente a Theycia Mauadie de Azevedo e outros.

Finalmente, foi localizado o “Levantamento Planimétrico da Fazenda Curral Falso, propriedade de Fredmar Deobrandino Borges e filhos”.

Apesar dos esforços, a documentação encontrada sobre essas quatro fazendas, além de incompleta é contraditória e imprecisa, permitindo apenas parcialmente a tradução gráfica dos limites, cabendo ainda um aprofundamento das pesquisas, caso a área seja objeto de intervenção no curso do trabalho. A confusão se faz maior porque as áreas estiveram também sobre a jurisdição do município de Lauro de Freitas e por isso a documentação está dispersa e muito se perdeu no tempo.

A **Figura 3.12** mostra os limites parciais destas quatro fazendas.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.12 - Representação Parcial das Fazendas Carangy, Oitizeiro, Fidalgo e Curral Falso

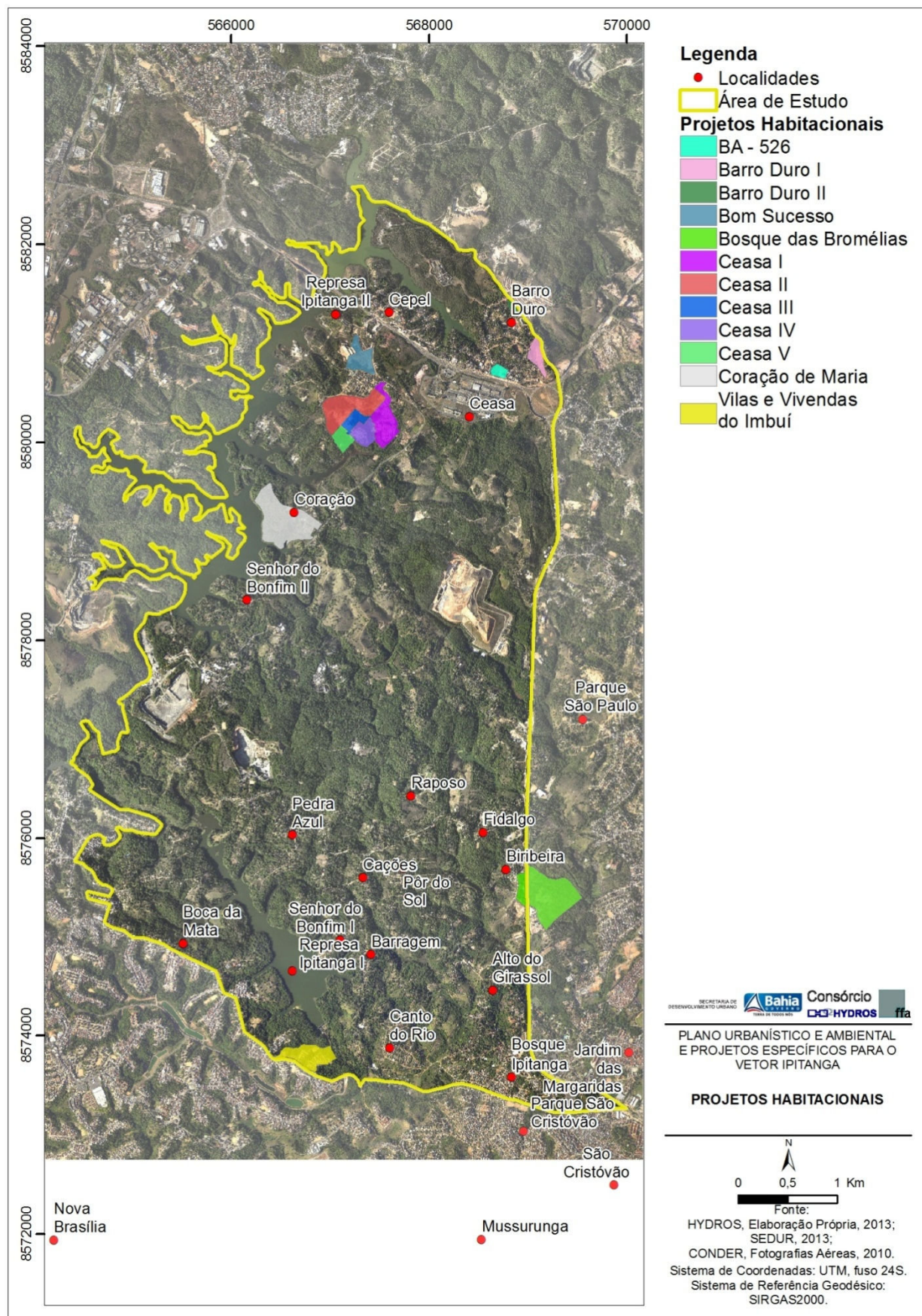
3.2 PERMANÊNCIAS E PERSPECTIVAS DE ALTERAÇÃO DA ESTRUTURA DE TERRAS DA ÁREA

A manutenção da área na condição de zona rural até 2004 foi outro aspecto determinante na estrutura fundiária da área. Somente após a aprovação da Lei 6.586/2004, a área passou a ser considerada urbana, o que retardou o processo de ocupação, mantendo-se uma densidade relativamente baixa, exceção para os núcleos de ocupações de baixa renda que paulatinamente vem se implantando na área, a maior parte deles informais.

Em que pese a área ser constituída pelo bairro Cassange e parte dos bairros Nova Esperança, Cajazeiras XI, Fazenda Grande II e Boca da Mata, de acordo com delimitação proposta no estudo intitulado O Caminho das Águas em Salvador: Bacias Hidrográficas, Bairros e Fontes, a população costuma se reconhecer como moradores de Ceasa, Carobeira, Tapera, Raposo, Barro Duro etc., os três últimos referências de antigas fazendas. A permanência dessas nomenclaturas associadas às localidades mostra o quanto enraizada está a estrutura fundiária matriz.

Observa-se no período recente uma tendência de alteração no padrão de estrutura de terras na área de estudo, com a implementação de projetos habitacionais de interesse social. Além da mudança no perfil demográfico, são esperadas repercussões no padrão fundiário, atualmente caracterizado por pequenos aglomerados de casas que conformam essas localidades por sítios que resultaram em parcelamento das fazendas citadas, a exemplo do Loteamento Parque Rural Senhor do Bonfim, situado nas terras da antiga Fazenda Ipitanga, como já colocado.

Na área de Nova Esperança, além do projeto do PAC, referenciado pelo nome do bairro, tem-se os projetos habitacionais de interesse social Barro Duro I, Barro Duro II, BA-526 e Bom Sucesso. Nas imediações da CEASA e próximo aos já citados conjuntos estão em fase de implantação os empreendimentos Ceasa I, Ceasa II, Ceasa III, Ceasa IV e Ceasa V, do Programa Minha Casa, Minha Vida. Encontra-se em construção o empreendimento Coração de Maria executado por meio do mesmo programa. Também está parcialmente localizado na área de estudo o empreendimento Bosque das Bromélias. A **Figura 3.13** mostra as poligonais dos projetos habitacionais citados.



Fonte: Pesquisa Documental Hydros, 2013.

Figura 3.13 - Conjuntos Habitacionais Existentes, em Execução ou Programados para a Área

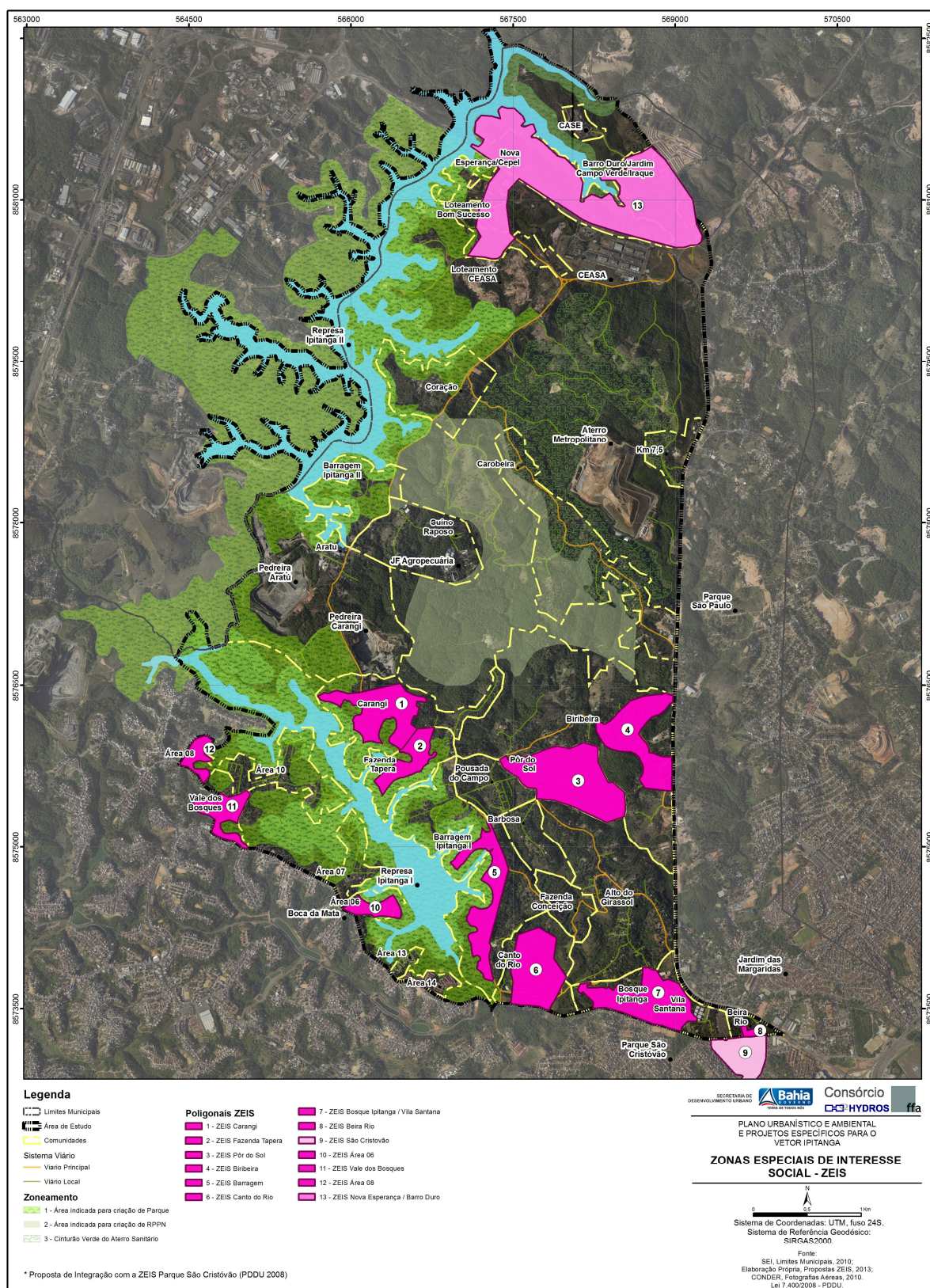
Tanto as áreas que já receberam produção habitacional ou estão em vias de nova produção através de projetos do Estado ou da Prefeitura, quanto as áreas que possuem uma ocupação consolidada, espontânea ou através de loteamento devem ter a garantia de permanência das famílias.

Certamente que as áreas que receberam ou estão recebendo produção habitacional são seguras quanto à provisão da moradia, já para o processo de regularização fundiária devem ser observadas as condicionantes de segurança, a legislação ambiental e o instrumento de regularização da posse ou propriedade emitido.

O instrumento da Zona Especial de Interesse Social objetiva a regularização urbanística e fundiária de assentamentos consolidados. Em Salvador, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foram instituídas no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PHIS), que integra o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador/PDDU (Lei 7.400/2008), sendo definidas como zonas urbanas já habitadas, ou a serem habitadas por população de baixa renda, em área pública ou privada, prioritariamente destinadas à habitação de interesse social, onde haja interesse público em promover a regularização urbanística e/ou jurídica da posse da terra.

Em estudo preliminar foram encontradas duas ZEIS demarcadas: a de São Cristovão e a do bairro Nova Esperança/Barro Duro, e foi possível identificar onze poligonais que devem após aprofundamento dos estudos preliminares serem gravadas como ZEIS, como forma de garantir a permanência das famílias de baixa renda e que já ocupam o local. Com a abertura de um sistema viário estruturante e com as melhorias previstas, haverá certamente uma valorização imobiliária, o que reflete diretamente em execução de projetos do mercado imobiliário e na reconfiguração da ocupação.

Segue **Figura 3.14** apontando as ZEIS.



Fonte: Hydros, 2013.

Figura 3.14 - ZEIS existentes e ZEIS propostas

4 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4.1 PRINCÍPIOS

- Permanência da população local nas áreas ocupadas, com ampliação das condições de habitabilidade;
- Integração do assentamento informal à cidade formal;
- Preservação, recuperação e melhoria da qualidade ambiental;
- Integração da política de regularização fundiária com as demais políticas setoriais;
- Participação da sociedade na regularização fundiária;
- Função social da propriedade e da posse; e
- Funções sociais da cidade.

4.2 DIRETRIZES GERAIS

- Desenvolver ações de regularização fundiária visando ao enfrentamento da ilegalidade fundiária, buscando contribuir na garantia do direito à cidade para todos;
- Propor solução de pendências para alcançar a regularidade fundiária, de registros imobiliários, relacionados às unidades atendidas; e
- Desenvolver ações socioeducativas com a comunidade atendida.

4.3 DIRETRIZES ESPECÍFICAS

- Envolvimento da comunidade nas ações de regularização fundiária, mobilizando lideranças comunitárias e moradores, através de atividades como oficinas, reuniões e plantões de atendimento;
- Articulação das ações de regularização fundiária com as ações de urbanização;
- Viabilização da elaboração de legislação específica para regularização fundiária quando necessário; e
- Aplicação dos instrumentos jurídicos que garantam a posse e ou a propriedade às famílias atendidas.

4.4 OBJETIVO GERAL

Congregar em um conjunto articulado diretrizes, metas e instrumentos de ação que possam garantir a posse das famílias moradoras.

4.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conhecer a situação fundiária da área em questão;
- Sistematizar os dados existentes em torno da questão fundiária;
- Favorecer a articulação com as demais ações de urbanização;
- Promover a intervenção da regularização fundiária de forma dialógica com a população, sujeito do processo; e
- Planejar as ações públicas de regularização fundiária, definindo um horizonte temporal e recursos necessários para promoção das ações de regularização fundiária.

5 REGULARIZAÇÃO DO DOMÍNIO DA GLEBA

A pesquisa fundiária acima transcrita demonstra ser quase toda poligonal do Vetor Ipitanga área pública municipal aforada a particulares.

Foge a esta regra um lote de 2.370.000,00 m², cuja enfiteuse foi extinta em decorrência do exercício do direito de preempção do poder público municipal no ano de 1969, o que fez reunir em um único titular o domínio direito e útil do bem, dando origem a nova propriedade plena. O referido lote foi então transferido à Companhia de Renovação Urbana de Salvador (RENURB), entidade da administração indireta do Município de Salvador que entrou em processo de liquidação em decorrência da autorização legal expressa na Lei Municipal n. 4.343/1991. Em 07.12.2011, por força de determinação judicial emanada do Tribunal Regional do Trabalho, o lote foi levado a leilão. Em que pese não haver notícia de adjudicação ou arrematação do bem, há forte presunção de que o mesmo integra o patrimônio privado.

Outra área cuja dominialidade não foi plenamente identificada envolve, aparentemente, as localidades de “Pedra Azul”, “Área 1”, “Caçães”, “Pôr do Sol” e Biribeira. Nesta área puderem ser espacializadas apenas as Fazendas Curral Alto, Fidalgo, Carangy e Oitizeiro.

Sendo a enfiteuse um direito real na coisa alheia, passível do exercício de posse, a regularização fundiária dos diversos assentamentos localizados na poligonal do Vetor Ipitanga não demandará regularização anterior da gleba, vez que a titularidade do domínio útil foi ou será adquirida pelos ocupantes através da usucapião.

Caberá, porém, ao poder público regularizar previamente a gleba para fins de regularização fundiária das ocupações nos possíveis casos de: a) interrupção do prazo de aquisição do domínio útil por usucapião através de notificação judicial em ação de reintegração de posse ou reivindicatória; b) onde haja mera detenção¹ ou posse sem “*animus domini*”². Também deverá regularizar a gleba de áreas destinadas ao reassentamento de famílias e atividades, toda vez que não for recomendável ou vedada a regularização.

Nestes casos é possível que o poder público necessite adquirir a gleba mediante compra e venda ou desapropriação.

¹ São meros detentores e não possuidores, nos termos do Código Civil, aquele que tem a coisa mediante permissão ou tolerância do possuidor, ou tendo-a adquirido mediante violência ou clandestinidade, enquanto durarem estas (art. 498 do CC/1916 e art. 1.208 do CC/02), bem como a situação daquele que encontra-se em relação de dependência com outro, conservando a posse em nome deste, cumprindo ordens suas (art. 487 do CC/1916 e art. 1.198 do CC/02).

² É pacífico na jurisprudência a necessidade do possuidor ter a coisa com *animus domini*, a intenção de ter a coisa como sua propriedade, o que afasta o efeito da usucapião em posses oriundas de relações obrigacionais (locação, comodato, arrendamento...) e de direitos reais. Nestes casos pode ter havido aquisição do domínio útil através da usucapião não pelo ocupante, mas pelo sujeito que lhe transferiu a coisa.

6 DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Como descrito, sendo a imensa maioria das áreas de propriedade do poder público municipal, porém aforada a particulares, a regularização fundiária das unidades habitacionais adotará como instrumento básico a “usucapião”.

A usucapião especial urbana é instrumento jurídico de política urbana expressamente previsto no Estatuto da Cidade, o que não exclui as demais modalidades de usucapião como instrumento hábil à garantia da regularização jurídica fundiária. Consiste basicamente na aquisição da propriedade, ou algum direito real na coisa alheia, através do exercício da posse contínua, mansa e pacífica, por um determinado período de tempo, respeitados possíveis outros requisitos legais.

Neste sentido, o levantamento de campo indicará qual modalidade de usucapião poderá ser utilizada para a regularização fundiária dos lotes, como:

usucapião especial urbana, quando se tratar de imóvel com até 250m², possuído como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

usucapião coletivo, quando as áreas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

usucapião extraordinária, hipótese que independe de tamanho do lote, bastando que haja 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, podendo o prazo ser diminuído para 10 anos quando houver estabelecido moradia habitual ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo; ou

usucapião ordinária, nos casos onde houver ocupação por dez anos, com justo título e boa-fé, independente também de justo título ou boa-fé.

Quando for possível e do interesse da administração, para evitar o ajuizamento de demandas judiciais que se estendem sem resolução de mérito por anos, poderá o poder público utilizar os novos instrumentos jurídicos e políticos de política urbana, a “demarcação urbanística” e “legitimação de posse”, capazes de reconhecer a aquisição do domínio útil na esfera administrativa. Estes instrumentos são especialmente recomendados quando se tratar de áreas ocupadas por população predominantemente de baixa renda, para fins habitacionais, onde particulares não tenham adquirido a propriedade ou domínio útil do lote mediante usucapião. Proceder-se-á o reconhecimento da posse atual através do título de legitimação de posse registrado em cartório, que poderá ser convertido em propriedade após cinco anos – ou outro prazo quando se tratar de modalidade de usucapião diversa da especial – mediante requerimento do titular ao oficial de registro. Nestas situações, caso a ocupação não esteja consolidada há mais de cinco anos, deverá a área ser demarcada como ZEIS através de lei municipal.

Na área cuja dominialidade não foi totalmente identificada, caso se reconheça permanecer na condição de propriedade do Município de Salvador, a regularização fundiária não ocorrerá mediante usucapião, pois os bens públicos são insuscetíveis de usucapião. Nesta hipótese deverá o poder público municipal adotar algum instrumento hábil à regularização fundiária, como a concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, direito de superfície ou doação.

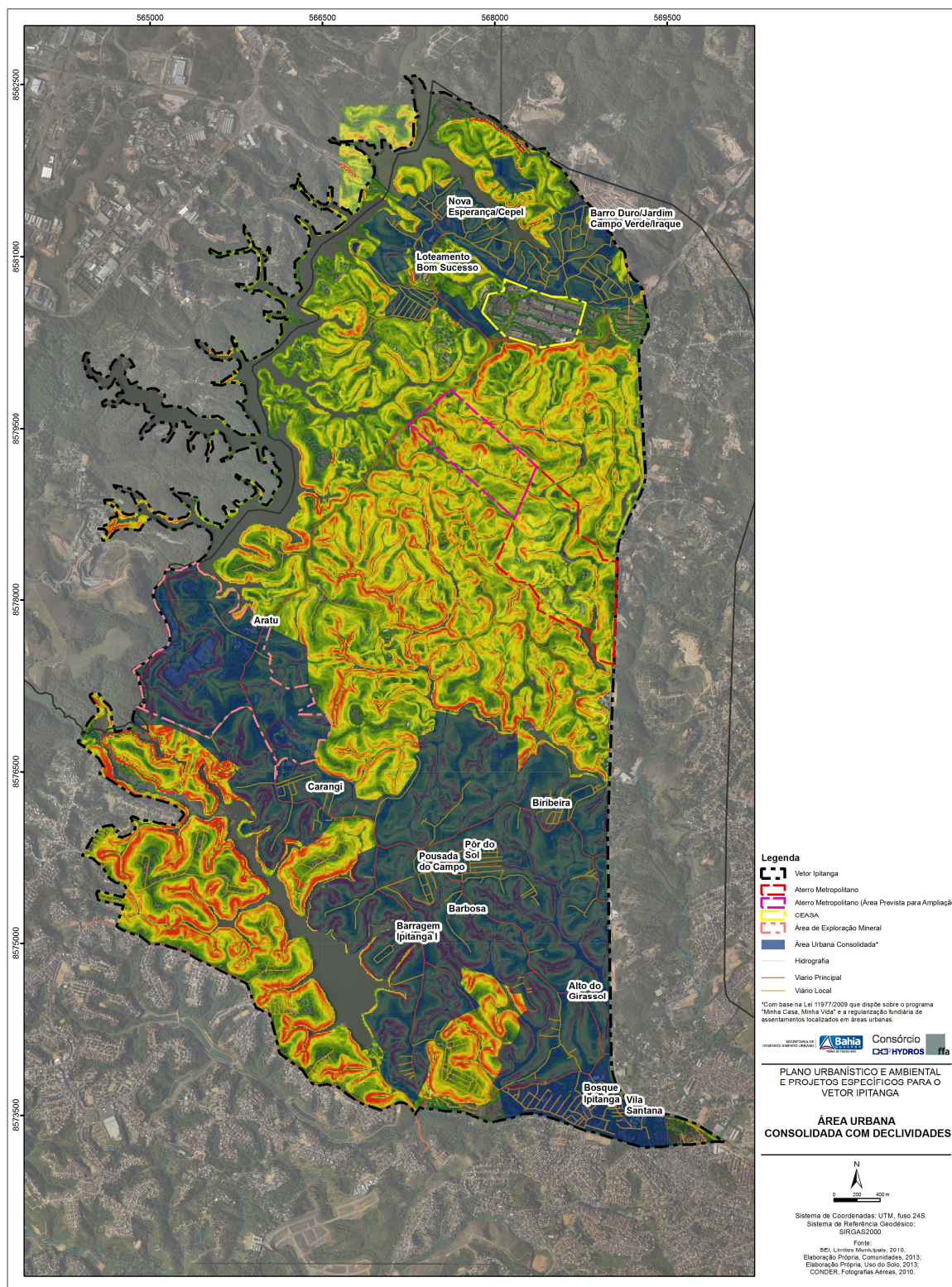
Nas áreas de interesse público para nova produção habitacional de interesse social, e ou reassentamento de famílias moradores de áreas não passíveis de regularização, deverá o poder público executor do projeto promover processos desapropriatórios.

7 DOS ESTUDOS COMPLEMENTARES NECESSÁRIOS A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A **Figura 7.1** abaixo aponta boa parte da poligonal do Vetor Ipitanga como área com potencial de risco, o que impõe a necessidade de controle da ocupação futura e verificação das possibilidades de eliminação de riscos reais, uma vez que há impedimento para a regularização fundiária (art. 42-A, III do Estatuto da Cidade em áreas de risco; art. 4º da Medida Provisória n. 2.220/01; art. 3º, parágrafo único da Lei n. 6.766/79). É importante, nesse sentido, classificar os riscos, definindo aqueles mais críticos e insuscetíveis de regularização.

Devem ser levados em consideração os aspectos básicos da legislação incidente sobre a área de estudo a saber:

- Código Florestal;
- Constituição Federal de 1988 (questão ambiental);
- Estatuto da Cidade;
- Resolução CONAMA;
- Lei Federal 11.977 de 2009 e suas alterações;
- Legislação Estadual (meio ambiente); e
- Plano Diretor e Zoneamento Municipal.



Fonte: Hydros, 2013.

Figura 7.1 - Mapa de Declividade

8 COMPATIBILIZAR A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E INSTRUMENTOS

Redefinir a poligonal do Parque Metropolitano de Ipitanga para viabilizar a regularização fundiária de locais densamente habitados como a “áreas 06” e “Vale do Bosque”.

Compatibilizar zoneamento urbano e zoneamento ecológico-econômico da APA Joanes-Ipitanga.

9 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA DO PARCELAMENTO

Após a definição das áreas de intervenção, bem como das unidades a serem regularizadas, deverão ser executadas, conforme orientação do Ministério das Cidades, ações para promover a Regularização. A partir da metodologia desenvolvida pela CONDER, as atividades devem ser desenvolvidas em seis etapas conforme segue: 1) Atividades Preliminares; 2) Mobilização e Sensibilização Preliminar; 4) Atualização da situação Urbanística, Fundiária e Ambiental e Pesquisa Fundiária; 5) Levantamento Cadastral Físico e Socioeconômico e Coleta de Documentos; 6) Procedimentos Específicos para Regularização Fundiária e Titulação; e 7) Sistematização Final.

9.1 ETAPA 01 – ATIVIDADES PRELIMINARES

9.1.1 Atividades

A. Instalação do Escritório de Apoio

O escritório de apoio deverá ser instalado em local de fácil acesso, no interior ou próximo à poligonal de intervenção, com a infraestrutura necessária para o ótimo atendimento à famílias atendidas. O espaço deve permitir a acessibilidade para pessoas com deficiência e servir também como ponto de integração e interação das equipes e comunidade, possibilitando o conhecimento das questões do dia-a-dia e a busca de soluções para as mesmas.

Compõe o escritório de apoio:

Material Permanente:

Serão instalados:

- 01 (um) suporte elétrico para água mineral,
- 02 (duas) mesas de escritório,
- 02 (duas) cadeiras de escritório,
- 04 (quatro) cadeiras para atendimento,
- 01 (uma) máquina fotográfica,
- 01(um) armário para escritório,
- 01 (um) computador,
- 01 (uma) impressora colorida – A3.

Observação: O computador terá licenciamento de *softwares* específicos para armazenamento de dados alfa numéricos e gráficos dos imóveis a serem cadastrados na poligonal, durante o período de execução do projeto.

Credenciais e Fardamentos:

Camisas: Serão confeccionadas camisas para serem usadas pelos integrantes da equipe da empresa a ser contratada, supervisores do poder público e lideranças comunitárias envolvidas.

Bonés: Serão confeccionados bonés para serem usados pelos integrantes da equipe da empresa a ser contratada, supervisores do poder público e lideranças comunitárias envolvidas.

Crachás: Serão confeccionados crachás para serem usadas pelos integrantes da equipe da empresa a ser contratada, supervisores do poder público e lideranças comunitárias envolvidas.

Material de Divulgação: utilizados durante a realização das etapas. Serão cartazes, faixas e folders.

Observação:

- A identificação da equipe técnica é elemento facilitador do acesso da mesma às moradias, devendo, portanto, estar sempre uniformizada.
- As lideranças serão orientadas a usar o fardamento (camisa e boné) para identificação, quando da realização das atividades de mobilização e sensibilização.

B. Organização e início dos trabalhos

A equipe técnica contratada deverá participar da instalação do escritório e preparar as atividades de acordo com o Plano de Regularização Fundiária, momento de organizar a documentação existente, bem como nivelar conhecimentos sobre a intervenção junto ao poder público.

9.1.2 [Produtos](#)

Relatórios mensais contendo:

- Descrição das atividades realizadas e sua comprovação através de material fotográfico datado e outros anexos.

Observação: No mês de conclusão da etapa, o relatório deverá conter também uma avaliação geral das atividades desenvolvidas nesta.

9.2 [ETAPA 02 – MOBILIZAÇÃO E SENSIBILIZAÇÃO PRELIMINAR](#)

As atividades programadas para serem desenvolvidas durante a execução do Plano de Regularização Fundiária deverão pautar-se na mobilização, interação e participação dos residentes da área, devendo ocorrer durante todo o processo, com periodicidade de realização das mesmas em função das demais etapas.

Para iniciar os trabalhos, é imprescindível uma mobilização preliminar da comunidade beneficiária, porém, a mobilização, a sensibilização e capacitação dos envolvidos acontecerão em todas as etapas.

9.2.1 [Atividades](#)

A. Reunião com Lideranças Comunitárias e componentes da equipe técnica do município.

Será realizada 01 (uma) reunião preliminar com as diversas lideranças da área e com técnicos do Poder Executivo municipal, com a intenção de apresentar o Projeto de Regularização Fundiária, definir estratégias de mobilização e estimular as lideranças a colaborarem no processo de mobilização da comunidade. Prevê-se um número mínimo de 15 (quinze) participantes.

B. Atividade de apresentação do Projeto.

Será realizada 01 (uma) reunião com os atores envolvidos nas ações de Regularização Fundiária, abrangendo os órgãos e instituições públicas, com o intuito de que os mesmos conheçam e participem das ações a serem realizadas pelo Programa de Regularização. Estima-se a participação de 60 (sessenta) pessoas.

C. Oficina Temática - 01

Serão realizadas 02 (duas) *Oficinas Temáticas*, cujos temas tratarão da importância da ***Regularização fundiária de interesse social e Direito à Cidade***; Esta oficina terá como público alvo, lideranças comunitárias e pessoas que demonstrem interesse na participação. Estima-se a participação de 40 pessoas em cada uma.

F. Plantão Social / Visitas Domiciliares

Realizadas durante todas as etapas, estas atividades tem por finalidade esclarecer dúvidas, orientar e buscar alternativa de solução para questões que surgem cotidianamente durante a execução do projeto.

Vale salientar que os atendimentos individuais serão realizados no escritório de apoio.

9.2.2 Produtos

Relatórios mensais contendo:

- Descrição das atividades realizadas com registros fotográficos datados, lista de presença, notas de reunião, diário de campo e outros.

Observação: No mês de conclusão da etapa, o relatório deverá conter também uma avaliação geral das atividades desenvolvidas nesta.

9.3 ETAPA 03 – ATUALIZAÇÃO DA SITUAÇÃO URBANÍSTICA, FUNDIÁRIA, AMBIENTAL E FUNDIÁRIA

9.3.1 Atividades

A. Atualização da Situação Urbanística, Fundiária e Ambiental.

- Será atualizada a situação urbanística, fundiária e ambiental, identificando em planta os seguintes itens:
- Parcelamento da área, vias de acesso e áreas públicas;
- Equipamentos de uso coletivo (creches, escolas, centro comunitários, áreas de lazer etc.);
- Unidades habitacionais: demolidas, novas e com melhorias; e
- Identificação das áreas de risco (alagados, alta declividade etc.).

B. Plantão Social / Visitas Domiciliares

Realizados durante todas as etapas, estas atividades tem por finalidade esclarecer dúvidas, orientar e buscar alternativa de solução para questões que surgem cotidianamente durante a execução do projeto.

Vale salientar que os atendimentos individuais serão realizados no escritório de apoio.

9.3.2 Produtos

Relatórios mensais contendo:

- Descrição das atividades realizadas com registros fotográficos datados, lista de presença, notas de reunião, diário de campo e outros; e
- Descrição da situação urbanística, fundiária e ambiental atualizada, com plantas e mapas.

Observação: No mês de conclusão da etapa, o relatório deverá conter também uma avaliação geral das atividades desenvolvidas nesta.

9.4 ETAPA 04 – CADASTRO FÍSICO/SOCIOECONOMICO E COLETA DE DOCUMENTOS

9.4.1 Atividades

A. Selagem – identificação “in loco”, por quadra, através de uma numeração seqüencial, gravada na fachada das unidades existentes, em cada lote, de forma que sejam quantificados todos os imóveis da poligonal de intervenção.

B. Aplicação de Cadastro Físico, em formulário padrão, realizado porta a porta, com alimentação em banco de dados, para atender ao número de unidades previstas no projeto (modelo a ser fornecido pelo poder público).

C. Aplicação de Cadastro Socioeconômico, em formulário padrão, realizado porta a porta, com alimentação em banco de dados, para atender ao número de unidades previstas (modelo a ser fornecido pelo poder público).

D. Coleta de Documentos, Pessoais e do Imóvel, realizada porta a porta, encaminhados ao Poder público para análise e devidos encaminhamentos do processo administrativo: *carteira de identidade e CPF; comprovante de renda (quando houver); comprovante de residência (Coelba ou Embasa); inscrição no IPTU (quando houver); Casado(a) – Certidão de Casamento; Divorciado(a) e separado (a) – Certidão de Casamento com Averbação; Viúvo(a), Atestado de Óbito; Contrato de compra e venda do imóvel (quando houver).*

Observação: a empresa a ser contratada será responsável pela reprodução xerográfica dos documentos coletados.

E. Reuniões com a Comunidade.

Serão realizadas reuniões com os moradores da área, agrupados por quadras, a fim de informá-los sobre as ações de Regularização Fundiária e seu andamento, além de sensibilizá-los e motivá-los. Prevê-se a realização de 03 (três) reuniões, com a participação de 30 (trinta) pessoas cada.

Observação: quando da preparação do edital para licitação dos serviços de regularização fundiária, a poligonal de intervenção será subdividida em quadras com uma média de 25 (vinte e cinco) unidades cada.

F. Reunião com as Lideranças Comunitárias/Acompanhamento.

Será realizada 01 (uma) reunião mensal com as lideranças comunitárias, visando avaliar o andamento do processo, identificando distorções e solicitando, quando necessário, o apoio dos mesmos na resolução das questões apresentadas. Estima-se um número de 15 (quinze) participantes.

G. Plantão Social / Visitas Domiciliares.

Realizadas durante todas as etapas, estas atividades têm por finalidade esclarecer dúvidas, orientar e buscar alternativas de solução para questões que surgem cotidianamente durante a execução do projeto.

Vale salientar que os atendimentos individuais serão realizados no escritório de apoio.

9.4.2 Produtos

Relatórios mensais contendo:

- Descrição das atividades realizadas com registros fotográficos datados, lista de presença, notas de reunião, diário de campo e outros.
- Cadastro dos dados físicos, impresso e em meio digital (formato doc do MS-Word 2000 para textos e xls do MS-Excel 2000 para planilhas), com as totalizações dos imóveis levantados, constando também as seguintes informações individualizadas por unidade: município, projeto, área, quadra, data inicial, data final, proprietário, quantidade de proprietário, endereço completo, CPF, área da unidade, área do lote, categoria de uso, lote, fração ideal, área edificada, área edificação total e o nº interno do processo de regularização fundiária acompanhado das plantas da poligonal com representação física das quadras e dos imóveis, destacando as unidades onde foram efetuados os levantamentos físicos e socioeconômicos. Os dados individualizados, em formato MS-Excel 2000, e a planta da poligonal serão obtidos a partir da sistematização desses dados.
- Cadastro dos dados socioeconômicos, impresso e em meio digital (formato doc do MS-Word 2000 para textos e xls do MS-Excel 2000 para planilhas), constando também as seguintes informações individualizadas por unidade: município, projeto, área, quadra, lote, edificação, unidade, data inicial, data final, proprietário, quantidade de proprietário, endereço completo, CPF e o nº interno do processo de regularização fundiária acompanhado das plantas da poligonal com representação física das quadras e dos imóveis, destacando as unidades onde foram efetuados os levantamentos físicos e socioeconômicos. Os dados individualizados, em formato MS-Excel 2000, e a planta da poligonal serão obtidos a partir da sistematização dos dados.
- Relatório sobre a coleta de documentos mínimos, impresso e em meio digital (no formato doc do MS-Word 2000 para textos e xls do MS-Excel 2000 para planilhas), com as totalizações dos imóveis coletados, entregues e aprovados pela fiscalização da Prefeitura, constando também as seguintes informações individualizadas por unidade: município, projeto, área, quadra, lote, edificação, unidade, data inicial, data final, proprietário, quantidade de proprietário, endereço completo, CPF e nº do interno do processo interno

de regularização fundiária. Os dados individualizados, em formato MS-Excel 2000, e a planta da poligonal serão obtidos através da sistematização dos dados.

Observação: No mês de conclusão da etapa, o relatório deverá conter também uma avaliação geral das atividades desenvolvidas nesta.

9.5 ETAPA 05 – PROCEDIMENTOS ESPECIFICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

9.5.1 Atividades

A. Regularização Fundiária: Análise Jurídica e Montagem dos Processos Administrativos:

A1. Montagem, análise jurídica e agrupamento dos processos administrativos:

- A Montagem do Processo Administrativo constitui na junção dos cadastros físico e socioeconômico e da documentação coletada mediante pastas, sob a supervisão do Poder Público.
- A **Análise Jurídica** será realizada com vistas à titulação do imóvel e terá como resultado: deferimento, indeferimento, e encaminhamento dos processos administrativos aos órgãos de assistência Jurídica Gratuita.
- O **Agrupamento dos Processos Administrativos** de regularização fundiária será compatível com a titularidade de cada gleba (se pública ou privada e do uso residencial, misto e comercial) e terá os encaminhamentos citados acima.

A2. Apoio ao Processo Jurídico: Sindicância

- A **Sindicância**, com moradores do bairro, será realizada pelo (a) assistente social, visando a esclarecer dúvidas detectadas quando da análise jurídica e física.

A3. Apoio ao Processo Jurídico: Coleta de Assinaturas

- A **Coleta das Assinaturas** devidas nos títulos será realizada com apoio e presença do técnico responsável pelo trabalho e do órgão responsável pelo ajuizamento das ações.

B. Regularização Urbanística:

B1. Impressão Colorida das Plantas de:

- Localização dos lotes, contendo o Identificador Alternativo da Unidade Imobiliária: município, projeto, área, quadra, lote, edificação, unidade, nome do beneficiário, data de cadastramento, endereço, nº do processo, área do lote, e identificação com destaque do lote.
- Situação dos lotes, contendo o Identificador Alternativo da Unidade Imobiliária: município, projeto, área, quadra, lote, edificação, unidade nome do beneficiário; data de cadastramento; nº do processo, endereço, escala, tipologia, estrutura, cobertura, fotografia da fachada principal do imóvel, categoria de uso, situação, nº de pavimentos da edificação, nº de pavimentos da unidade, nº da unidade, área do lote, área da

edificação e fração ideal, se for o caso, confrontantes, coordenadas e identificação com destaque do lote.

Observação: As plantas deverão ser impressas quando da homologação pelo jurídico.

C. Reunião com as Lideranças Comunitárias/Acompanhamento.

Será realizada 01 (uma) reunião mensal com as lideranças comunitárias, visando a avaliar o andamento do processo, identificando distorções e solicitando, quando necessário, o apoio dos mesmos na resolução das questões apresentadas. Estima-se um número de 15 (quinze) participantes.

D. Oficina Temática - 02

Realização de 02 (duas) Oficinas Temáticas, com 02 (dois) encontros, cujos temas tratarão dos ***Instrumentos Jurídicos** passíveis de serem utilizados; do **Pacto Urbanístico** relativo às áreas de uso coletivo, espaços públicos, gabaritos, conforto ambiental e acessibilidade e da **Elaboração das Diretrizes Urbanístico/Ambientais***. Estima-se a presença de 40 (quarenta) pessoas por encontro.

E. Plantão/ Visitas Domiciliares

Realizadas durante todas as etapas, estas atividades tem por finalidade esclarecer dúvidas, orientar e buscar alternativa de solução para questões que surgem cotidianamente durante a execução do projeto.

Vale salientar que os atendimentos individuais serão realizados no escritório de apoio.

9.5.2 Produtos

Relatórios mensais contendo:

- Descrição das atividades realizadas com registros fotográficos datados, lista de presença, notas de reunião, diário de campo e outros;
- Relação de documentos coletados, indicando individualmente: município, projeto, área, quadra, lote, edificação, unidade, data inicial, data final, proprietário, quantidade de proprietário, endereço completo, CPF e nº do interno do processo interno de regularização fundiária;
- Análise jurídica, impresso e em meio digital (no formato doc do MS-Word 2000 para textos e xls do MS-Excel 2000 para planilhas), com as totalizações dos imóveis coletados, entregues e aprovados pela fiscalização do Poder Público, constando também as seguintes informações individualizadas por unidade: município, projeto, área, quadra, lote, edificação, unidade, data inicial, data final, proprietário, quantidade de proprietário, endereço completo, CPF e nº do interno do processo interno de regularização fundiária. Os dados individualizados, em formato MS-Excel 2000, e a planta da poligonal serão obtidos diretamente do sistema.

Observação: No mês de conclusão da etapa, o relatório deverá conter também uma avaliação geral das atividades desenvolvidas nesta.

9.6 ETAPA 06 – SISTEMATIZAÇÃO FINAL

9.6.1 Atividades

A. Sistematização Final dos Resultados contendo: identificação em planta do partido urbanístico, mapa síntese da regularização fundiária e síntese das atividades sociais.

B. Impressão de Cartilhas.

Impressão de número apropriado de cartilhas contendo: diretrizes urbanístico/ambientais relativas aos pactos construídos junto com a comunidade que deve ser elaborada pela equipe técnica.

C. Plantão Social/ Visitas Domiciliares.

Realizadas durante todas as etapas, estas atividades tem por finalidade esclarecer dúvidas, orientar e buscar alternativa de solução para questões que surgem cotidianamente durante a execução do projeto.

Vale salientar que os atendimentos individuais serão realizados no escritório de apoio.

D. Reunião com as Lideranças Comunitárias/Acompanhamento

Será realizada 01 (uma) reunião mensal com as lideranças comunitárias, visando a avaliar o Projeto de Regularização Fundiária desenvolvido. Estima-se um número de 15 (quinze) participantes.

E. Solenidade de Conclusão dos Trabalhos

Realização de solenidade de conclusão dos trabalhos com entrega de títulos ou instrumento de posse.

9.6.2 Produtos

Relatório conclusivo contendo:

- Descrição das atividades realizadas com registros fotográficos datados, lista de presença, diário de campo, notas de reunião e outros; e
- Sistematização do trabalho de Regularização Fundiária executado na poligonal.

Observação: o poder público fornecerá os modelos de documentos relacionados abaixo:

- 1 - Boletim (formulário modelo) – Cadastro Físico e Socioeconômico;
- 2 - Lista de variáveis dos dados físicos, socioeconômicos e de localização do cadastro imobiliário/atividades;
- 3 - Modelo de formulário de recebimento de documentação;
- 4 - Modelo de Relatório Parcial de Acompanhamento;
- 5 - Modelo de Ficha de Entrevista – Visita Domiciliar;
- 6 - Modelo de declaração de desistência.

10 ORÇAMENTO

Ainda não se tem o número de unidades consolidadas a serem regularizadas, no entanto é possível estimar um valor de regularização que inclua todas as ações previstas nesse plano. A partir dos valores praticados pela SEDUR e pelo Ministério das Cidades, aponta-se o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por unidade e ser regularizada.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados no atual estágio das pesquisas apresentam, de um lado, uma base sólida sobre a qual os futuros processos expropriatórios ou de regularização fundiária devem se apoiar e, de outro, a fragilidade jurídica e documental de grande parcela da área. Essa inferência encontra sua base de fundamentação nos seguintes aspectos:

- Dificuldade de identificação e localização de documentação referente a transações imobiliárias mais recentes, que em grande medida refere-se à forma de organização da documentação fundiária nas fontes de pesquisa, mas de forma ampla é indicativo de situações de informalidade;
- Grandes glebas ocupadas informalmente através da pressão da população em busca da solução do seu problema habitacional próximo ao seu local de trabalho, também informal;
- Parcelamento irregular de glebas dando origem aos loteamentos clandestinos;
- Desmembramento e parcelamento dos sítios existentes; pequenas propriedades rurais com uso agrícola, observando-se o cultivo de pastagens e de árvores frutíferas;
- Ocupação das margens da rodovia predominantemente por estabelecimentos comerciais ou mistos, inclusive na faixa de domínio;
- Existência de casas situadas na faixa de servidão de uma linha de alta tensão que corta parte da área. Conforme legislação pertinente deverá ser preservada uma faixa de 30 m para cada lado, caracterizada como área “*non aedificandi*”; e
- Ocupação das Áreas de Preservação Permanente – APP.

A elaboração do plano urbanístico ambiental inevitavelmente terá que definir diretrizes para solucionar as questões fundiárias decorrentes da relação entre as propostas de uso e ocupação ou mesmo da formalização da situação existente e o equacionamento possível das diversas situações de informalidade/ ilegalidade encontradas.

O conhecimento da problemática fundiária local aponta para os seguintes desdobramentos a serem enfrentados em etapa posterior do trabalho:

- Mapeamento das APPs e da sua dominialidade para controle da ocupação;
- Mapeamento e identificação da natureza fundiária das áreas que poderão ser indicadas para possíveis reassentamentos de população que ocupa as áreas de risco e as destinadas ao sistema viário proposto, equipamentos etc.; e
- Identificação da natureza fundiária das áreas que poderão ser enquadradas na categoria de ZEIS, de acordo com o que estabelece a Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 3.071, de 01 de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

_____. **Lei n. 6.766, de 17 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

_____. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil.

_____. **Lei n. 11.977, 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

_____. **Ministério das Cidades.Orientação Operacional n. 12** de 2009.

Projeto de Regularização Fundiária do bairro Nova Esperança, no âmbito do **PAC 1**, aprovado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL em 2012.

DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O ESTABELECIMENTO DE ZEIS

1 INTRODUÇÃO

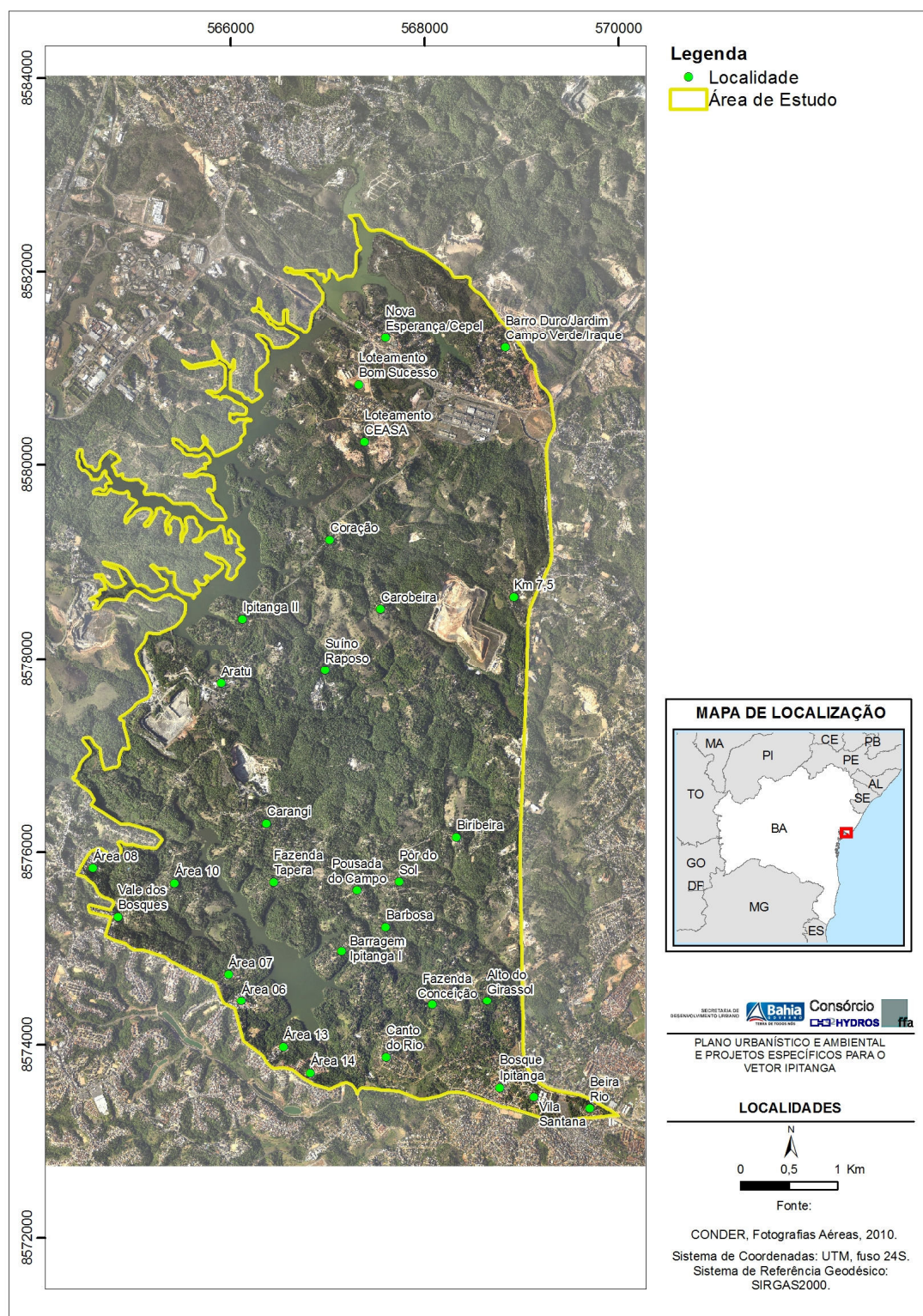
O processo de identificação e legitimação das localidades da área do Vetor Ipitanga envolveu um sistemático e abrangente trabalho de campo e um processo continuado de reconhecimento e validação com as lideranças comunitárias. Esse trabalho envolveu especificamente a área de Cassange, posto que, de certa forma, a área de Nova Esperança tem suas localidades espacialmente mais bem definidas. As localidades foram então caracterizadas quanto aos aspectos socioambientais, urbanísticos e fundiários compondo-se a problemática específica de cada uma delas.

Esse conjunto de dados e informações serviu de base para a proposição de novas ZEIS para a área e também para o avanço da implementação da ZEIS de Nova Esperança. Foram então definidas orientações para a regulamentação dessas áreas, de forma que sejam integradas ao planejamento urbanístico geral da área, ora em desenvolvimento.

Cabe destacar que embora a ZEIS de Nova Esperança tenha sido criada em 2008, até o momento não está regulamentada por isso também são apresentadas, no presente trabalho, diretrizes gerais para a sua regulamentação. Além disso, em razão da semelhança de características e da proximidade propõe-se a integração da localidade de Beira Rio à ZEIS do Parque São Cristóvão, redefinindo, assim, a poligonal atual.

2 CARACTERIZAÇÃO DAS LOCALIDADES

Apresentam-se a seguir a **Figura 2.1** contendo a indicação espacial das localidades e, na sequência, as fichas de caracterização.



Fonte: Elaboração Própria, 2013.

Figura 2.1 - Localidades Identificadas na Área de Estudo

1. Localidade: Alto do Girassol

A localidade de Alto do Girassol, também tratada por muitos moradores como Cassange, corresponde principalmente às ocupações que se inserem nas imediações da rodovia CIA/Aeroporto, próximo às localidades de maior adensamento populacional da região Vetur Ipitanga. Trata-se de uma área com modo de vida híbrido, dotado de características rurais e urbanas.

Aspecto Analisado	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Alto do Girassol corresponde a uma área com vegetação bastante alterada, cuja qualidade ambiental é predominantemente classificada como muito baixa. Devido ao avanço da urbanização de bairros mais adensados, como Bosque Ipitanga e Canto do Rio, a pressão ambiental desta localidade é considerada variável de média a alta.
Social/Condições de Saneamento	A localidade em questão é atendida apenas pelo serviço de coleta de lixo, realizada em dias alternados, na via principal. Apenas uma pequena parcela da população é abastecida por rede de distribuição da Embasa. O abastecimento tem frequência quinzenal, sendo muitas vezes complementado com água oriunda de poços (perfurados pelos próprios moradores). Os esgotos domésticos são dispostos em fossas (fezes e urinas), e a céu aberto (águas servidas). Não há rede de drenagem para as águas pluviais. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde, educação. Não é assistida pelo sistema de transporte público, embora esteja inserida na malha urbana do município de Salvador. Localidades mais próximas à rodovia CIA/Aeroporto ou a áreas mais adensadas dos bairros de Boca da Mata, Cajazeiras e São Cristóvão têm esta condição amenizada. A mobilidade da população é, no geral, bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange.
Urbanístico	A localidade de Alto do Girassol apresenta, nas áreas de fronteira com Bosque Ipitanga, uma característica de ocupação adensada, em geral com arruamento irregular e declividade superior a 10%. Na maior porção do seu território conta com arruamento bem definido, mas não pavimentado, e ocupações de sítios e chácaras, de alto padrão construtivo, com até três pavimentos. São encontradas na localidade, atividades de comércio e serviços, como restaurantes, bares, loja de roupas, clube e Hospital Veterinário. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção dos 2.698.225,00 m ² que correspondem à Fazenda Cassange, objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911.



Vias de Acesso na Comunidade de Alto do Girassol



Vias de Acesso com Problemas de Acessibilidade/Mobilidade, na Comunidade de Alto do Girassol

2. Localidade: Aratu

A localidade Aratu corresponde às ocupações que se inserem nas imediações da pedreira Aratu, situada entre as represas de Ipitanga I e II, cuja economia gira entorno das atividades da pedreira.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade Aratu, sofre marcante influência das atividades relacionadas ao funcionamento da pedreira Aratu, instalada nesta região. Trata-se de uma área estratégica para a conservação dos remanescentes de Floresta Ombrófila e mananciais associados às represas Ipitanga I e II. Embora esta localidade apresente áreas de alta qualidade ambiental, as mesmas estão sujeitas a elevada pressão ambiental por conta da atividade de extração mineral.
Social/Condições de Saneamento	A localidade é atendida pelo serviço de coleta de resíduos sólidos, realizado três vezes por semana. Como solução para o abastecimento de água deficiente, os moradores usam água de poços (perfurados por eles próprios), de carro pipa e de minadouras. Os dejetos orgânicos são direcionados para fossas, e as águas servidas são lançadas a céu aberto. As empresas instaladas na região (Pedreira Aratu, Construtora Mirel, Continmassa) também utilizam água de poços como forma de abastecimento de água, sendo os efluentes encaminhados para fossas. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. A mobilidade da população é no geral bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. A comunidade não é assistida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	A localidade de Aratu caracteriza-se pela presença da Pedreira Aratu, a qual desempenha importante função para o processo de urbanização da área. A maior porção do seu território possui arruamento regular e pavimentação asfáltica, inclusive englobando parte da Estrada das Pedreiras. Tem características de ocupação pouco adensada, de padrão construtivo bom, sendo as edificações predominantemente térreas. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a área com 800 tarefas, correspondentes a aproximadamente 3.484.800,00 m² de terra aforada a Francisca Maria da Rocha Pires em 16 de setembro de 1922 e que ficou conhecida como Fazenda Ipitanga.



Padrão de Ocupação, Comunidade de Aratu



Via de Acesso Principal à Localidade de Aratu

3. Localidade: Barbosa

A localidade de Barbosa se insere na região de entorno da represa de Ipitanga I. Seu contexto de ocupação histórica e características locais se assemelham ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Barbosa apresenta predomínio de cobertura vegetal bastante alterada pela cultura agrícola e urbanização descontrolada, sendo uma área com qualidade ambiental variável de baixa a muito baixa, sujeita a uma média pressão ambiental. O entorno desta localidade mostra-se sujeito a áreas de alta pressão ambiental, em função dos impactos associados a localidades com elevado adensamento populacional, como por exemplo, a localidade de Pôr do Sol.
Social/Condições de Saneamento	A localidade é atendida pelo serviço de coleta de resíduos sólidos, que ocorre em dias alternados. A população desta comunidade utiliza água proveniente de poços, perfurados por conta própria, frente as deficiências no abastecimento de água local. Quanto ao destino dos dejetos orgânicos, são utilizadas fossas, enquanto que as águas servidas são lançadas a céu aberto. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. A mobilidade da população é no geral bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. Não é assistida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	A localidade de Barbosa apresenta-se como área de ocupação rarefeita, composta por sítios de médio a alto padrão construtivo – predominantemente térrea – e um terreiro de candomblé de forte tradição, determinante para as características urbanísticas locais. Este mantém o nível da rua através do uso de máquinas e utiliza britas para facilitar o acesso local. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 2.698.225,00 m² que correspondem à Fazenda Cassange, objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911.



Padrão de Ocupação e Vias de Acesso, Localidade de Barbosa



Padrão de Ocupação e Vias de Acesso, Localidade de Barbosa

4. Localidade: Barragem Ipitanga I

A localidade Barragem Ipitanga I se insere nas proximidades do reservatório da represa de Ipitanga I. Seu contexto de ocupação histórica e características locais se assemelham ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Barragem Ipitanga I apresenta cobertura vegetal bastante alterada, com remanescentes de vegetação nativa em estágio inicial e médio concentrados na faixa de APP do reservatório da represa Ipitanga I. Nesta faixa de proteção, também se concentram as áreas com melhor qualidade ambiental desta localidade. O padrão de ocupação e uso do solo, estabelecido nesta localidade, possibilitou uma menor incidência de pressão ambiental nesta área. Contudo, cabe destacar que o avanço da urbanização desordenada de áreas com elevado adensamento populacional, como a localidade de Canto do Rio, é um aspecto que tende a comprometer a qualidade ambiental dessa região.
Social/Condições de Saneamento	A localidade é atendida por serviço de coleta dos resíduos sólidos, realizado duas vezes por semana, apenas na via principal. Entretanto, alguns moradores depositam o lixo a céu aberto nos seus quintais. Os dejetos orgânicos são encaminhados para fossas, e as águas servidas são lançadas a céu aberto. O abastecimento de água é regular em pouquíssimas casas, situadas em áreas mais baixas. A maior parte da água consumida pela população é proveniente de poços, perfurados pelos próprios moradores, ou através do abastecimento por meio de carro pipa e da captação direta do rio Ipitanga (Represa Ipitanga I). Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. A mobilidade da população é no geral bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. A comunidade não é assistida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	Localidade de características diversificadas quanto à ocupação do solo. A maior porção do seu território é composta por áreas de ocupação rarefeita com predominância de sítios e chácaras, com padrão construtivo que varia de médio a bom. A porção mais ao sul do seu território, mais próxima à barragem do Ipitanga I, apresenta características de ocupação mais adensada, de menor padrão construtivo (regular) com tendência a verticalização. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a Fazenda Itapuã/Mussurunga, conjunto de terras aforadas a Frederico Augusto Rodrigues da Costa em 11 de novembro de 1908, e que ficou conhecido apenas como Fazenda Itapuã. Trata-se de uma grande propriedade que vai até a Orla Marítima e da qual apenas uma pequena parte recai sobre a área de estudo.

**Vista Parcial da Comunidade de Barragem****Lançamento de Lixo a Céu Aberto, Quintais das Casas, Comunidade de Barragem**

5. Localidade: Barro Duro/Jardim Campo Verde/Iraque

As localidades de “Iraque” e “Barro Duro”, existem na região há cerca de 30 anos, enquanto que o Loteamento Jardim Campo Verde surgiu há cerca de cinco anos, a partir de projetos habitacionais da CONDER que uniu, naquela localidade, diversos beneficiários relocados de áreas distintas de Salvador. Nesse sentido, o Campo Verde surgiu em uma área próxima da CEASA para o beneficiamento de centenas de famílias. Essa proximidade levou à valorização dos lotes para as pessoas que viviam de atividades vinculadas ao Centro de Abastecimento.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Barro Duro/ Jardim Campo Verde/ Iraque, apresenta predomínio de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração. Trechos do reservatório da represa de Ipitanga III mostram aparente condição de assoreamento, em função da exploração mineral (regulamentada ou não) de arenoso. Trata-se de uma área sujeita a alta pressão ambiental decorrente dos efeitos do adensamento populacional desta região, apresentando, portanto, qualidade ambiental considerada baixa ou muito baixa.
Social/ Condições de Saneamento	Esta localidade é atendida por rede pública de abastecimento de água, com frequência diária. A coleta de resíduos sólidos domésticos ocorre três vezes por semana, na via principal. Em algumas ruas asfaltadas também é realizado o serviço de varrição. A localidade também é dotada, em alguns trechos, de galerias de drenagem para águas pluviais, sendo os esgotos domésticos captados pela rede coletora. Contudo, por conta de deficiências no sistema de esgotamento sanitário local, parte dos esgotos coletados estão sendo lançados diretamente em contribuintes da represa Ipitanga III ou a céu aberto. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. Trata-se de uma das poucas localidades atendidas pelo sistema de transporte público na região do Vetor Ipitanga. Esta localidade conta com a maioria das ruas asfaltadas, o que permite uma maior mobilidade da população, favorecendo as relações interpessoais.
Urbanístico	Localidade em processo de adensamento avançado, topografia irregular e com ocupações em áreas de risco com declividade superior a 10%. Arruamento parcialmente regular (com pavimentação, meio-fio e passeio), nas principais vias de acesso e irregular em acessos locais (sem pavimentação). Abriga conjuntos de habitação de interesse social, e usos diversificados do solo, com atividades de comércio e serviço, mas predominam os usos residenciais de padrão construtivo que varia de precário a regular, com média de dois a três pavimentos com tendência a verticalização. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Informação ausente



Via de acesso secundário asfaltada, na localidade de Barro Duro



Estrutura de captação de esgoto Transbordando, Esgoto a Céu Aberto – Jardim Campo Verde

6. Localidade: Beira Rio	
A localidade de Beira Rio integra o conjunto de comunidades que se inserem a jusante da barragem de Ipitanga I, compondo a região mais adensada do Vektor Ipitanga, na zona limite com o bairro de São Cristóvão.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Beira Rio apresenta significativo comprometimento da cobertura vegetal nativa, que se mostra escassa ou ausente. Trata-se de uma área sujeita a alta pressão ambiental por conta do elevado adensamento populacional. Consequentemente, a qualidade ambiental da mesma varia de baixa a muito baixa.
Social/ Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz divisa com o bairro de São Cristóvão. É coberta por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, mas o atendimento não é satisfatório. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições dos sistemas de saúde, educação e transporte público, sendo assistida por estruturas destes sistemas disponíveis em áreas mais adensadas dos bairros de Boca da Mata, Cajazeiras e São Cristóvão tendo esta condição amenizada.
Urbanístico	Localidade com ocupação diversificada, predominantemente residencial, processo de adensamento intermediário. Assentamentos com padrão construtivo que variam entre precário e regular, com média de dois pavimentos com tendência a verticalização. Boa parcela do território ocupada por área de sítios de bom padrão construtivo. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 2.698.225,00 m ² que correspondem à Fazenda Cassange, objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911.

7. Localidade: Biribeira

A localidade de Biribeira se insere nas proximidades da rodovia CIA/Aeroporto. Seu contexto de ocupação histórica e características locais se assemelha ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Biribeira apresenta uma combinação de áreas de vegetação com elevado nível de alteração com pequenos remanescentes de Floresta Ombrófila em Estágio médio de regeneração. Estes remanescentes apresentam alta qualidade ambiental, devido ao elevado potencial conectivo. Trata-se de uma localidade sujeita a média pressão ambiental, por conta do modelo de ocupação do solo adotado. Contudo, focos de alta pressão avançam em direção a esta região, partindo de áreas mais adensadas situadas nas proximidades da rodovia CIA/Aeroporto.
Social/Condições de Saneamento	A localidade de Biribeira é atendida por serviço de coleta de resíduos sólidos, que ocorre em dias alternados, apenas na via principal. O abastecimento de água se dá através de carro pipa, disponibilizado pela Embasa, sendo o abastecimento complementado por poços existentes na região (perfurados pelos próprios moradores). Os esgotos domésticos são encaminhados para fossas ou lançados a céu aberto. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. A mobilidade da população é no geral bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. A comunidade não é assistida pelo sistema de transporte público, mas os moradores que residem nas proximidades da rodovia CIA/Aeroporto têm esta condição amenizada.
Urbanístico	A comunidade de Biribeira apresenta uma ocupação diversificada, com duas localidades com padrões diferenciados. A localidade mais próxima à Estrada do CIA apresenta usos residenciais, com padrão construtivo mediano, de até três pavimentos. Foram identificados usos mistos, como residências com bares, além de atividades de comércio e serviço, como oficinas mecânicas e empresas de grande porte. A localidade mais afastada da Estrada do CIA possui lotes maiores em áreas mais planas, maciçamente composta por sítios e/ou chácaras com edificações de padrão mediano, enquanto as áreas de maior declive mantêm uma ocupação residencial com lotes de menores proporções, de padrão construtivo que varia de mediano a precário, predominantemente térrea. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Essa localidade provavelmente está inserida na Fazenda Carangy, mas não há confirmação documental.



Via de Acesso Principal a Localidade de Biribeira



Ocupação Típica da Localidade de Biribeira

8. Localidade: Bosque Ipitanga

A localidade de Bosque Ipitanga integra o conjunto de comunidades que se inserem a jusante da barragem de Ipitanga I, compondo a região mais adensada do Vetor Ipitanga, na zona limite com o bairro de São Cristóvão.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Bosque Ipitanga apresenta significativo comprometimento da cobertura vegetal nativa, que se mostra escassa ou ausente. Trata-se de uma área sujeita a alta pressão ambiental por conta do elevado adensamento populacional desta área. Consequentemente, a qualidade ambiental da mesma varia de baixa a muito baixa.
Social/Condições de Saneamento	Dentre as localidades inseridas em Cassange, Bosque Ipitanga é uma das poucas que dispõem dos serviços públicos de saneamento básico. Essa comunidade é atendida por rede pública de abastecimento de água, implantada e operada pela Embasa. Os efluentes domésticos são coletados e destinados a rede coletora da Embasa. Resíduos sólidos domiciliares são coletados diariamente pelo serviço de limpeza urbana do município. Contudo, pontos de acúmulo de lixo são observados em várias vias, o que compromete o sistema de drenagem gerando eventos de alagamento em períodos de maior pluviosidade. A localidade de Bosque Ipitanga dispõe de assistência educacional, porém as condições do sistema de saúde são precárias, como nas demais localidades que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. Também não é assistida pelo sistema de transporte público. Tal condição é amenizada pela proximidade da rodovia CIA/Aeroporto e áreas mais adensadas dos bairros de Boca da Mata, Cajazeiras e São Cristóvão.
Urbanístico	Foram identificadas em Bosque Ipitanga ocupações residenciais com padrão construtivo predominantemente mediano, com até três pavimentos, apresentando poucos casos de sítios ou chácaras, e alguns casos de novos caminhos ou ruas não identificadas previamente em planta, adensados com casas de padrão precário, em terrenos alagadiços. Importante ressaltar a presença de pontos de destaque na comunidade, como um criatório de animais, um Terreiro de Candomblé, um clube e algumas atividades industriais. Fator relevante para análise é a característica topográfica do local, que por estar em terreno plano e em nível mais baixo, sofre constantes alagamentos. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Possui serviços incipientes de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 2.698.225,00 m ² que correspondem à Fazenda Cassange, objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911. A localidade também se espalha por terras das fazendas Itapuã/ Mussurunga, que compõem um conjunto de terras aforadas a Frederico Augusto Rodrigues da Costa em 11 de novembro de 1908, e que ficou conhecido apenas como Fazenda Itapuã.



Padrão de Ocupação e Precariedade das Vias de Acesso, Localidade de Bosque Ipitanga



Padrão de Ocupação e Precariedade das Vias de Acesso, Localidade de Bosque Ipitanga

9. Localidade: Canto do Rio

A localidade de Canto do Rio integra o conjunto de comunidades que se inserem a jusante da barragem de Ipitanga I, compondo a região mais adensada do Vetor Ipitanga, na zona limite com o bairro de São Cristóvão.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	Assim como as localidades de Beira Rio e Bosque Ipitanga, Canto do Rio apresenta significativo comprometimento da cobertura vegetal nativa, que se mostra escassa ou ausente. Trata-se de uma área sujeita a alta pressão ambiental por conta do elevado adensamento populacional desta área. Consequentemente, a qualidade ambiental da mesma varia de baixa a muito baixa.
Social/Condições de Saneamento	A localidade de Canto do Rio não é atendida por serviços públicos de saneamento. O abastecimento de água é proveniente de poços (perfurados pelos próprios moradores) e carro pipa (disponibilizado pela Embasa), sendo também aproveitada a água de chuva. Os dejetos orgânicos são encaminhados para fossas e lançados a céu aberto, enquanto que as águas servidas escoam a céu aberto, nas vias de acesso ou nos quintais das casas. Os resíduos sólidos domésticos são dispostos a céu aberto e/ou queimados. Em períodos chuvosos ocorrem alagamentos nas áreas mais baixas, por ausência de sistema de drenagem, o que compromete o acesso. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. Não é assistida pelo sistema de transporte público. Devido à proximidade da rodovia CIA/Aeroporto e de áreas mais adensadas dos bairros de Boca da Mata, Cajazeiras e São Cristóvão têm esta condição amenizada. A mobilidade da população é, de modo geral, comprometida por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade.
Urbanístico	A comunidade de Canto do Rio apresenta lotes de média proporção, ocupação maciçamente adensada com uso residencial de padrão que varia de precário a mediano e predominantemente térrea. Áreas permeadas por um terreno de topografia irregular, o que denota os padrões de ocupação das áreas com maior declividade, onde estão localizadas de maneira predominante as atividades residenciais, de padrão precário. Nos pontos mais altos e planos, foram identificadas atividades residenciais tipo sítio/chácara, com maior expressividade. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a Fazenda Itapuã/ Mussurunga, conjunto de terras aforadas a Frederico Augusto Rodrigues da Costa em 11 de novembro de 1908, e que também ficou conhecido apenas como Fazenda Itapuã. Trata-se de uma grande propriedade que vai até a Orla Marítima e da qual apenas uma pequena parte recai sobre a área de estudo.



Via de Acesso Secundária na Comunidade de Canto do Rio



Padrão de Ocupação e Vias de Acesso, Localidade de Canto do Rio

10. Localidade: Carangi

A localidade de Carangi, também tratada por muitos moradores como Cassange, corresponde principalmente às ocupações que se inserem nas imediações da pedreira Carangi. O contexto de ocupação histórica e características locais se assemelha ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Carangi apresenta os principais maciços florestais da região do Votorupeto, que ocorrem na área de entorno da pedreira Carangi até a localidade de Raposo. Trata-se de uma área com remanescentes florestais de alta qualidade ambiental, possibilitando a ocorrência de espécies importantes do ponto de vista conservacionista. Apesar da importância ecológico-ambiental a localidade de Carangi está sujeita aos efeitos da atividade de extração mineral, gerando zonas específicas de alta pressão sobre os ambientes locais.
Social/Condições de Saneamento	A localidade em questão é suprida por serviço de coleta de lixo, realizado três vezes na semana. O abastecimento de água se dá através de poços (perfurados pelos próprios moradores), de carro pipa e de chafariz público. Os dejetos orgânicos são encaminhados para fossas, e as águas servidas lançadas a céu aberto, nos quintais das casas. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde, educação. A mobilidade da população é bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. A localidade não é assistida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	A localidade de Carangi caracteriza-se pela ocupação predominantemente residencial com, em média, dois pavimentos, com tendência a verticalização. Apresenta arruamento regular, com vias largas em alguns trechos com pavimentação asfáltica ou concreto, e ocupações com padrão construtivo que varia entre regular e bom (em menor proporção). Sofre forte influência da Pedreira Carangi. Esta fornece mínima infraestrutura viária através da pavimentação da Estrada das Pedreiras, principal via de acesso a localidade, no entanto não há passeio, mas apenas alguns trechos de meio-fio colocados pelos próximos moradores. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Informação ausente



Via de Acesso Secundária Asfaltada e Padrão de Ocupação, Localidade de Carangi



Via de Acesso Secundária Asfaltada e Padrão de Ocupação, Localidade de Carangi

11. Localidade: Carobeira

Esta localidade é formada por cerca de 50 propriedades de médio e alto padrão (chácaras, sítios e casas) que diferem das demais analisadas por seu tamanho bastante razoável e por servirem, de maneira geral, para o lazer (veraneio e fins de semana). A referida localidade também abriga o núcleo populacional denominado “Buracão”, o qual apresenta a condição mais precária de habitação, saneamento e acesso a serviços públicos, da região do Votorupunga.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Carobeira se insere em uma área com cobertura vegetal parcialmente alterada. No entorno desta localidade ocorrem formações florestais em estágio médio de regeneração principalmente nos limites com o Aterro Metropolitano Centro. Devido à importância ecológica destas formações, grande parte da localidade é considerada de alta qualidade ambiental. Contudo, por conta do funcionamento do aterro, está sujeita a alta pressão ambiental.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade não é atendida serviços públicos de saneamento. As propriedades de alto e médio padrão utilizam água de poços (poços perfurados pelos próprios moradores). Os dejetos orgânicos e águas servidas tem como destino final fossas sépticas seguidas de sumidouros. A coleta de resíduos sólidos é realizada pela Battre, empresa responsável pela operação do AMC, uma vez por semana. Os moradores de “Buracão” também utilizam água de poço, entretanto, é um poço único (poço coletivo) que atende todo o núcleo populacional. Os dejetos orgânicos são encaminhados para fossas e as águas servidas são lançadas a céu aberto. Os resíduos sólidos são dispostos a céu aberto, em um buraco, o que originou o nome da comunidade. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação. A mobilidade da população é no geral bastante comprometida, muito por conta da precariedade das vias de acesso principais e secundárias. Tais condições afetam diretamente as relações interpessoais entre os integrantes desta comunidade, com as demais que se inserem no contexto reconhecido como Cassange. A comunidade não é atendida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	Carobeira apresenta duas áreas com características bastante distintas. A porção com acesso mais próximo à BA-526 é ocupada por assentamentos residenciais de alto padrão construtivo como sítios, dotados de infraestrutura, com parte da via de acesso local dotada de revestimento asfáltico. A ocupação mais próxima ao acesso pela Estrada das Pedreiras caracteriza-se por assentamentos de padrão construtivo precário, em áreas de encosta com declividade acima de 10%, em área limítrofe a poligonal do Aterro Sanitário Centro. São em geral unidades uniresidenciais ou mistas, com atividades de comércio e serviços, como bar. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a Fazenda Capelão, que corresponde a uma superfície com 7.813.712,00 m² objeto de contrato de aforamento entre a Prefeitura Municipal do Salvador e Pedro Alexandrino de Souza em 1926. Na partilha dos bens deste último, a localidade ficou integrando o quinhão que coube a Otacília Souza dos Reis, que mais tarde, em 1969, foi adquirido pela Prefeitura Municipal do Salvador e incorporado ao patrimônio da RENURB.

11. Localidade: Carobeira



**Via de Acesso Precário na Localidade de Carobeira
“Buracão”**



**Via de Acesso Principal, Localidade de Carobeira
“Buracão”**

12. Localidade: Coração de Maria

Trata-se de uma área integrante da região conhecida como pedreiras, onde está sendo implantado o empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida “Coração de Maria”.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade Coração de Maria apresenta vegetação nativa restrita à faixa de APP do reservatório da represa Ipitanga II, a qual se encontra predominantemente em estágio médio de regeneração. Por conta da importância ecológica e ambiental, estas formações vegetais são tratadas com de alta qualidade ambiental. A qualidade ambiental desta área é vista com preocupação, em função da implantação do empreendimento habitacional “Coração de Maria” destinado a grandes contingentes populacionais, configurando uma zona de alta pressão ambiental.
Social/Condições de Saneamento	A localidade de Coração de Maria não é atendida por serviços públicos de saneamento básico. Como solução para o abastecimento de água os moradores utilizam água de poços (perfurados por eles mesmos). Os dejetos orgânicos e águas servidas tem como destino final fossas sépticas seguidas de sumidouros. Além da infraestrutura de saneamento básico deficitária, a população está sujeita a precárias condições dos sistemas de saúde e educação. A área não é assistida pelo sistema de transporte público, embora conte com boa estrutura viária até os limites desta localidade. Trata-se ainda de uma região pouco adensada, composta principalmente por pequenos sítios. Porém, essa estrutura socioeconômica será drasticamente afetada pela implementação do empreendimento habitacional “Coração de Maria”, o qual já vem implicando na especulação imobiliária na área.
Urbanístico	Localidade à margem da Estrada das Pedreiras, composta por assentamentos residenciais com tendência a verticalização. Presença de lotes ocupados por edificações de usos diversos e padrão construtivo que varia de precário a bom com usos habitacionais, comércio e indústria. A Estrada das Pedreiras é a principal via de acesso à localidade, mas existem acessos locais, com arruamento irregular e não pavimentados. Possui serviço de iluminação pública em toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a Fazenda Capelão, que corresponde a uma superfície com 7.813.712,00 m² objeto de contrato de aforamento entre a Prefeitura Municipal do Salvador e Pedro Alexandrino de Souza em 1926. A localidade ocupa terras que, na partilha dos bens deixados por este, couberam aos herdeiros Manoel Bispo de Souza e Otacília Souza dos Reis. A área foi adquirida pela Prefeitura Municipal do Salvador e incorporada ao patrimônio da RENURB.



Ocupações Próximas à Estrada das Pedreiras, região da Localidade Coração de Maria



Padrão de Ocupação da Localidade de Coração de Maria

13. Localidade: Fazenda Conceição

A localidade de Fazenda Conceição, também tratada por muitos moradores como Cassange, corresponde principalmente às ocupações que se inserem entre a localidade de Alto do Girassol e a represa de Ipitanga I. O contexto de ocupação histórica e características locais se assemelha ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Fazenda Conceição apresenta predomínio de cobertura vegetal alterada, com escassas áreas em estágio inicial de regeneração da vegetação nativa. Os corpos d'água existentes encontram-se desprovidos de vegetação ciliar, o que compromete sua qualidade. Devido às alterações ambientais existentes, a área onde se insere esta localidade foi considerada de baixa qualidade ambiental. Tal característica está diretamente relacionada à pressão ambiental incidente.
Social/Condições de Saneamento	Localidade com caráter rural de baixa densidade, desprovida de infraestrutura dos sistemas de saneamento básico, de saúde e de educação. Não é assistida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	Localidade basicamente ocupada por sítios e chácaras com bom padrão construtivo, arruamento regular – não pavimentado – declividade média que possibilita o acesso de pedestres. Possui serviço de iluminação pública em quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Pequena parte da localidade está inserida no trato de terra com 657.000,00 m ² originalmente aforados pela Prefeitura Municipal do Salvador a Rufino Antônio de Queiroz e que ficou conhecido como Sítio Conceição. A maior parte da localidade, entretanto, está inserida na Fazenda Cassange, objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911.

14. Localidade: Fazenda Tapera

A localidade Fazenda Tapera se insere nas proximidades do reservatório da represa de Ipitanga I. Seu contexto de ocupação histórica e características locais se assemelha ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade Fazenda Tapera apresenta predomínio de cobertura vegetal alterada. Os remanescentes de vegetação nativa limitam-se à faixa de APP do reservatório da represa Ipitanga I, onde se concentram as áreas de alta qualidade ambiental. Devido ao padrão de ocupação do solo existente nesta área, a pressão ambiental sobre os ecossistemas nativos foi considerada baixa. Contudo, é preocupante o avanço de ocupações irregulares nesta área, o que pode comprometer a qualidade ambiental desta.
Social/Condições de Saneamento	Localidade com caráter rural de baixa densidade, desprovida de infraestrutura dos sistemas de saneamento básico, de saúde e de educação. Não é assistida pelo sistema de transporte público.
Urbanístico	A Fazenda Tapera compõe-se de assentamentos residenciais predominantemente de dois pavimentos, com padrão construtivo que varia entre regular a bom. Possui arruamento regular, sem pavimentação. Caracteriza-se pela diversidade das ocupações que varia entre sítios e chácaras e habitações uniresidenciais. Possui serviço de iluminação pública em quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Informação ausente



Via de Acesso Secundário, Localidade de Fazenda Tapera



Via de Acesso Secundário, Localidade Fazenda Tapera

15. Localidade: Ipitanga II

A localidade de Ipitanga II, também tratada por muitos moradores como Cassange, corresponde principalmente às ocupações que se inserem entre a região das represas e a localidade de Coração de Maria. O contexto de ocupação histórica e características locais se assemelha ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade denominada Ipitanga II apresenta uma combinação de remanescentes florestais em estágio médio e inicial de regeneração, com predomínio deste último. Por conta disso, a qualidade ambiental desta área é tratada como baixa. Apesar desta condição de conservação dos remanescentes florestais, o padrão de uso e ocupação do solo existentes nesta localidade lhe confere uma condição de baixa pressão ambiental.
Social/Condições de Saneamento	Localidade com caráter rural de baixa densidade, desprovida de infraestrutura dos sistemas de saneamento básico, de saúde e de educação.
Urbanístico	Caracteriza-se pelo arruamento regular e ocupações de padrão construtivo bom. Assentamento predominantemente residencial composto por sítios e chácaras. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário. Não é assistida pelo serviço de transporte coletivo.
Fundiário/Jurídico	Integra a área com 800 tarefas, que correspondem a aproximadamente 3.484.800,00 m ² , aforada a Francisca Maria da Rocha Pires em 16 de setembro de 1922 e que ficou conhecida como Fazenda Ipitanga.

**Via de Acesso Secundária, Localidade de Ipitanga II****Via de Acesso Secundária, Localidade de Ipitanga II**

16. Localidade: Km 7,5

A localidade Km 7,5 corresponde às ocupações urbanas situadas às margens da rodovia CIA/Aeroporto, na região entre o CEASA e o Aterro Metropolitano Centro. Trata-se de uma área consolidada diretamente relacionada com a dinâmica de atividades que ocorrem na CEASA.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade denominada Km 7,5 se insere em uma área com predomínio de cobertura vegetal alterada, cujo entorno apresenta remanescentes florestais em estágio médio de regeneração. Estes remanescentes circundam os limites do Aterro Metropolitano Centro e da CEASA, sendo as áreas com melhor qualidade ambiental desta localidade. Trata-se de uma área sujeita a extração irregular de arenoso, o que remete a existência de focos pontuais de alta pressão ambiental que comprometem a qualidade dos ecossistemas nativos locais.
Social/Condições de Saneamento	A infraestrutura de saneamento básico é deficitária e a população está sujeita a precárias condições do sistema de saúde e educação.
Urbanístico	A localidade do Km 7,5 caracteriza-se predominantemente por ocupações residenciais de nível térreo, com padrão construtivo que varia de regular a bom. Possui arruamento regular e poucas áreas com declividade superior ou igual a 10%. Apresenta algumas atividades comerciais, por sua localização à beira da estrada BA-526. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão. Não possui serviço de transporte público, mas esta condição é amenizada pela proximidade da rodovia CIA/Aeroporto.
Fundiário/Jurídico	Integra a Fazenda Capelão, que corresponde a uma superfície com 7.813.712,00 m² objeto de contrato de aforamento entre a Prefeitura Municipal do Salvador e Pedro Alexandrino de Souza em 1926. A localidade ocupa o quinhão das terras que, na partilha dos bens deixados por este, couberam ao herdeiro Everaldo Campos de Souza.



Padrão das Ocupações, Localidade do Km 7,5



Via de Acesso Principal, Localidade do Km 7,5

17. Localidade: Loteamento Bom Sucesso

Esta localidade se insere nas proximidades da CEASA. Trata-se de uma ocupação consolidada, marcada pela influência da dinâmica gerada por este equipamento.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade Loteamento Bom Sucesso corresponde a uma área com vegetação alterada, com escassos remanescentes florestais em estágio inicial de regeneração. Trata-se de uma região que contém um núcleo urbano consolidado gerador de alta pressão ambiental, que avança em direção da faixa de APP do reservatório de Ipitanga II, o que reflete na baixa qualidade ambiental predominante nesta área.
Social/Condições de Saneamento	A localidade é atendida por rede pública de abastecimento de água. O destino dos esgotos domésticos é a rede coletora. Entretanto, como o sistema de esgotamento sanitário está em fase de instalação, os esgotos coletados estão sendo lançados no rio Ipitanga e a céu aberto. O serviço de coleta de lixo é realizado três vezes na semana, mas, em algumas áreas, o lixo somente é recolhido na via principal. A população dessa localidade está sujeita a precário atendimento dos sistemas de saúde e educação. A economia local fortemente atrelada às atividades desenvolvidas no CEASA.
Urbanístico	Localidade em processo de adensamento avançado. Arruamento regular, com pavimentação, meio-fio e passeio nas principais vias e acessos locais sem pavimentação. Abriga conjuntos habitacionais de interesse social, e usos diversificados, com atividades de comércio e serviço, mas predominam os usos residenciais de padrão construtivo que varia de precário a regular, com média de dois a três pavimentos com tendência a verticalização. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não possui serviço de transporte público, mas esta condição é amenizada pela proximidade da rodovia CIA/Aeroporto.
Fundiário/Jurídico	Encontra-se dentro dos limites da propriedade com 2.800.000,00 m² conhecida como Fazenda Coração de Maria e, originalmente foreira ao Município do Salvador.



Problemas na Coleta de Resíduos Sólidos, Localidade de Loteamento Bom Sucesso



Vista Panorâmica da Localidade Loteamento Bom Sucesso

18. Localidade: Loteamento Ceasa

Esta localidade, conforme sugere o nome, localiza-se nas proximidades da CEASA. Segundo moradores mais antigos, essa ocupação surgiu há mais de 30 anos, sob a influência da dinâmica gerada pela CEASA. Gradativamente, a área foi se densificando a partir da construção de loteamentos e de ocupações sucessivas por ocupações coletivas de terras.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade Loteamento CEASA corresponde a uma área com vegetação alterada, com escassos remanescentes florestais em estágio inicial de regeneração, semelhante à condição apresentada para a localidade Loteamento Bom Sucesso. Trata-se de uma região que contém um núcleo urbano consolidado e com elevado adensamento, gerador de alta pressão ambiental, que avança em direção da faixa de APP do reservatório de Ipitanga II, o que reflete na baixa qualidade ambiental predominante nesta área.
Social/Condições de Saneamento	A localidade é atendida por rede pública de abastecimento de água, sendo a rede coletora o destino dos esgotos domésticos. No entanto, como o sistema de esgotamento sanitário está em fase de instalação, os esgotos coletados estão sendo lançados no rio Ipitanga e a céu aberto. O serviço de coleta dos resíduos sólidos é realizado três vezes na semana, porém, em algumas áreas, o lixo somente é recolhido na via principal. A população dessa localidade está sujeita a precário atendimento dos sistemas de saúde e educação. A economia local fortemente atrelada às atividades desenvolvidas no CEASA.
Urbanístico	Localidade em processo de adensamento avançado. Arruamento regular, com pavimentação, meio-fio e passeio nas principais vias e acessos locais sem pavimentação. Abriga conjuntos habitacionais de interesse social, e usos diversificados do solo, com atividades de comércio e serviço, mas predominam os usos residenciais de padrão construtivo que varia de precário a regular, com média de dois a três pavimentos com tendência a verticalização. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não possui serviço de transporte público, mas esta condição é amenizada pela proximidade da rodovia CIA/Aeroporto.
Fundiário/Jurídico	Encontra-se dentro dos limites da propriedade com 2.800.000,00 m² conhecida como Fazenda Coração de Maria e, originalmente foreira ao Município do Salvador.



Marco de Identificação do Loteamento CEASA e Ocupações Mais Antigas desta Localidade



Unidades Habitacionais em fase de Conclusão, em Área Ampliada do Loteamento CEASA

19. Localidade: Nova Esperança/ Cepel

Esta localidade surgiu há mais de 35 anos, com as atividades de uma empresa voltada a produzir insumos para pavimentação asfáltica. Também contribuiu para o aumento de moradores, nesse período, a inauguração da CEASA, que fica próxima à localidade. Atualmente, segundo os líderes sociais, é possível afirmar que uma parte significativa da população mantém suas atividades de emprego e renda vinculadas à CEASA. Contudo, é possível observar outras ocupações, seja no âmbito formal ou informal. A proximidade com os três municípios da RMS (Salvador, Lauro de Freitas e Simões Filho) potencializa a possibilidade de inserção profissional, mesmo diante da precariedade das condições de transporte.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Nova Esperança/ Cepel configura-se como uma área em que a cobertura vegetal mostra-se completamente alterada, inclusive na faixa de APP da represa Ipitanga III, por conta do modelo de urbanização de alta densidade que se instaurou nessa região. Devido às limitações de expansão impostas pela rodovia CIA/ Aeroporto e pelo reservatório da represa Ipitanga III, o crescimento desta localidade mostra-se estagnado, sendo a mesma considerada uma zona de média pressão ambiental. O conjunto de características ambientais locais remete a uma área de baixa qualidade ambiental, que tende a influenciar negativamente a qualidade da água no reservatório da referida represa.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade é atendida por rede pública de abastecimento de água com frequência diária, sendo os esgotos domésticos direcionados para a rede coletora. Todavia, como o sistema de esgotamento sanitário está em fase de instalação, os esgotos coletados estão sendo lançados no rio Ipitanga, área da Represa Ipitanga III, e a céu aberto. O serviço de coleta de lixo é realizado três vezes na semana, contudo, em algumas áreas, o lixo somente é reconhecido na via principal. Nas ruas asfaltadas, também é realizado o serviço de varrição e alguns trechos são dotados de galerias de drenagem de águas pluviais. A população dessa localidade está sujeita a precárias condições de oferta dos sistemas de saúde e de educação. Contudo, é atendida pelo sistema de transporte público favorecido pela proximidade da rodovia CIA/Aeroporto, estando a economia local fortemente atrelada às atividades desenvolvidas na CEASA e às margens desta rodovia.
Urbanístico	Localidade em processo de adensamento avançado. Arruamento regular sem pavimentação. Abriga conjuntos habitacionais de interesse social, e usos diversificados do solo, com atividades de comércio e serviço. Predominam os usos residenciais de padrão construtivo que varia de precário a regular, com média de dois a três pavimentos com tendência a verticalização, mesclado com áreas de sítio e/ou chácara nas proximidades da represa. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Sem informação



Região Dotada de Via de Acesso bem estruturada, Localidade de Nova Esperança



Esgoto Correndo a Céu Aberto na Localidade de Nova Esperança, Áreas de Baixada

20. Localidade: Pôr do Sol

A localidade de Pôr do Sol, também tratada por muitos moradores como Cassange, corresponde principalmente às ocupações que se inserem entre a localidade de Biribeira e a represa Ipitanga I. O contexto de ocupação e características locais se assemelham ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Pôr do Sol apresenta predomínio de cobertura vegetal alterada, com escassas formações de vegetação nativa em estágio médio de regeneração. Trata-se de uma área de baixa qualidade ambiental, sujeita a alta pressão ambiental em função do avanço da urbanização desordenada, o que compromete a regeneração dos ecossistemas florestais locais.
Social/Condição de Saneamento	A localidade é atendida apenas pelo serviço de coleta de resíduos sólidos, realizado em dias alternados, na via principal. A população desta comunidade utiliza água proveniente de poços, perfurados por eles mesmos, e do carro pipa (disponibilizado pela Embasa). Quanto ao destino dos dejetos orgânicos, são utilizadas fossas e as águas servidas são lançadas a céu aberto. A população dessa localidade está sujeita a precárias condições de oferta de serviços de saúde e educação. A mobilidade da população é dificultada pela precariedade das vias de acesso, o que compromete as relações interpessoais entre os membros da comunidade e desta com as demais localidades que se reconhecem como Cassange.
Urbanístico	A localidade apresenta um traçado com arruamento regular e alta declividade em alguns trechos. Predominantemente composta por assentamentos residenciais com edificações térreas de padrão construtivo que varia de precário a regular. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não é assistida pelo sistema de transporte público.
Fundiário/Jurídico	Sem informação



Via de Acesso de Padrão Rural, Localidade de Pôr do Sol



Via de Acesso Principal, Localidade de Pôr do Sol

21. Localidade: Pousada do Campo

A localidade de Pousada do Campo, também tratada por muitos moradores como Cassange, corresponde principalmente às ocupações que se inserem entre a localidade de Biribeira e a represa Ipitanga I. O contexto de ocupação e características locais se assemelham ao das demais localidades que se reconhecem como Cassange.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Pousada do Campo apresenta predomínio de cobertura vegetal alterada, com escassas formações de vegetação nativa em estágio médio de regeneração. Trata-se de uma área de baixa qualidade ambiental, sujeita a alta pressão ambiental em função do avanço da urbanização desordenada, o que compromete a regeneração dos ecossistemas florestais locais.
Social/Condições de Saneamento	A localidade é atendida apenas pelo serviço de coleta dos resíduos sólidos, realizado em dias alternados, na via principal. A população desta comunidade utiliza água proveniente de poços, perfurados por eles mesmos. Quanto ao destino dos dejetos orgânicos, são utilizadas fossas, já as águas servidas são lançadas a céu aberto. A população dessa localidade está sujeita a precário atendimento nos sistemas de saúde e educação. A economia local fortemente atrelada às atividades desenvolvidas na CEASA.
Urbanístico	A localidade de Pousada do Campo apresenta uma ocupação predominantemente residencial, porém diversificada. As áreas de melhor acesso com arruamento regular e declividade menos acentuada compõem-se por ocupações com padrão construtivo que variam de médio a bom. As áreas com declividade mais acentuada (acima de 10%) são maciçamente ocupadas por assentamentos residenciais com padrão construtivo que varia de precário a regular. Em alguns casos não possuem caixas de ruas definidas, sendo característicos acessos por trilhas. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão. Não é assistida pelo sistema de transporte público.
Fundiário/Jurídico	Sem informação.



Via de Acesso Principal, Comunidade de Pousada do Campo



Ocupações Abaixo do Nível da Via de Acesso Principal, Comunidade de Pousada do Campo

22. Localidade: Suíno Raposo

A localidade de Suíno Raposo foi assim denominada pela presença de empreendimentos do setor frigorífico instalados nesta região, os quais se inserem no contexto de ocupação do solo da região das pedreiras e do entorno da represa de Ipitanga II.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade Suíno Raposo compreende, em seu entorno, remanescentes florestais em estágio médio de regeneração, importantes para manutenção da qualidade ambiental local, considerada como alta em grande parte desta região. Devido às ocupações associadas ao empreendimento Suíno Raposo, a pressão ambiental sobre os ecossistemas naturais varia de média a baixa.
Social/Condições de Saneamento	A localidade em questão consiste em um agrupamento populacional diretamente relacionado às atividades de empreendimentos do ramo frigorífico/alimentício. O atendimento de educação e saúde é precário.
Urbanístico	A localidade de Suíno Raposo é composta por duas áreas de características bem específicas, uma com assentamento predominantemente residencial, composta em sua maioria por sítios e chácaras. A outra é predominantemente composta por atividades industriais com pequenos assentamentos residenciais ao longo da via principal. Apresenta arruamento regular por toda a sua extensão, em alguns trechos apresenta pequena declividade. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão. Não possui serviços de saneamento básico, como abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.
Fundiário/Jurídico	Integra a área com 800 tarefas, que correspondem a aproximadamente 3.484.800,00 m², aforada a Francisca Maria da Rocha Pires em 16 de setembro de 1922 e que ficou conhecida como Fazenda Ipitanga.



Padrão de ocupação da Localidade de Suíno Raposo



Vias de Acesso a Localidade de Suíno Raposo

23. Localidade: Vale dos Bosques

A localidade de Vale dos Bosques compreende as condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município de Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras, se inserindo neste contexto local.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Vale dos Bosques apresenta predomínio de cobertura vegetal alterada. Remanescentes de vegetação nativa em estágio médio de regeneração ocorrem em áreas próximas à faixa de APP do reservatório da represa Ipitanga I, sendo estas áreas as de melhor qualidade ambiental. A qualidade ambiental local vem sendo depreciada pelo avanço da urbanização desordenada sobre os remanescentes florestais locais, influenciando diretamente na proteção da referida represa.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área mais consolidada, faz fronteira com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande, e é atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos; drenagem e manejo de águas pluviais. As condições sociais desta localidade, embora apresente problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, possuem um acesso melhor, em sentido amplo, principalmente a transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às localidades situadas no outro vértice da poligonal
Urbanístico	Localidade com adensamento avançado, uso do solo variado com atividades de comércio e serviço de primeira necessidade, mas predominantemente residencial, com edificações com padrão construtivo que varia de precário a regular, com média de dois a três pavimentos e tendência a verticalização. Arruamento regular nas vias de acesso local, com pavimentação de placas de concreto. Possui serviço de iluminação pública em toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 3.077.440,00 m² conhecida como Fazenda União ou Boa União, aforada originalmente a Benvinda Maria da Conceição e adquirida em 26 de Maio de 1976 por Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes.



Características das vias de Acesso e Ocupação, comunidade de Vale dos Bosques



Características das vias de Acesso e Ocupação, comunidade de Vale dos Bosques

24. Localidade: Vila Santana

A localidade de Vila Santana integra o conjunto de comunidades que se inserem a jusante da barragem de Ipitanga I, compondo a região mais adensada do Vetor Ipitanga, na zona limite com o bairro de São Cristóvão.

Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade de Vila Santana apresenta significativo comprometimento da cobertura vegetal nativa, que se mostra escassa ou ausente. Trata-se de uma área sujeita a alta pressão ambiental por conta do elevado adensamento populacional. Consequentemente, a qualidade ambiental da mesma varia de baixa a muito baixa.
Social/Condições de Saneamento	Vila Santana é uma das poucas localidade que dispõem de serviços públicos de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos), dentro da macroárea reconhecida como Cassange. A comunidade é atendida por rede pública de abastecimento de água, sendo os efluentes domésticos coletados e destinados para a rede coletora, implantada e operada pela Embasa. Os resíduos sólidos domiciliares são coletados diariamente pelo serviço de limpeza urbana do Município, apenas na via principal. A localidade apresenta deficiências na drenagem pluvial, embora seja dotada de galerias de drenagem, que se refletem em diversos pontos de alagamento. Embora apresente problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, possui um acesso melhor aos serviços, em sentido amplo, principalmente a transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às localidades situadas no outro vértice da área.
Urbanístico	Localidade com uso do solo bastante diversificado. Caracterizada pelo terreno plano o que justifica o adensamento avançado, com assentamentos predominantemente residenciais. Área que concentra maior parte das atividades de comércio e serviço do Vetor Ipitanga, junto a Bosque Ipitanga (com a qual faz fronteira). Apresenta arruamento regular, com cerca de 50% das vias dotadas de revestimento asfáltico, meio-fio e passeio, e os outros 50% sem pavimentação, seguindo o padrão das outras localidades da área. Acolhe ainda atividades institucionais que ocupam grande parcela do seu território, sendo um Terreiro de Candomblé e a Escola Estadual Tourinho Dantas. Quanto às características de ocupação, apresenta predominantemente edificações de padrão construtivo que variam entre precário e bom, com em média dois pavimentos com indicativo de verticalização. Possui serviço de iluminação pública por quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 2.698.225,00 m ² que correspondem à Fazenda Cassange, objeto de contrato de aforamento firmado pela Prefeitura Municipal do Salvador com Quirino e Anastácia da Matta Dias em 4 de dezembro de 1911.



**Estrutura de Vias de Acesso Secundárias,
Comunidade de Vila Santana**



**Precariedade do Sistema de Drenagem, Comunidade
de Vila Santana**

25. Localidade: Área 06	
A Área 06 possui as condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município do Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A localidade denominada Área 6 configura-se como uma vertente de crescimento urbano de elevada densidade, que avança sobre os remanescentes florestais que circundam a face oeste da represa de Ipitanga I. Com exceção do entorno imediato desta represa, as demais áreas desta localidade apresentam vegetação bastante alterada. A área em questão é considerada de baixa qualidade ambiental estando sujeita a média pressão ambiental.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz divisa com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande. É atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos; drenagem e manejo de águas pluviais. Embora apresente problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, possui um acesso melhor aos serviços de transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às demais localidades da área.
Urbanístico	Área com lotes bem definidos e arruamento irregular com pavimentação em concreto, sem espaçamento, com edificações de padrão construtivo predominantemente regular, com média de dois a três pavimentos.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 3.077.440,00 m ² conhecida como Fazenda União ou Boa União, aforada originalmente a Benvinda Maria da Conceição e adquirida em 26 de Maio de 1976 por Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes.

26. Localidade: Área 07	
A Área 07 corresponde às condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município de Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	Esta área configura-se como uma vertente de crescimento urbano de elevada densidade, que avança sobre os remanescentes florestais que circundam a face oeste da represa de Ipitanga I. Esta localidade ainda apresenta remanescentes florestais bem preservados, que conferem importante proteção à represa Ipitanga I. Trata-se de uma região pouco adensada e sujeita a baixa pressão ambiental, que abriga áreas com alta qualidade ambiental, principalmente na faixa equivalente a APP da referida represa.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz limite com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande. É atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos e drenagem e manejo de águas pluviais. As condições sociais mostram problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, mas possui um acesso melhor aos serviços de transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às demais localidades da área.
Urbanístico	Antiga área de sítio, em processo de loteamento irregular, com arruamento bem definido, sem pavimentação. Assentamentos residenciais, em processo de adensamento inicial, de padrão construtivo que varia de regular a bom, com dois pavimentos em média, mesclado com áreas de sítio e/ou chácara nas proximidades do espelho d'água.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 3.077.440,00 m² conhecida como Fazenda União ou Boa União, aforada originalmente a Benvinda Maria da Conceição e adquirida em 26 de Maio de 1976 por Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes.

27. Localidade: Área 08	
A Área 08 corresponde às condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município de Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	Esta área configura-se como uma vertente de crescimento urbano de elevada densidade, que avança sobre os remanescentes florestais da face oeste da represa de Ipitanga I, os quais se concentram, principalmente, na faixa de proteção correspondente a APP do reservatório da represa Ipitanga I. Esta localidade ainda apresenta áreas com alta qualidade ambiental, mesmo estando sujeita a condição de pressão ambiental variável de média a alta, característica do seu entorno.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz limite com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande. É atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais. As condições sociais mostram problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, mas possui um acesso melhor aos serviços de transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às demais localidades da área.
Urbanístico	Localidade com adensamento avançado, uso do solo variado com atividades de comércio e serviço de primeira necessidade, mas predominantemente residencial, com edificações com padrão construtivo que varia de precário a regular, com média de dois a três pavimentos e tendência a verticalização. Arruamento regular nas vias de acesso local, sem pavimentação. Possui serviço de iluminação pública em quase toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 3.077.440,00 m² conhecida como Fazenda União ou Boa União, aforada originalmente a Benvinda Maria da Conceição e adquirida em 26 de Maio de 1976 por Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes.

28. Localidade: Área 10	
A Área 10 corresponde às condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município de Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	Esta área configura-se como uma região de vegetação bastante alterada, apresentando apenas remanescentes florestais em estágio inicial de regeneração. Trata-se de uma localidade com qualidade ambiental variável de muito baixa a baixa, estando sujeita a média pressão ambiental.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz divisa com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande. É atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais. As condições sociais mostram problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, mas possui um acesso melhor aos serviços de transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às demais localidades da área.
Urbanístico	Área de sítio, em processo de loteamento irregular, com arruamento bem definido, sem pavimentação. Assentamentos residenciais, em processo de adensamento inicial, de padrão construtivo que varia de regular a bom, com dois pavimentos em média, mesclado com áreas de sítio e/ou chácara nas proximidades do espelho d'água.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 3.077.440,00 m ² conhecida como Fazenda União ou Boa União, aforada originalmente a Benvinda Maria da Conceição e adquirida em 26 de Maio de 1976 por Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes.

29. Localidade: Área 13	
A Área 13 corresponde às condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município do Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	Esta Área 13 apresenta um núcleo habitacional consolidado que avança em direção a um remanescente de Floresta Estacional em Estágio Médio de regeneração, que integra a faixa de APP do reservatório da represa Ipitanga I. A mancha de floresta existente nesta área mostra-se parcialmente alterada, sendo preocupante o avanço da urbanização em direção a esta, o que compromete a qualidade ambiental local, ainda avaliada como alta em grande parte.
Social/Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz limite com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande. É atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais. As condições sociais mostram problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, mas possui um acesso melhor aos serviços de transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às demais localidades da área.
Urbanístico	Localidade parcialmente ocupada (adensamento inicial) por assentamentos residenciais com padrão construtivo que varia entre precário e regular, com em média dois pavimentos, passíveis de verticalização. Parte da via de acesso encontra-se pavimentada por revestimento asfáltico, e todo o resto da sua extensão não possui pavimentação. Possui serviço de iluminação pública em pequena parcela da sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra a maior porção de 3.077.440,00 m² conhecida como Fazenda União ou Boa União, aforada originalmente a Benvinda Maria da Conceição e adquirida em 26 de Maio de 1976 por Roisle Alaor Metzher Coutinho, que por sua vez alienou o domínio útil de diversas partes.

30. Localidade: Área 14	
A Área 14 corresponde às condições socioambientais e urbanísticas características da região periférica do município do Salvador, pertinentes aos bairros Boca da Mata, Fazenda Grande e Cajazeiras.	
Aspectos Analisados	Descrição/Análise
Ambiental	A Área 14 apresenta características ambientais muito próximas a da área 13. Contudo, observa-se um maior percentual de área com vegetação alterada na faixa de APP do reservatório da represa Ipitanga I. Esta localidade combina áreas de baixa e alta qualidade ambiental. Apesar da avaliação ambiental considerar como baixa ou muito baixa, a pressão ambiental incidente sobre esta área é preocupante em razão do avanço da urbanização em suas áreas periféricas e bordas de mata.
Social/ Condições de Saneamento	Esta localidade está inserida em uma área com ocupações consolidadas, que faz limite com os bairros de Boca da Mata/Cajazeiras/Fazenda Grande. É atendida por serviços públicos de saneamento, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos; drenagem e manejo de águas pluviais. As condições sociais mostram problemas estruturais associados aos serviços públicos diversos, mas possui um acesso melhor aos serviços de transporte, saúde, lazer e educação, quando comparada às demais localidades da área.
Urbanístico	Conjunto Habitacional composto por casas geminadas de dois pavimentos, hoje em boa parte desconfiguradas após reformas, com acréscimo de varandas, garagens etc. Conta com arruamento regular, pavimentação asfáltica, meio-fio e passeios; sistema de drenagem de águas pluviais. Um dos logradouros de acesso encontra-se fechado por guarita e recebeu o nome de “Vivenda de Ipitanga”. Possui serviço de iluminação pública por toda a sua extensão.
Fundiário/Jurídico	Integra os 6.841.450,00 m² aforados a Manoel Pinheiro dos Reis Filho e identificados como Fazenda Grande de Itapuã Mirim, dos quais apenas cerca de 3% estão envolvidos pela poligonal da área de estudo.

3 DIRETRIZES PARA AS ZEIS DO VETOR IPITANGA

3.1 OBJETIVOS

- Regular a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda;
- Prover de serviços básicos e infraestrutura urbana as localidades com precariedade nesses aspectos, melhorando as condições de vida da população;
- Introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização a fim de consolidar os assentamentos;
- Reduzir as diferenças de qualidade entre os diversos padrões de ocupação, com o intuito de regular o conjunto do mercado de terras urbanas reduzindo as diferenças de preços entre elas;
- Manter padrão de ocupação rarefeita quando conveniente à preservação do manancial hídrico das Represas do Ipitanga e das reservas de Mata Atlântica;
- Introduzir a cobrança de impostos e taxas de acordo com a capacidade de pagamento da população local;
- Garantir a segurança da posse das famílias por meio de ações de regularização fundiária.

3.2 ORIENTAÇÕES GERAIS TRAZIDAS PELO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE 2008 E A ÁREA DO VETOR IPITANGA

O PDDU/ 2008³ estabelece que a política municipal de habitação de interesse social, orientada pelas disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade – Lei nº.10.257/01, das Medidas Provisórias nº. 2.220/01 e 2.212/01, da Lei Orgânica Municipal, e das diretrizes de Política Urbana, concebe a moradia digna como direito social, independente da renda, educação, cultura e posição e define como objetivos:

- [...]I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada, moradia digna e sua posse, aos serviços públicos essenciais e equipamentos sociais básicos;
- II - garantir a sustentabilidade dos programas habitacionais de interesse social, associando-os ao desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- III - promover os meios para garantir a diversidade dos programas e de agentes promotores da Política de Habitação de Interesse Social, PHIS, de acordo com as características diferenciadas da demanda, estimulando o associativismo e a auto-gestão na implementação de projetos;
- IV - garantir o melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído, evitando deseconomias para o Município;
- V - oferecer condições para o funcionamento dos canais instituídos e outros instrumentos de participação da sociedade, nas definições e no controle social da política habitacional;
- VI - viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, com os demais níveis de governo, visando a fortalecer a ação municipal. [...]

Essa política contempla um conjunto de diretrizes que orientam as ações pontuais, coletivas e estruturais para o atendimento das necessidades de moradia para a população com renda familiar de até 3 SM (três salários mínimos), podendo, em casos excepcionais, atender à população com renda de até 6 SM (seis salários mínimos). Define também a integração com as demais políticas e programas envolvendo, nesse sentido, instâncias governamentais além daquela diretamente responsável pela área de Habitação. Nessa linha, destaca como diretrizes a necessidade de articulação vertical (União e estado da Bahia) para consolidação do Sistema Nacional de

³ PDDU/2008, TÍTULO VI, DA HABITAÇÃO, CAPÍTULO I - DOS PRESSUPOSTOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

Habitação de Interesse Social e captação de recursos, assim como o esforço para uma ação metropolitana no encaminhamento da solução dos problemas. Orienta para uma estreita relação entre planejamento habitacional, política urbana e ambiental e projetos de estruturação urbana (Art. 62).

Dentre o conjunto de diretrizes estabelecidas importam mais diretamente para a área do Vetor Ipitanga aquelas que tratam da reversão de tendências indesejáveis que resultam em comprometimentos ambientais e de consolidação de assentamentos em situação de risco; da regularização fundiária de áreas ocupadas e da criação de ZEIS. Quanto a esta última diretriz, existem localidades que pelas suas características demandariam o enquadramento como ZEIS, seja por estarem na bacia de contribuição das represas, pelas pressões imobiliárias reais ou potenciais e pelos traços culturais que algumas ainda preservam em uma relação híbrida rural-urbana, agregada a condição de ocupação por população de baixa renda.

A Política de Habitação de Interesse Social, PHIS estabelece como critérios para a priorização do atendimento: o atendimento predominante de população com renda familiar mensal inferior a três salários mínimos em situação de risco social residente em área com alta incidência de criminalidade; em áreas de incidência de problemas ambientais graves, como insalubridade, degradação natural, poluição atmosférica ou por despejos industriais e domésticos; de alto risco para a segurança da população residente, com probabilidade de inundações, deslizamentos de encostas e desmoronamento de edificações precárias e assentamentos de população de baixa renda, localizados na área de influência imediata dos corredores de transporte de alta capacidade, visando a requalificação urbana e a dinamização da economia local, com repercussão positiva para sua população.

Na produção, orienta para o atendimento às necessidades habitacionais por meio da construção de novas unidades atendendo as seguintes diretrizes:

[...]

I - construção de Habitação de Interesse Social, HIS, diretamente pelo Poder Público ou por entidades a ele conveniadas, abrangendo:

- a) desenvolvimento de padrões tipológicos urbanísticos e habitacionais livres de barreiras arquitetônicas e urbanísticas e adequados às condições climáticas e morfológicas do sítio, e adaptados aos padrões culturais da população, considerando a renda da clientela e a capacidade de manutenção;
- b) incentivo à produção de materiais básicos de construção, em escala, com menores custos, mediante medidas fiscais e compra em grandes escalas para estocagem e repasse direto ao adquirente do imóvel ou às construtoras comprometidas com os agentes promotores financiadores;
- c) exigência de que pelo menos 20% (vinte por cento) das unidades construídas satisfaçam aos critérios de atendimento às necessidades das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- d) incentivo à promoção da qualidade do setor da construção habitacional, com a adoção de métodos construtivos mais eficientes, com melhores índices de produtividade e qualidade, e incorporação de avanços tecnológicos para redução dos custos médios por metro quadrado, do índice de desperdício, e aumento da padronização dos materiais de construção;
- e) criação de tecnologias alternativas, métodos construtivos eficientes e meios de barateamento da produção habitacional, observando-se a inventividade popular nos processos de autoconstrução, em relação à adaptação ao meio físico, a aspectos culturais e econômicos, bem como às possibilidades de mutirão;

II - incentivo a autoprodução de moradias, com o financiamento direto de material de construção, atrelado ao projeto da edificação e à adoção de medidas que facilitem a aprovação pelo Município;

III - estímulo à ação do setor privado na produção de habitação ao alcance das faixas de renda mais baixas;

IV - implantação de programas de assistência técnica voltados à elaboração e implantação de projetos de construção, reforma, melhoria da qualidade e das condições de salubridade da habitação, com a participação do interessado.
[...].

De acordo com o PDDU/ 2008 a urbanização de assentamentos precários envolve a adequação de infraestrutura e serviços urbanos, sistema viário e acessibilidade, redefinições do parcelamento, criação e recuperação de áreas públicas, inserção de áreas verdes e de arborização de acordo com as seguintes diretrizes:

[...].

- I - a urbanização de áreas ocupadas precariamente deve garantir a permanência da comunidade em seu local de moradia e a acessibilidade e circulação de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- II - as obras de urbanização devem respeitar a configuração física geral do assentamento, buscando o menor número de remoções e remanejamentos, desde que seja possível garantir condições mínimas e adequadas de mobilidade, salubridade e saneamento;
- III - a intervenção deve preservar espaços públicos ligados às tradições culturais das comunidades.

Define ainda que o Executivo Municipal deverá promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, loteamentos irregulares e clandestinos de interesse social, por meio dos seguintes instrumentos:

[...]

- I - criação de Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS;
- II - concessão de direito real de uso, de acordo com o Decreto-Lei nº 271, de 1967;
- III - concessão de uso especial para fins de moradia, de acordo com a Medida Provisória nº 2.220, de 2001;
- IV - assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita;
- V - apoio técnico às comunidades na utilização de instituto do usucapião especial de imóvel urbano. [...].

Também define diretrizes para a requalificação de Edificações de Cortiços e Moradias Coletivas, mas estas situações não são encontradas na área. Da mesma forma prevê no Art. 71 o apoio institucional para viabilização de acesso a crédito para melhoria e ampliação da habitação.

Nas situações de moradias situadas em Áreas de Risco e de Proteção Ambiental o PDDU/ 2008 prevê o atendimento às necessidades habitacionais com intervenções que promovam readaptações de uso e tratamento das áreas remanescentes, restringindo o reassentamento de famílias ao indispensável. Coloca como atribuição do Executivo Municipal a elaboração de um plano de atuação em áreas de risco. Esse plano deve incluir um diagnóstico das áreas de risco; alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco; realização de obras de contenção de risco e prevenção da reocupação das áreas de risco que foram atendidas por programas habitacionais, mediante a destinação para outros usos, imediatamente após o término da desocupação e prevenção da ocupação de novas áreas de risco e de proteção ambiental. (Art. 72). De acordo com a Lei citada, a relocação é admitida quando:

[...]

- I - a ocupação implicar em risco ambiental, à vida ou à saúde da população;
- II - a ocupação ocorrer em áreas de uso comum do povo e demais situações previstas no art. 5º da Medida Provisória nº 2.220/01;
- III - a ocupação situar-se nas faixas de praias e nas margens e leitos de rios e lagoas;

IV - a população a ser relocada for constituída por excedentes populacionais resultantes de reurbanização de assentamentos precários que não puderam ser absorvidos na mesma área.

Parágrafo único. A relocação de população será baseada em Plano de Relocação, constando de:

I - justificativa;

II - identificação da população a ser relocada;

III - localização e condições da transferência, de forma a minimizar os impactos socioeconômicos e culturais;

IV - garantia de matrícula aos estudantes de escolas públicas, em locais próximos à nova moradia. [...]

O PDDU/ 2008 define como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) os espaços destinados à implementação de programas de regularização urbanística, fundiária e produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social (HIS) com os objetivos de:

[...]

I - promover a regularização fundiária sustentável, levando em consideração as dimensões patrimonial, urbanística e ambiental, dando segurança jurídica da posse da terra e da edificação aos moradores de áreas demarcadas, garantindo a permanência da população;

II - assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos informais ao conjunto da cidade;

III - incentivar a utilização de imóveis não utilizados e subutilizados para programas habitacionais de interesse social;

IV - permitir a participação e controle social na gestão desses espaços urbanos;

V - promover o respeito às áreas de proteção cultural e ambiental;

VI - proteger os assentamentos ocupados pela população de baixa renda, da pressão do mercado imobiliário. [...]

Classificam-se de acordo com as seguintes categorias:

[...]

I - ZEIS I – corresponde aos assentamentos precários, situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização urbanística e fundiária;

II - ZEIS II – corresponde à edificação ou conjunto de edificações deterioradas, ocupadas predominantemente sob a forma de cortiços ou habitações coletivas, localizados em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, nos quais haja interesse público em promover a regularização edilícia, sua reutilização e a regularização da propriedade das unidades imobiliárias, destinando-as à Habitação de Interesse Social, HIS;

III - ZEIS III – corresponde aos terrenos não edificados, aos imóveis subutilizados ou não utilizados e às edificações desocupadas ou em ruínas, localizados em áreas dotadas de infra-estrutura e adequadas à ocupação, nos quais haja interesse público na implantação de Habitação de Interesse Social, HIS;

IV - ZEIS IV – corresponde aos assentamentos precários ocupados por população de baixa renda, localizados em áreas de preservação permanente ou inseridos em Unidades de Conservação, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental, considerando a legislação vigente;

V - ZEIS V – corresponde aos assentamentos de população remanescente de quilombos e comunidades tradicionais vinculadas à pesca e mariscagem, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e medidas necessárias à manutenção das suas tradições e cultura. [...]

As ZEIS, poderão ser enquadradas por meio da indicação do Plano Municipal de Habitação, de planos, como o Plano urbanístico e Ambiental do Vetor Ipitanga ou de programas habitacionais; solicitação de entidade representativa da comunidade interessada, registrada no mínimo há dois anos, após parecer favorável do órgão de habitação, nos casos de ZEIS I, II, IV e V.

O enquadramento e mesmo delimitação serão feitos por Lei considerando se tratar de alteração do zoneamento do Município. Nas ZEIS III, além dos critérios adotados por no PDDU/ 2008 poderão ser enquadradas as glebas e lotes considerados não edificadas, subutilizados e edificações desocupadas nas quais incidem o instrumento do parcelamento, edificação e utilização compulsória. O mesmo ocorre para desafetação que além disso deve ser precedida de estudos específicos realizados pelo órgão de habitação do Município e de consulta à população moradora da ZEIS, mediante audiência pública. (Art. 82).

O processo de regularização de Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, com exceção da ZEIS III, compreenderá a elaboração de Plano de Regularização, que poderá ser elaborado por órgãos da administração direta ou indireta do Município ou do estado da Bahia, com a participação da população moradora da ZEIS em todas as suas etapas e componentes, ou pela própria comunidade, com assessoramento técnico qualificado, aprovado pelo órgão municipal de habitação. Esse Plano de Regularização será constituído por um Plano de Urbanização; um Plano de Regularização Fundiária e um Plano de Ação Social e de Gestão Participativa, os quais contemplarão conteúdos específicos que encontram-se definidos no PDDU/ 2008.

A definição de prioridades para a regularização de ZEIS observará os seguintes critérios:

[...]

I - a precariedade do assentamento, considerando as características do desenho urbano, a densidade da ocupação do solo, a oferta de infra-estrutura e equipamentos urbanos e as condições de salubridade;

II - o nível de risco de vida ou ambiental, considerando a implantação em áreas passíveis de ocorrência de deslizamentos, áreas alagadiças ou de solos instáveis, a incidência de acidentes e o gravame ao meio ambiente;

III - a situação fundiária, priorizando aquelas situações que apresentarem menores dificuldades para a regularização, em virtude da condição de propriedade e do regime jurídico da ocupação;

IV - a mobilização e organização da comunidade com vistas à busca de soluções compartilhadas;

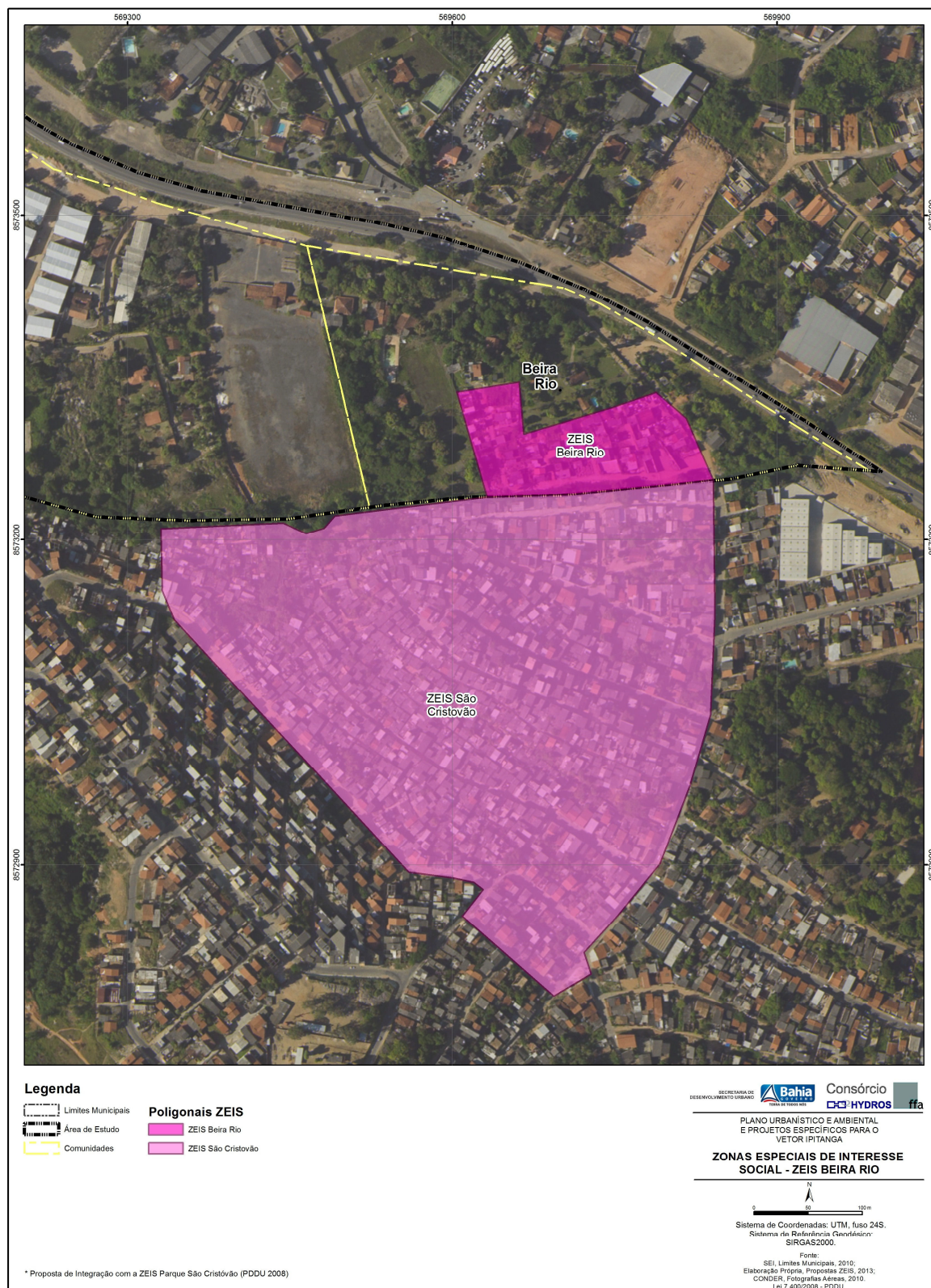
V - no caso das ZEIS III, a possibilidade de prover o maior número de unidades habitacionais, associada à possibilidade de obtenção de financiamentos para fins de edificação. [...]

3.3 DIRETRIZES GERAIS

- Estabelecimento das áreas de ZEIS IV de acordo com a Lei 7.400/08 PDDU de Salvador, para assentamentos precários ocupados por população de baixa renda, em áreas de preservação permanente e unidades de conservação, a fim de promover os meios para a regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental;
- Atuação em áreas com incidência de insalubridade sanitária, degradação natural e poluição atmosférica;
- Atendimento prioritário das populações residentes em áreas de risco (com probabilidade de inundações, deslizamentos de encostas e desmoronamento de edificações e assentamentos precários);
- Atendimento das demandas de reassentamento das comunidades vindas das áreas de proteção rigorosa, faixas de domínio das obras previstas para o Vetor, das áreas de risco etc.

3.4 DIRETRIZES ESPECÍFICAS

- Integração da localidade de Beira Rio à ZEIS do Parque São Cristóvão, tendo em vista as semelhanças do ponto de vista urbanístico, conforme delimitado pela **Figura 3.1**:



Fonte: Elaboração Própria, 2013.

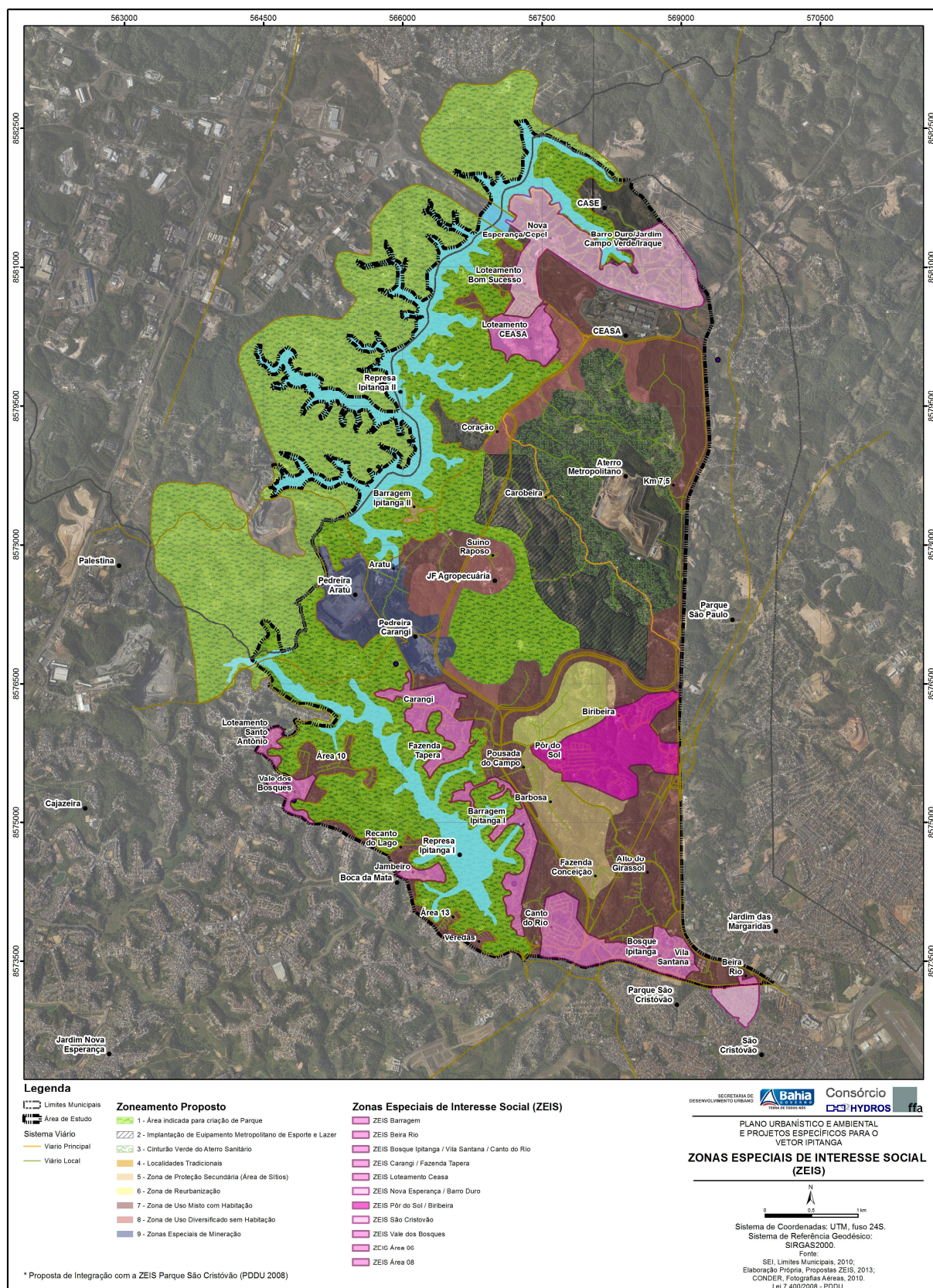
Figura 3.1 - Integração ZEIS Beira Rio a ZEIS Parque São Cristóvão

- Reassentamento da comunidade de Buracão em assentamento nas proximidades a ser denominado Carobeira 1.
- Estabelecimento de ZEIS IV nas localidades de:
 - **Bosque Ipitanga e Vila Santana** – Propõe-se o enquadramento como ZEIS IV, considerando as características do uso e ocupação do solo da área, já consolidada, com oferta incipiente de serviços públicos e pontos de áreas alagadiças ocupadas por assentamentos essencialmente residenciais, já com um número significativo de atividades de comércio. O enquadramento leva em conta o controle da ocupação do uso do solo em função da fragilidade ambiental da área, a fim de evitar adensamento crítico, especialmente das áreas sob influência do avanço das águas da Barragem do Ipitanga no período de cheia, em consonância ao estabelecimento dos Parques de Amortecimento (PAC Desastres).
 - **Canto do Rio** – A proposta considera as características de ocupação do solo da área, ainda rarefeita; no entanto, com indicativo de adensamento e pontos de áreas alagadiças ocupadas por assentamentos precários. Propõe-se o enquadramento como ZEIS IV levando-se em conta o controle da ocupação do uso do solo em função da fragilidade ambiental da área, a fim de evitar adensamento crítico, especialmente das áreas de risco localizadas em pontos com declividade acima de 15 % e aquelas sob influência do avanço das águas da Barragem do Ipitanga nos períodos de cheia.
 - **Barragem Ipitanga I** – Trata-se de localidade com características diversas da ocupação do solo, da tipologia das habitações onde cerca de 50% destina-se a ocupações de populações de baixa renda e outros 50% a ocupações rarefeitas, com sítios e chácaras. Propõe-se o enquadramento como ZEIS IV, considerando suas características ambientais ainda mais relevantes, diante da proximidade com a Represa do Ipitanga, e a pressão que exerce sobre as margens do Ipitanga I. Por toda a sua extensão deve obedecer à faixa mínima de 100 m de Área de Preservação Permanente (APP) das margens da represa. Apresenta áreas ocupadas por assentamentos essencialmente residenciais, com atividades menos expressivas de comércio e serviço.
 - **Pôr do Sol** - A localidade de Pôr do Sol caracteriza-se por sua topografia irregular determinante para a ocupação, mais densa nos pontos mais altos, sendo a parte baixa zona alagadiça praticamente desocupada. Determina-se como ZEIS IV considerando os espaços livres disponíveis passíveis de parcelamento, a serem destinados ao reassentamento de populações vindas das áreas de proteção rigorosa, da localidade de “Carobeira 1” e de outros projetos nos quais estejam previstas desapropriações;
 - **Carangi** - A localidade de Carangi deve seguir a mesma lógica para estabelecimento da ZEIS IV que a localidade de Barragem Ipitanga I. Essa localidade apresenta áreas ocupadas com assentamentos essencialmente residenciais, já com um número significativo de atividades de comércio e serviço, que exercem pressão sobre a Represa do Ipitanga II. Esta localidade deve, sobretudo, por sua proximidade à Estrada das Pedreiras e a facilidade de acesso proporcionada, ceder espaço para o reassentamento de famílias que deverão ser reassentadas em razão dos projetos de estrutura viária dos projetos previstos para a área do Vetor Ipitanga;
 - **Fazenda Tapera** - A localidade de Fazenda Tapera deve seguir a mesma lógica para estabelecimento da ZEIS IV que a localidade de Barragem Ipitanga I. Devem ser levadas em consideração suas características ambientais ainda mais relevantes, diante da proximidade com a Represa do Ipitanga, e a pressão que exerce. Deve obedecer à faixa mínima de 100 m da APP. Apresenta ocupação rarefeita, com sítios e chácaras.
 - **Biribeira** – A localidade é constituída por dois núcleos com características que podem ser associadas à ZEIS IV. São assentamentos precariamente ocupados, em terrenos de

topografia irregular com alta declividade, em encostas. Propõe-se o estabelecimento de ZEIS em parte do seu território, considerando os espaços livres disponíveis passíveis de parcelamento, a serem destinados ao reassentamento de populações vindas das APPs, da localidade de Buracão e de áreas afetadas por projetos, nos quais estejam previstas desapropriações.

- As localidades de **Vale dos Bosques; Área 06 e Área 08** enquadram-se nos parâmetros de ZEIS IV. São urbanisticamente consolidadas, apesar de precárias, estão inseridas na poligonal da APA Joanes/Ipitanga, portanto, pretende-se manter o controle da ocupação e uso do solo a fim de evitar o adensamento futuro, inclusive nas faixas mais próximas às margens da represa, respeitando os 100m da faixa de proteção rigorosa, inclusive visando à preservação das áreas verdes locais. A **Área 06** especialmente, por ter parte do seu território inserido na faixa de 100m de proteção rigorosa das margens da represa do Ipitanga já ocupado.

A **Figura 3.2** colocada a seguir apresenta os limites das ZEIS propostas para a área do Vetor Ipitanga.



Fonte: Elaboração Própria, 2013.

Figura 3.2 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

3.5 PLANOS E PROJETOS

Para as áreas de ZEIS, conforme PDDU/ 2008 devem ser desenvolvidos o Plano de Urbanização, o Plano de Regularização e o Plano de Ação Social e de Gestão Participativa concebidos como instrumentos complementares e indissociáveis, elaborados com a necessária integração e coerência.

O Plano de Urbanização contemplará os seguintes aspectos:

[...]

I - delimitação da ZEIS;

II - diagnóstico da área, contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental e urbanística, compreendendo o levantamento detalhado do uso e ocupação do solo e das características edilícias, e a caracterização socioeconômica da população residente;

III - cadastro físico das edificações e espaços públicos existentes;

IV - indicações de projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

a) previsão e tratamento adequado de áreas verdes e espaços livres;

b) diretrizes para o Saneamento Básico, compreendendo os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem de águas pluviais e a coleta regular de resíduos sólidos;

c) diretrizes para a iluminação pública;

d) proposta de adequação dos sistemas de circulação de veículos, pedestres

e do sistema de transporte coletivo, considerando o atendimento à população residente;

e) indicação de eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos;

f) previsão de instalação de equipamentos sociais religiosos e dos usos complementares ao habitacional;

g) proposta de recuperação das edificações degradadas, bem como das novas unidades criadas para transferir a população localizada em áreas de risco ou excedente do processo de reurbanização;

V - identificação dos imóveis que serão objeto de remoção, de acordo com os critérios definidos por esta Lei, e das áreas para relocação;

VI - elaboração de legislação urbanística adequada aos padrões culturalmente aceitos pela população local, sem prejuízo do conforto, da salubridade e da segurança individual e coletiva, compreendendo:

a) o estabelecimento de diretrizes, índices e parâmetros para o parcelamento do solo, quando couber, inclusive indicando as condições para o remembramento de lotes;

b) o estabelecimento de diretrizes, índices e parâmetros para o uso e ocupação do solo e para edificações de equipamentos sociais religiosos e dos usos complementares ao habitacional e outras obras, respeitadas as normas básicas estabelecidas para Habitação de Interesse Social, HISS, e as normas técnicas pertinentes;

c) a indicação dos instrumentos de Política Urbana aplicáveis e seus condicionantes;

d) sistema de aprovação de projetos, fiscalização e de acompanhamento e monitoração pós-intervenção. [...]

As áreas livres e institucionais necessárias à regularização do assentamento no caso das ZEIS I, IV e V poderão estar localizadas fora deste, quando o Plano de Urbanização indicar a inviabilidade de sua implantação na área. (Art. 85).

O Plano de Regularização Fundiária integrado às ações de regularização urbanística, e contemplará, no mínimo:

[...]

I - levantamento e caracterização das situações de irregularidade fundiária e jurídica;

II - definição dos critérios para identificação dos imóveis a serem objeto de regularização;

III - os instrumentos aplicáveis à regularização fundiária. [...](Art. 86).

O Plano de Ação Social e de Gestão Participativa antecederá e acompanhará todas as etapas dos planos de urbanização e regularização fundiária e contemplará os seguintes aspectos:

[...]

I - diagnóstico socioeconômico da população;

II - levantamento de dados e informações sobre representantes do movimento social, entidades populares e organizações não governamentais atuantes na área;

III - definição dos meios e eventos para mobilização da comunidade;

IV - definição de formas de articulação com vistas à cooperação sistemática intergovernamental, entre agentes públicos e privados no planejamento e implementação das intervenções;

V - constituição da Comissão de Regularização para cada ZEIS, ou para um conjunto de ZEIS, que deverá participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação;

VI - indicação de estratégias para a motivação dos moradores visando a auto-organização, o associativismo e a cooperação mútua, em iniciativas que impliquem na geração de renda, na melhoria das condições de vida da comunidade e na fiscalização, monitoração e manutenção das benfeitorias;

VII - as fontes de recursos para implementação das intervenções;

VIII - indicação de novas oportunidades de trabalho e geração de renda. [...]

(Art. 87).

Deve ser instituída uma Comissão de Regularização de ZEIS concebida como uma instância paritária, de participação da comunidade para a gestão dos aspectos relacionados com as políticas públicas a serem implementadas especialmente no Plano de Regularização. Essa Comissão deve ter representação do Poder Público, de representantes da população moradora da ZEIS, ou daquela para a qual a ZEIS estiver destinada, de associações de moradores dos bairros do entorno da região demarcada como ZEIS; de proprietários de imóveis localizados nas ZEIS e de representante do Poder Legislativo Municipal, identificado com a região da ZEIS. Essa Comissão subscreverá o Plano de Regularização da ZEIS.

Serão ainda elaborados projetos de urbanização e de infraestrutura para cada uma das áreas definidas como ZEIS e em algumas é previsto o reassentamento de famílias que encontram-se em situação de risco ou em APPs.

ANEXOS

ANEXO 1 - LIVRO DO TOMBO

mes de Junho de mil e seis çentos e setenta e hum
annos e eu Ruj de Carualho Pinheiro Escriuão da
Cam.ra o fis escreuer e sobescreuj | Manoel da Ro-
cha, Thome Pereira Falcão, Fran.co Sutil de Sequei-
ra | João de Mattos Aranha — o qual treslado de
Carta de Sesmaria en fatuizim eu Ruj de Carua-
lho Pin.ro Escriuão da Cam.ra o fiz trasladar do
proprio q tornej a B.ar Gomes de Medina Sidonia
e com ella e o Official abaixo asinado acorri e con-
sertei de meu sinal costumado sobescreui e asinei
na B.a e Cam.ra della aos dous de Junho de seis
centos e setenta e hu.

Ruj de Carualho Pin.ro

Consertada por mim Escriuão da Cam.ra.

Ruj de Carualho Pin.ro

*B.ar Gomes de Medina Sidonia. Resebi a propria.
(fl. 24)*

REGISTO DE HUMA SESMARIA DE TERRA DES-
ta Camera de seis legoas da terra da Tap(oan) de 6
legoas p.a pastos deste Comselho

Saibão quantos este jstromento de Carta de Sesma-
ria virem que no anno do Nasimento de Nosso S.r
Jezus Cristo de mil quinhentos sinquoenta e dois
annos aos vinte e hum dias do mes de Majo do d an-
no na Sidade do Saluador Bahja de Todos os Santos
perante mim Escriuão ao diante nomeado paresseo

Fr.co Rois Procurador da d Cidade e Camera e em nome do Cons. e Camera da dita Cidade como Procurador della q he me apresentou hum petição com hum desp.o nella do Sr. Thome de Souza Capitão da dita Cidade, G.or G.l nestas partes do Brazil em a qual pitição se comtinha entre outras couzas nella comtinha q o pouo tinha nesesidade p.a pastos baldios e fazerem suas criacoins de terras da Aldea dos Francezes athe o Rio Joanne ao longo da Costa e pera o sertão tres legoas com suas agoas e matos; eos mais lagradouros p.a as ditas criasoins, pedindo ao S.r Gouernador que lhe comsedesse as ditas terras de Sesmaria p.a as ditas criasoins, e que dellas lhe mandasse passar Carta de Sesmaria em forma, e uisto p.lo dito S.r G.or mandou digo o seu dizer e pedir ser justo e auendo respeito ao proueito que se pode seguir a serqua da Republica, e seruiço dEl Rey digo de Deos e dEl Rey Nosso S.or, e para as terras pouoar lhe deu e comsedeo na d. terra abaixo declarado, segundo a forma de seu (fl. 25) Regim.to de que o treslado tal he

Despacho do S.r G.dor

POR uertude do Regim.to dEl Rey Noso S.or e si me parecer seruiço de Deos e tambem desta Cidade do Saluador dou de Sesmaria p.a pastos de gados, a d Cidade e seus termos tres legoas de terra, de longo do mar que comesarão passadas duas legoas alem do Rio Uermelho, e hirão athe a onde se acabar o termo das seis legoas que a d. Sidade tem e p.a o sertão toda a que for campo bom p.a pastos

de gados, e as agoas que forem p.a emgenhos e matos q dentro nestas terras ouuer, ficarão liures p.a S.A as dar ou quem seu poder tiuer, e nas duas legoas q estão dadas alem do Rio athe chegar a donde comesão estas tres q a d. Cidade dou, emquanto as não ocupare seus donos (as) podera aproueitar a dita Cidade e seus termos dellas, do que se fará Carta de Sesmaria com as comdicoins do Regim.to a quoa estara na arca desta Camera oje vinte e hum dias do mes de Mayo de mil e quinhentos e sinquoenta e dous annos.

TRESLADO DO REGIM.TO DEL REY NOSO S.OR

Tanto que tiuerdes a terra asemtada para siguram. te se poder aproueitar dareis de sesmaria as terras que estiuerem dentro no dito termo as pessoas que uolas pedirem não sendo ja dadas a outras pesoas que as quizerem hir pouoar e eproueitar no tempo que lhe pera jso ha de ser nutifficado as coais terras dareis liurem.te sem foro algum (fl. 25v.) somente pagarão o dizimo a ordem de Noso S.or Jezus Xp.o com as comdisoins e obrigacoins do foral, dado nas ditas terras, e de minha Ordenação no 4.º I.º titulo das Sesmarias com comdição que rezida na pouoação (da dita) Bahja ou das terras q lhe ahi forem dadas tres annos em testemunho do quoa tempo não poderão uender nem aliar, e não dareis a cada pessoa mais terras que aquella que boa mente segundo sua possibilidade uos pareser q podera aproueitar, e as pesoas que ja tiuerem terras dentro no dito termo asim as q se acharem prez.tes na dita B.a como as

que depois forem a ella dentro no tempo que lhe ha de ser noteficado quizerem aproueitar as ditas terras q ja tinhão uos lhas tornareis a dar de nouo p.a as aproueitem com a obrigação asima dita e não hindo algun dos auz.tes dentro no dito tempo que lhe for e ha de ser nutifficado a aproueitar as terras que ja tinha Vos as dareis pela dita man.ra a q.m as aproueite e este Capitulo se tresladara nas cartas das ditas Sesmarias | Com as quoaes comdi-cons e declaracons lhe asim deu as ditas terras que estão no dito lugar atras escrito e declarado ao dito Comselho de Sesmaria e Camera da dita Cidade e seus termos p.a pastos e criacons dos ditos gados e p.a sua goarda lhe mandou asim feita esta Carta de Sesmaria, pela quoa manda que a dita Camera e Comselho aja a posse (fl. 26) e senhorio dellas pera sempre e por uerdade eu In(o)fre Pinheiro de Carualho Escriuão das Sesmarias por El Rey Noso S.or em esta sua Sidade do Saluador e seus termos que este ystromento escreuy e o tirej de meu L.o das Notas que em meu poder fica a quoa nota fora asinada p.lo S.r G.dor G.l e de meu publico sinal o asiney que tal he | Pagou com a (nota) nouenta rs.

Saibão quantos este publico ystromento de posse de terras virem que no anno do Nasimento de Noso S.or Jezus Cristo d(e m)il e quinhentos e sinquoenta dois annos aos uinte e hum dias do mes de Majo do d. anno na Cidade do Saluador na B.a de Todos os Santos perante mim Escriuão ao diante nomeado pareseo Fr.co Roiz Procurador (da) d. Cidade e Ca-

Não ual nada
pagina athe e
nar ao sinal nã
por ficar atra
crita e fis e es

mera e em nome do Comselho e Camera da dita Cidade como Procurador della que he me apresentou hum pitição com hum despacho nella do S.or Thome de Souza Capitam da dita Cidade e Procurador Geral nestas partes do Brazil em a quoaal pitição e comtinha emtre outras couzas nel(a) comtiudas que o Pouo tinha nisisid(ade) pera pastos e baldios e fazerem mais creaçons de terras da Aldea dos Francezes athe o Rio de Joanne ao longo da Costa e pera o ser(ta)m tres legoas com suas agoas e matos e os mais logradouros p.a as ditas criacons; pediam ao S.r Gouernador que lhe cosedese as ditas terras de Sesmaria p.a as ditas criacons, e que della lhe mand(ase p)asar sua Carta de Sesmaria (fl. 26v.) em forma; visto pelo dito S.r Gouernador.

Pose

Saibão quoantos este publicuo jstromento de pose de terras virem que no anno do Nasimento de Noso S.or Jezus Cristo de mil e quinhentos e sinquenta e sete annos em os dezaseis dias do mes de 9.bro do d. anno em a terra da Tapoam que he termo da Cidade do Saluador B.a de Todos os Santos terras do Brazil estando (eu) publicuo Tabalião ao diante nomeado a (ahi) e(m m)inha pre(ze)nça e das tes.as que a tudo forão presentes, pareserão ahj o(s) Offiçiais da Camera da d. Cidade que nella seruem o prez.te anno estaua prez.te João Uelho Galuão, e Antonio da Co(st)a e Sebastião Luis todos tres ue-readores e estaua o Procurador do Cons.o Fr.co Roiz. os quoaes p(er) seu requerim.to, eu Tabalião

fui com elles, e me mostrarão a Carta de Sesmaria
atras escrita das terras comtiudas nellas que foi da-
da ao Cons.o da dita Cidade per Thome de Sou-
za G.or praçado nestas partes (do) Brazil dizendo el-
les ditos Officiaes assim junta mente que na dita ter-
ra em (que) estauamos na Tapoam hera a terra
comtiuda na dita Carta, (me) requerião q por uer-
tude da dita Carta os metese de pose della e lhes pa-
sase diso jstromento pera q a todo o tempo se s(ai)-
ba, como o Cons.o e Camera da dita Cid(ade) esta de
pose das ditas terras de que o d(ito) G.or Thome de
Souza (fl. 27) fis m.ce e data ao dito Cons.o; e llogo
eu T.am perante as testemunhas tomej em minhas
mãos paos e terra e eruas, e tudo meti nas mãos do
Procurador do Cons.o e aos mais officiaes, e outrosim
agoas todas em nome do dito Cons.o e Camera a q.m
he feita a dita Carta de Sesmaria, e ellas se ouuerão
por emposados e metidos de pose com as serimonias
que por mim Tabelião lhe forão feitas como a tais
autos he nesesario, e os meti de pose das ditas terras
que diserão ser aquellas no meio da Tapoam p.a
hum.a parte e p.a outra (o que) aqui uão declarado, e
p(or onde) partem estas terras comsedidas ao Cons.o
por ajnda não serem demarcadas com outros ereos,
que he nesesario serem presentes com suas cartas
p.a se uerem de onde partem só mente lhe dej pose
e tomarão pose das ditas terras assim e da manr.a que
sabido fose (por) onde corre a demarcação ao tempo
que se (de)marcasse hus com e outros, a quoa pose
lhe (foi) dada perante as testemunhas Esteuão Bote-
lho Alcaide da dita Cidade, e Afn.co de (Sou)sa Por-
teiro da Correição, e eu Luis da Costa Tabalião pu-

bliquo e do Juidicial por El Rey Noso S.or em a dita Cidade do Saluador e seus termos que jsto escreuj (e asi)nej este istrom.to que pasej de pose de meu publico sinal (fl. 27 v.) q.m tal he Afonço de Souza | Esteuão Botelho.

Treslado de hum Capitolo do Rgim.to do S.or Thome de Sousa.

POR q minha tenção que a dita Pouoação seia tal como atras fica declarada; hey por bem q ella tenha de termo e lemite seis legoas por cada p.te e sendo cazo que p.a alguma parte não aia as dittas seis legoas por nam auer tanta terra, chegará o dito termo athe donde chegarem as terras da dita Capitania, o quoyal termo mandareis demarcar da manr.a que em todo o tempo se posa saber por donde parte, o quoyal capitolo, eu Escriuão tresladej do Regimento do S.or Thome de Souza bem e fiel mente sem couza q duuida faça e o corri e comsertej como proprio e com o Tabalião abajxo nomeado p.a o dar ao Procurador do Cons.o por mandado dos Juizes e uereadores, e eu P.o Teix.ra que o escreuj || Comsertado commigo T.am e commigo Escriuão Fr.co Biuedo, Pedro Teixr.a digo consertado commigo S.am Francisco Biuedo e comigo Escriuão Pedro Teyxeyra. (fl. 28).

ANEXO 2 - LEI DA REFORMA URBANA

LEI N.º 2.180

Autoriza o Executivo a abrir crédito especial e suplementar.

O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º — Fica o Prefeito autorizado a abrir um crédito especial no valor de NCr\$ 79.851,18 (setenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e um cruzeiros novos e dezoito centavos) destinado a atender ao pagamento de subsídios dos vereadores no corrente exercício e um crédito suplementar na importância de NCr\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos cruzeiros novos) para reforço das seguintes verbas do orçamento vigente:

3.02.01.3.1.5.0	1.500,00
3.04.01.3.1.5.0	1.000,00
	2.500,00

Art. 2.º — Os créditos serão abertos pelos recursos previstos no item III do parágrafo 1.º do art. 43 da lei Federal n.º 4.320 de 17-3-64.

Art. 3.º — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, em 23 de dezembro de 1968.

ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES — Prefeito

LUIZ ANTÔNIO SANDE DE OLIVEIRA — Sec. de Finanças

LEI N.º 2.181

Autoriza a alienação de bens dominicais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º — Fica o Poder Executivo autorizado a alienar os bens dominicais do Município, na forma desta Lei.

§ 1.º — A alienação do domínio direto dos imóveis enfitêuticos efetiva-se mediante o pagamento do preço que variará em função da taxa contratualmente fixada, entre 2 1/2 (dois e meio) a 10 (dez) laudêmicos.

§ 2.º — O laudêmio incidirá sobre o preço do bem apurado administrativamente de acordo com as tabelas oficiais, excluído o valor correspondente a benfeitorias e acessões.

§ 3.º — Os imóveis arrendados ou ocupados por terceiros, sem vinculação contratual, serão vendidos pelo respectivo valor apurado na forma do § 2.º.

Art. 2.º — Comprovada, no prazo de 90 (noventa) dias a condição de enfitêutica, de arrendatário ou de possuidor de benfeitorias permanente será assegurada aos demais ocupantes de lotes ou glebas, preferência para a aquisição da respectiva propriedade, no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 3.º — Decorridos os prazos indicados no artigo anterior, o Executivo desapropriará, por interesse social o domínio útil dos terrenos enfitêuticos e benfeitorias dos terrenos arrendados destinando-os a núcleos coloniais para o desenvolvimento da lavoura de subsistência ou a núcleos habitacionais.

Parágrafo único — O Município celebrará, através do seu órgão previdenciário, convênio com entidades públicas de financiamento e iniciadores credenciados junto ao Banco Nacional de Habitação para a construção de habitações destinadas a servidores que não possuírem casa própria.

Art. 4.º — O produto da alienação dos bens indicados nesta Lei será aplicado na execução de planos urbanísticos, na aquisição e construção de bens de uso especial e na aquisição ou edificação da casa própria do servido rmunicipal.

Art. 5.º — Fica o Prefeito autorizado a promover a abertura de créditos especiais, com vigência até o exercício financeiro de 1969, nos limites de NCr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros novos) para atender as despesas resultantes da execução desta lei utilizando os recursos indicados no artigo 4.º da Lei 4320/64.

Art. 6.º — Para cumprimento desta Lei fica o Executivo autorizado a contrair empréstimo no limite estabelecido no artigo anterior:

Art. 7.º — Esta Lei que deverá ser regulamentada por Decreto executivo, entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO
SALVADOR, em 24 de dezembro de 1968.

ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES — Prefeito
JOSÉ CASAES E SILVA — Sec. Geral de Administração

LEI N.º 2.182

"Considera de utilidade pública a
Associação dos Funcionários do
SESC do Estado da Bahia.

O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, CA-
PITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono
a seguinte Lei:

Art. 1.º — Fica considerada de utilidade pública a Associação
dos Funcionários do SESC do Estado da Bahia, sediada nesta Ca-
pital.

Art. 2.º — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3.º — Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO
SALVADOR, em 30 de dezembro de 1968.

ANTÔNIO CARLOS MAGALHAES — Prefeito
JOSÉ CASAES E SILVA — Sec. Geral de Administração

LEI N.º 2.183

"Considera de utilidade pública o
Sindicato dos Empregados na
Administração dos Serviços Portuá-
rios da Cidade do Salvador.

O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR, CA-
PITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono
a seguinte Lei:

Art. 1.º — Fica considerada de utilidade pública o Sindicato
dos Empregados na Administração dos Serviços Portuários da Ci-
dade do Salvador.

**ANEXO 3 - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ENTRE A PREFEITURA E
OTACÍLIA SOUZA DOS REIS**

COMARCA DA CAPITAL

ESTADO DA BAHIA

Bel. Diogenes de Sales Contreiras

TABELIÃO

RUA JULIANO MOREIRA, 3 - 1.º ANDAR

INSTRUMENTO TRANSFERIDO DE LIBERTADE DE PARTICIPAÇÃO DE VOTO
DO SR. PAZ, QUITAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DE DEBITO PLENO.

LIVRO 475

FOLHAS 196 e 197

S A I E A M quantos a presen-
ta a escritura virem que, no ano de mil novecentos e oitenta e nove (1889), aos dezessete (17) dias do mês de junho, nesta cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia, neste Cartorio, perante mim Sub-Tabelião, compareceram, de um lado, como outorgantes vendedores os Srs. MANOEL JESUS DOS REIS e sua esposa OTACILIA SOUZA DOS REIS, representados neste ato por seu bastante procurador Bacharel WALDEMAR DE ASSIS ALMEIDA, conforme instrumento de mandato passado no Cartorio do 1.º Ofício da Comarca da Capital, livro nº 391, folhas 45v, de outro lado, como outorgada compradora a PRETUTURA MUNICIPAL DO SALVADOR, representada pelo seu Exmº Sr. Prefeito, Dr. ANTONIO CARLOS PRINOTO DE MAGALHÃES, os

os presentes conhecidos dos testemunhos, ediante nome-
das e no fim assinadas, os quais conhaço, de que dou
fé. E, perante as mesmas testemunhas pelos outorgantes
através a pessoa do seu nomeado procurador me foi di-
to que, na qualidade de sucessores hereditarios do Pe-
dro Alexandrino de Souza, houveram por herança os di-
reitos do contrato enfiteuse lavrado no livro proprio
da outorgada, de nº 1, fls. 15, o qual fora destruido
pelo incendio ocorrido no predio onde estava instala-
do o Patrimônio da Prefeitura outorgada. Que esse di-
reito de enfiteuse incidia numa área denominada Fazenda
de Capelão, porque parte integrante desta mede quinhon-
tos e quarenta e três (543) tarrefas ou alito, duzentos
e trinta e sete (237) hectares correspondente a todo
o quinhão hereditario deles enfiteutas ora outorgan-
tes e fica situado em Santo Amaro do Itaipuan, Estrada
da de Pirajá - Itaipuan, limitando-se com quem de di-
reito. Que pretendendo eles outorgantes, alienar pelo
preço de trinta e oito mil cruzeiros novos (NCR\$ ///
38.000,00), o dominio util da aludida gleba, que mede
duzentos e trinta e sete hectares de área, não o fizeram
pelo fato do outorgante, proprietario que era do
dominio util dessa gleba, ter exercitado, convenientemente,
o direito de opção na forma prevista no art. 683,



103-D

Bel. Diogenes de Sales Contreiras

TABELÃO

RUA JULIANO MOREIRA, 3 - 1.º ANDAR

683, do Código Civil Brasileiro, para cujo ato com-
pararam, êles outorgantes ao gabinete do Exmo. Sr. //
Prefeito desta Cidade, assinando o Termo de Extinção
de Enfitese, lavrado às fls. 328 e 329 do livro 8-A,
tambem destruido pelo aludido incendio, recebendo, êles
outorgantes do represente legal da outorgada a re-
ferida quantia de trinta e oito mil cruzeiros novos
(NCR\$38.000,00), correspondente ao preço da venda, que
fôí contada e achada certa por seu procurador, vendo
essa que incluia, como incluye todas as benfeitorias
existentes na aludida área sem qualquer exceção, ain-
da que os outros pertencentes, já que a outorgada se
responsabilise por indenização que venham a ser plei-
teadas por terceiros prejudicados. Que pela presente
escritura e na melhor forma de direito, êles outorgan-
tes, por seu procurador, ratificam, o contrato de ven-
da, a compra acima mencionada, obrigando por si, her-
deiros e sucessores a fazê-lo bom, firme e valioso. Pa-
ra a outorgada, por seu representante legal, na presença
das mesmas testemunhas me foi dito, que aceita esta
escritura em todos os seus termos. Assim disseram e
repediram a presente que lavrei e aceitei em nome dos
interessados a qual vai assinada pelos contratantes,
testemunhas, DOMINA SILVA MARQUES, e JOSÉ CARLOS SILVA

SILVA MARQUES, brasileiros, residentes nesta cidade, /
depois de lida perante todos e achada conforme por mim
LIZETTE SOUZA ROCHA, Sub-Tabeliã que a escrevi. E eu,
Diogenes de Sales Contreiras, Tabelião que a subscrevo.
Abaixo constam as seguintes assinaturas: WALDEMAR DE
ASSIS MENEZES, ANTONIO CARLOS PEIXOTO MAGALHÃES, LOR-
NINA SILVA MARQUES, e JOSÉ CARLOS SILVA MARQUES:- PRO-
CURAÇÃO:- Cartorio do Primeiro Oficio - Tabelionato Ma-
nezes - EMBLEMA - Comercio da Capital - Estado da Bahia,
Newton Carvalho Menezes - Tabelião. Av. Estados Unidos
1 - 2º andar, Salas 212/213 - Ed. Cervantes - Tel. 11
2-3490. Certifico, a pedido de pessoa interessada, que
revendo em meu Cartorio, os livros especiais de procura-
ções, no de numero 391, á folha 45v., se encontra a pro-
curação do teor seguinte. Procuração bastante que fez
Otacilia Souza dos Reis, brasileiro, casado com o Sr.
Manoel Jesus dos Reis, que tambem assina a presente, re-
sidentes em Paripe, rua 1ª. Bela Vista - Tubarão. GAT-
BAM quantos este publico instrumento de procuração bas-
tante virem que no ano do Nascimento do Nosso Senhor
Jesus Cristo, de mil novecentos e sessenta e sete (1967)
nos vinte e quatro (24) dias do mês de julho, nesta ci-
dade do Salvador, Capital do Estado Federado da Bahia,
Republica dos Estados Unidos do Brasil, em Cartorio, do

COMARCA DA CAPITAL



ESTADO DA BAHIA

102-3

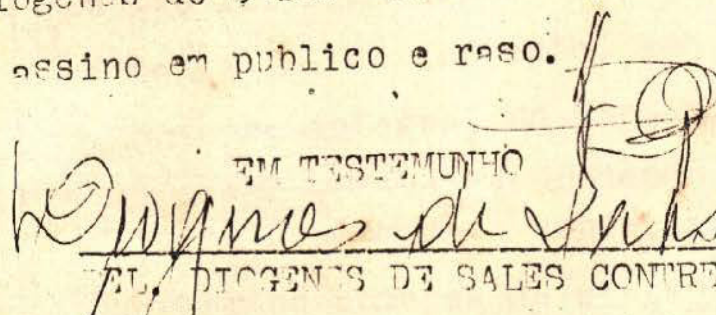
Bel. Diogenes de Sales Contreiras

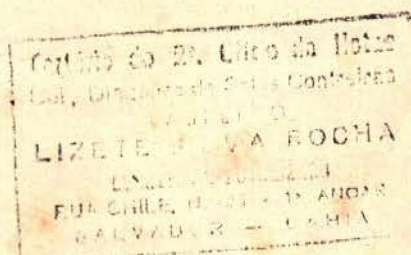
TABELIÃO

RUA JULIANO MOREIRA, 3 - 1.º ANDAR

do Tabelião Newton Carvalho Menezes, perante mim Sub-Tabelião, compareceram os outorgantes acima mencionados, conhecidos próprios de mim e das testemunhas adiante assinadas, que reconheço, como as próprias, perante as quais disseram que nomeiam e constituem seu bastante procurador o Sr, WALDEMAR DE ASSIS MENEZES, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção da Bahia, sob nº 1.365, domiciliado e residente nesta Capital, á rua Barão de Sergi, nº 1, com o fim especial de receber da Prefeitura Municipal do Salvador, a importância total correspondente á obrigação, exercitada pela Prefeitura Municipal do Salvador, através do pronunciamento do Dr. Procurador Geral, cujo documento foi registrado no Cartorio de Titulos e Documentos no dia 21 do corrente; sob nº 22.671 do livro 3-37, do Registro integral no Cartorio do Oficial Alice Dulton da Silva Silveira, podendo assinar escrituras definitivas de compra e venda, passar recibos, dar quitação, usar os poderes da clausula "ad-judicio", e tudo mais promover, assinar e praticar que necessario se torne ao fiel cumprimento deste mandato. PARTE IMPRESSA: Da como assim o disse dou fé e foram testemunhas presentes os abaixo assinados com o Outorgante, depois de lida esta perante todos por mim ITANA SANTOS ARAUJO, Sub-

Sub-Tabelião que o escrevi. E eu, Newton Carvalho Men-
zes, Tabelião o subscrevi:- Assinados - OTACILIA GOU-
DA DOS REIS, MANOEL JESUS DOS REIS.- Testemunhas JOÃO
QUIROZ ALVES, JURISALVES BORGES DE BARROS, brasilei-
ros, maiores, residentes nesta cidade. Nada mais se
continha em a referida procuração, da qual bem e fiel-
mente fiz extrair esta certidão, que conferido e achado
conforme, dou fé e o subscrevo, em meu Cartório, nes-
ta cidade do Salvador, Capital da Bahia, aos 16 de ju-
nho de 1969. Eu, Newton Carvalho Meneses, Tabelião su-
bscrevo e assino em publico e raso. Em testemunho (si-
nal publico) da verdade. NEWTON CARVALHO MENESSES - Ta-
belião. Está conforme: Bahia, 16 de junho de 1969. Eu,
Diogenes de Sales Contreiras, Tabelião que o subscrevo
e assino em publico e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

DI. DIÓGENES DE SALES CONTREIRAS - TABELIÃO:-



antes os abaixo assinados com o outorgante, usando de
lida este perante todos por mim ITANA SANTOS ARAUJO, Su

**ANEXO 4 - TÍTULO DE FOREIRO Nº 185 DA PREFEITURA MUNICIPAL DO
SALVADOR**

REGIÃO DO TOMBAMENTO MUNICIPAL

Cidade do Salvador, em 14 de Novembro de 1911

Lei n. 290 de 17 de Dezembro de 1908.

Nº 185 Titulo de Foreiro

Line C. Frederico Augusto Roiz da Costa.

Da Pedra de S. Thomé a Itapoan inclusive Meusures.

Distrito de Itapoan

Superficie

Peca da aforamento \$2800 cada anno.

Termo perpetuo

Vencimento em 26 de Julho de cada anno.

Observações: O empréstimo fica sujeito ao commisso na falta de pagamento do foro por cinco annos, a não alienar, não recombar, nem subemphyteuticar sem permissão da Intendencia, e a multa de 10% quando não pagar o foro no dia do vencimento annual.

O Intendente.

O Official

O Chefe da Secção.

RECEBUE

**ANEXO 5 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE
DIREITOS DE PROMESSA E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL,
FIRMADO ENTRE PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS
E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DENTRO DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR, COM PAGAMENTO PARCELA DO

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do art. 8º da Medida Provisória nº 1.823, de 29 de abril de 1999, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

- I. **VENDEDORA:** Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.199.830/0001-02, com sede na Estrada Velha do Aeroporto, s/n, Km 12, São Cristóvão, Salvador/BA, com atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o nº 29.200193575, de 26.03.76, portadora da CND/INSS nº 031532001-04001060, emitida em 17.04.2001 e do CRF/FGTS emitido 08/06/2001, sendo neste ato representada seus sócios Zoraide Farias Rodrigues Alves, casada, comerciante e Edson Vieira dos Reis, solteiro, advogado, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade nº 1.853.563 e 393.615, SSP/BA, inscritos no CPF/MF sob os nº 008.566.815-04 e 020.679.435-53, residentes e domiciliados na Rua Pedro Lessa, nº 14, apta 801, Canela, Salvador/BA e na Rua Antônio Francisco Brandão, nº 06, Salvador/BA, respectivamente., daqui por diante denominada simplesmente VENDEDORA.
- II. **CONSTRUTORA e CEDENTE:** FM Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 40.512.931/0001-93, com sede na Avenida ACM, nº 771, Ed. Empresarial Torre do Parque, sala 1504, Itaipara, Salvador/BA, com atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o nº 29.201.110.339, de 13.06.91, portadora da CND/INSS nº 021202001-04001040, emitida em 10.04.2001 e o CRF/FGTS emitido em 08/06/2001, sendo neste ato representada por seus sócios Fernando Sampaio Mello, engenheiro civil e Sandra Mascarenhas Mello, professora, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade nº 16.202-D, CREA/BA e 02650853-22, SSP/BA, inscritos no CPF/MF sob os nº 288.821.805-49 e 364.891.405-78, respectivamente, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Pará, nº 251, aptº 901, Pituba, Salvador/BA., daqui por diante denominada simplesmente CONSTRUTORA.
- III. **INTERVENIENTE ANUENTE:** FM Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 40.512.931/0001-93, com sede na Avenida ACM, nº 771, Ed. Empresarial Torre do Parque, sala 1504, Itaipara, Salvador/BA, com atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o nº 29.201.110.339, de 13.06.91, portadora da CND/INSS nº 021202001-04001040, emitida em 10.04.2001 e o CRF/FGTS emitido em 08/06/2001, sendo neste ato representada por seus sócios Fernando Sampaio Mello, engenheiro civil e Sandra Mascarenhas Mello, professora, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade nº 16.202-D, CREA/BA e 02650853-22, SSP/BA, inscritos no CPF/MF sob os nº 288.821.805-49 e 364.891.405-78, respectivamente, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Pará, nº 251, aptº 901, Pituba, Salvador/BA.
- IV. **COMPRADORA/CONTRATANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-lei nº 759/69 e regendo-se atualmente pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 2.943/99 com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, **na qualidade de agente gestor do PROGRAMA ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR e em nome do fundo financeiro,** instituído pela Medida Provisória 1.823 de 29.04.99, neste ato representada pelo Escritório de Negócios Salvador, na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designada CEF.

B - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO; VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL; VALOR DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS:

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 3.998.478,32 (Três milhões, novecentos e noventa oito mil, quatrocentos e setenta oito reais e trinta dois centavos).

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA/CESSÃO DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda e cessão do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 175.000,01 (Cento e setenta e cinco mil reais e um centavo), cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CEF e titulada pela Vendedora e Interviente Anuente na proporção de 78,80% e 21,20%, respectivamente, 48 (quarenta e oito) horas contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no CRI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 3.823.478,31 (Três milhões, oitocentos e vinte três mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta um centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, Mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas e tributários, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 – PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: O prazo para conclusão das obras é de 110 meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes, constantes do Anexo I deste contrato, e não poderá ultrapassar os prazos normativos vigentes do Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

C – DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

C.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

A Vendedora na qualidade de proprietária de uma área de terras, com 34.687,64m², desmembrada de um todo maior com 143.360,00m², havida de Manoel Pinheiro dos Reis Filho e sua esposa Ana Vieira Bastos dos Reis, por força da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 18.05.76, nas Notas do Tabelionato do 10º Ofício desta Capital, na f. 038, do Livro 008, sob o n.º de Ordem 0513, registrada na matrícula 77.198, que originou a matrícula 54.798 e esta a matrícula 77.198, do Cartório do 2º Ofício de Imóveis, desta Capital, situada na Estrada Velha do Aeroporto, Fazenda Grande de Itapoan Mirim, subdistrito de Pirajá, nesta Capital, perímetro urbano da Cidade e Comarca do Salvador/BA. Firmou junto ao Município de Salvador, Termo de Acordo e Compromisso em 08.01.01, visando a implantação do empreendimento denominado Residencial vilas de Ipitanga. Referida gleba de terras objeto da matrícula 77.198, por força do desmembramento efetivado em 26.12.2000, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado **Residencial Vilas de Ipitanga**, composto de 200(duzentos) Villages, tipo VA e VB, sendo que a instituição/especificação de Condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Dito imóvel, (área com 34.687,64m²), inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob o n.º 557.564-8, possui as medidas e confrontações constantes da matrícula 77.198, do Cartório do 2º Ofício de Imóveis, desta Capital.

C.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

No imóvel mencionado no item C.1, foi autorizado pela Prefeitura Municipal do Salvador, a edificação do empreendimento denominado **Residencial Vilas de Ipitanga**, composto de 200(duzentos) Villages, sendo 78(setenta e oito) tipo VB, compostos de dois quartos, sala, área de serviço, sanitário e cozinha, com área construída de 49,31m², área privativa de 49,31m² e fração ideal de 0,509261% e 122(cento e vinte e dois) tipo VA, compostos de dois quartos, sala, área de serviço, sanitário e cozinha, com área construída de 47,84m², área privativa de 47,84m² e fração ideal de 0,494079%. Possuindo ainda 221(duzentos e vinte e uma) vagas de garagem descobertas, o qual será realizado com recursos mencionado no quadro "B" deste Instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas Plantas, Projetos e Memoriais Descritivos, que fazem parte integrante do presente Contrato.

C.3 – A construção/recuperação do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Medida Provisória nº 1823/99, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidos neste instrumento.

C.4 – Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do fundo financeiro do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, instituído pela Medida Provisória nº 1823/99 e serão objeto de arrendamento destinado à população alvo definida em lei.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CESSÃO DE DIREITOS: A Construtora, qualificada na letra A deste instrumento, na qualidade de promissária compradora do imóvel objeto do presente contrato por força do Instrumento de Promessa de Venda e Compra firmado em 21/05/2001 e registrado sob o nº R-8 na matrícula nº 77.198, CEDE à CEF, todos os direitos decorrentes da anterior contratação, condicionando tal ato ao direito de, atendidos os requisitos legais exigidos para tanto, promover a construção do empreendimento caracterizado na letra C2 retro, mediante celebração do competente contrato de produção.

PARÁGRAFO ÚNICO – A Cessão de Direitos convencionada no *caput* desta Cláusula é efetuada a título gratuito, exceto pela condição nela prevista, atribuindo-se-lhe, somente para efeitos fiscais e cartorários o valor de R\$ 175.000,01 (Cento e setenta e cinco mil reais e um centavo), (valor venal do terreno).

CLÁUSULA SEGUNDA: DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL – A VENDEDORA declara-se senhora e legítima possuidora do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) no item C1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal, e assim, o vende à CEF na forma e pelo preço certo e não reajustável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, a VENDEDORA dá à CEF plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula "constituti", transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito. A CEF declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CEF, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da MP 1823/99 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CEF a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA QUARTA.

PARÁGRAFO ÚNICO – A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONSTRUTORA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributos incidentes.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO PARCELADO REFERENTE À PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – O valor referente ao pagamento produção do empreendimento será creditado em parcelas, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CEF.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartórios e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão e legalização do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O pagamento das despesas/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, a liberação das parcelas fica, ainda, condicionada à apresentação dos documentos exigidos para a liberação de cada parcela, principalmente no que se refere à comprovação de pagamento dos encargos contratuais, trabalhistas, previdenciários, sociais, tributários, legais e cartórios etc, conforme disposto na CLÁUSULA SÉTIMA.

CLÁUSULA QUINTA – RELATÓRIO DO ANDAMENTO DAS OBRAS – A CONSTRUTORA obriga-se a apresentar, mensalmente, Planilha de Levantamento de Serviços, conforme modelo disponibilizado pela CEF, como forma de subsidiar o acompanhamento técnico das obras.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para acompanhar a execução das obras, a CEF designará um profissional engenheiro/arquiteto, a quem caberá vistoriar e proceder a mensuração das etapas efetivamente executadas, para fins de pagamento das parcelas, até a emissão do laudo final, expedição do "habite-se" e averbação das construções perante o Cartório Imobiliário correspondente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de liberação de parcela de pagamento, sem qualquer responsabilidade da CEF ou do profissional por ela designado para as vistorias e mensurações da obra, pela construção, segurança, solidez e término da obra.

CLÁUSULA SEXTA – DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. Em caso de atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CEF, e por ela não acatada a justificativa pelo atraso, esta notificará a Seguradora para a adoção das providências necessárias ao término da obra no prazo contratado, na forma estipulada na Apólice de Seguro, prevista na Cláusula Sétima, deste instrumento, passando a creditar as parcelas de pagamento remanescentes diretamente à Companhia Seguradora, o que fica desde já autorizado pela Construtora.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de ocorrência dos fatos previstos nesta Cláusula, que implique na interveniência da Seguradora para conclusão das obras, o prazo de produção poderá ser prorrogado, a pedido da Seguradora e a critério da CEF, desde que atestada a necessidade pela área de engenharia da CEF.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA – Em decorrência do presente ajuste a CONSTRUTORA, sem prejuízo dos encargos previstos neste instrumento, se obriga a:

- a) apresentar toda a documentação que comprove as autorizações necessárias, especificadas na legislação vigente para o início da obra de construção ou recuperação devidamente analisada pela Engenharia da CEF;
- b) obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos prescritos por lei;
- c) responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- d) mobilizar e desmobilizar, do local das obras, pessoal, material, equipamento e demais recursos necessários ao suporte operacional, objetivando o integral cumprimento do cronograma físico - financeiro;
- e) manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CEF e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- f) proceder, ao final das obras, à recomposição do terreno, à demolição das construções provisórias, à limpeza do terreno, à remoção do material inútil e à retirada do pessoal;
- g) contratar o Seguro Garantia Executante Construtor e de Riscos de Engenharia;
- h) pagar, rigorosamente em dia, os salários dos empregados na obra, as contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- i) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

- j) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CEF, de toda e qualquer natureza, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- k) manutenção na obra de placa específica do programa – PAR, conforme modelo fornecido;
- l) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como as técnicas da ABNT e exigências do CREA, especialmente no que se refere à colocação de placas, contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;
- m) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CEF, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção/recuperação;
- n) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- o) obter e apresentar à CEF, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- p) no caso de construção de unidades autônomas em regime de Lei 4.591/64, apresentar o registro das Especificações/Instituições de Condomínio;
- q) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CEF;
- r) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- s) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na Cláusula décima terceira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A CONSTRUTORA responderá pessoal, direta e exclusivamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados à CEF ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção (ou recuperação), respondendo pela destruição ou danificação de qualquer de seus elementos, inclusive a outras propriedades ou bens existentes no local ou em seus arredores tais como edifícios vizinhos, espaços comuns, móveis e equipamentos, árvores, cercas, caminhos, pavimentos e estruturas, asfalto e áreas verdes, sejam resultantes de ato de terceiros, caso fortuito e força maior, não cabendo em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade ou ônus à CEF.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Após o recebimento definitivo do empreendimento, a CONSTRUTORA responderá pela solidez e segurança da obra executada na forma prevista em lei.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CEF: Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a CEF se obriga a promover o:

- a) pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico-financeiro após comprovada/atestada a execução da etapa correspondente pela Engenharia da CEF, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CEF no sentido de dispensar este prazo;
- b) acompanhamento mensal da obra com elaboração de laudo liberatório fornecido pelo órgão de engenharia e consequente deferimento para o pagamento das parcelas;
- c) deferir e disponibilizar vistoria extraordinária de engenharia, no caso de descumprimento do cronograma físico - financeiro.

CLÁUSULA NONA – DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO – Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS – CND/INSS, relativa à Construtora;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à Construtora;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade de Situação junto ao FGTS – CRS/FGTS
- e) Apólice do Seguro Garantia Executante Construtor e de Riscos de Engenharia;
- f) Certificado de Matrícula da Obra;
- g) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO – Além do já disposto neste contrato, o recebimento das parcelas de pagamento subordina-se às seguintes condições:

- a) cumprimento do cronograma físico - financeiro constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CEF;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CEF, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) apresentação de comprovantes de recolhimentos devidos ao INSS e FGTS e de pagamento/recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributários;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro Garantia Executante Construtor e de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;

- a) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CEF no sentido de dispensar este prazo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA – Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da verificação do cronograma de obras, fica condicionada à verificação pela CEF:

- a) da conclusão total da obra;
b) da apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
c) da apresentação da Certidão Negativa de Débitos – CND do INSS;
d) da apresentação do "habite-se";
e) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituições de condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4.591/64;
f) fornecimento, pela Construtora, de todas as plantas e projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletro-mecânicas devidamente atualizadas em suas plantas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL: São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR;
b) a ocorrência dos motivos que autorizam a CEF a acionar a Companhia Seguradora, na forma da Cláusula Sexta retro;
c) a subcontratação total ou parcial do objeto deste contrato, a associação da Construtora com outrem, a sua cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a sua fusão, cisão ou incorporação;
d) a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
e) a dissolução da sociedade;
f) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
g) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela CEF, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à Construtora o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
h) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato de produção/recuperação do empreendimento, para a parte que der causa à rescisão do presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sem prejuízo da multa fixada no parágrafo primeiro, se a rescisão decorrer de culpa atribuída à Construtora, ficará esta impedida de contratar com a Administração Pública pelo período de 02 (dois) anos, contados da data da rescisão do presente contrato, sendo-lhe facultado exercer seu direito de defesa no prazo de 05 (cinco) dias contados da data da declaração da suspensão a que se refere este parágrafo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DECLARAÇÕES:

I – DA VENDEDORA - A VENDEDORA declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
b) nos termos do artigo 36 da Lei 4.476/84, responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 8.212/91, art. 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº 207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei 7.433/85, que se encontram arquivados na CEF, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II – DA CONSTRUTORA – Na condição de responsável pela produção/recuperação do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro de Garantia Executante Construtor;
c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CEF, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CEF;
f) constitui a Seguradora sua mandatária, conferindo-lhe os poderes para substituí-la no desempenho de todas as obrigações assumidas por este contrato, na hipótese de seu afastamento por descumprimento de cláusulas contratuais;
g) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

III – DA CEF – Na qualidade de compradora e de agente gestor do Programa de Arrendamento Residencial, a CEF declara que:

- a) apresenta guia de ITBI no valor de R\$ 4.787,52 (quatro mil, setecentos e oitenta sete reais e cinquenta e dois centavos) ;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da MP 1.864, de 29 de junho de 1999, que instituiu o PAR – Programa de Arrendamento Residencial;
- c) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições:
 - não integram o ativo da CEF;
 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
 - não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;
 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser;
 - não pode ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o empreendimento;
- d) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do art. 3º, da MP 1.823, de 29.04.99 que instituiu o PAR – Programa de Arrendamento Residencial;
- e) o empreendimento adquirido não foi objeto de financiamento com recursos do FGTS, mesmo que quitado.
- f) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela MP 1823/99, destinar-se-ão ao arrendamento com opção de compra, às famílias objetivadas pelo PAR – Programa de Arrendamento Residencial.

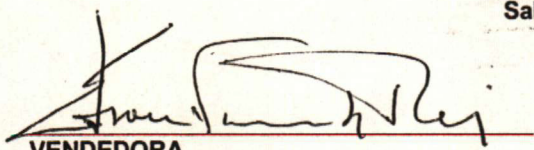
PARÁGRAFO ÚNICO: Na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º, do artigo 2º da MP 1823, de 29.04.99, a CEF desde já requer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados, respectivamente, nas alíneas "b" e "c" desta cláusula.

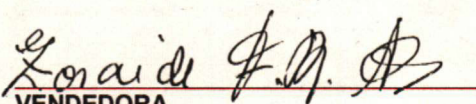
CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DO REGISTRO – À CEF caberá o registro do presente contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo legal de 30 dias, salvo questão relevante apresentada pelo CRI.

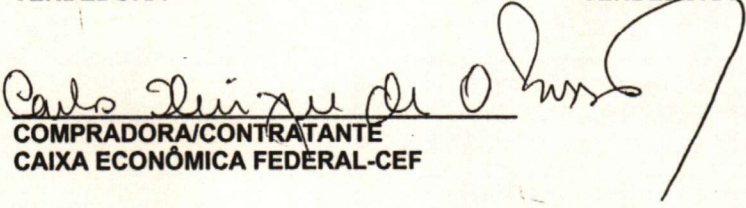
CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DO FORO – Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

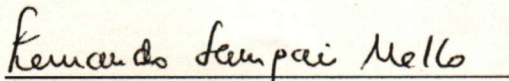
E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

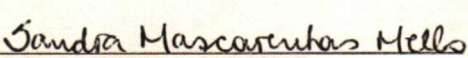
Salvador 19 , de junho de 2001

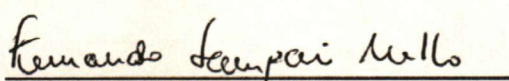

VENDEDORA

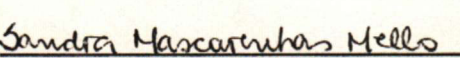

VENDEDORA

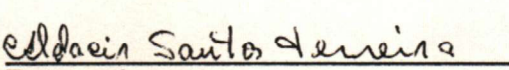

COMPRADORA/CONTRATANTE
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF

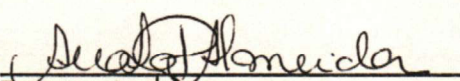

CONSTRUTORA/CEDENTE


CONSTRUTORA/CEDENTE


INTERVENIENTE ANUENTE


INTERVENIENTE ANUENTE


Testemunha
Nome ALDAIR SANTOS FERREIRA
CPF 167.303.265-87


Testemunha
Nome ANA LUZIA GONÇALVES PACHECO DE ALMEIDA
CPF 602.306.225-34

ANEXO 6 - TÍTULO DE AFORAMENTO DE ROMANA SANTANA

SECÇÃO DO TOMBAMENTO MUNICIPAL

Cidade do Salvador, em 18 de Outubro de 1882

Lei n. 1 de 1882

Nº 382 Titulo de Foreiro

Antes de Moraes de Lima e sua irmã Romana de Almeida
Lugar parte da fazenda "Caracuy"
Distrito de S. Paulo

Superfície a constante da escriptura
Pecunia do aforamento R\$ 10.000 por anno

Prazo perpetuo
Vencimento em 18 de Outubro de cada anno

Observações Os impostos ficam a cargo
do que consta do contracto lavrado
L. 12 do livro de Termos de Escrição

O Intendente

O Official

O Chefe da Secção

Antônio de S. Bahia
Jornal de S. Bahia

ANEXO 7 - TÍTULO DE AFORAMENTO DE NICOLAU BISPO DOS SANTOS

Arquivo do Ex. Senado

15 de Novembro

24116

21

43

SECCAO DO TOMBAMENTO MUNICIPAL

Cidade do Salvador, em 23 de Janeiro de 1917

Titulo de Foreiro

Nome *Nicolau Dias dos Santos*
Paga *Quinze Cruzados*
Por *Quinze Cruzados*

Preço do pagamento *20.000* por annos

Prazo de pagamento *27 de Novembro de cada anno*

Observações *Quinhententa fica obrigado a cumprir a que consta do titulo do pagamento e observar as condições que vão colladas no verso do presente titulo, bem assim a multa de 10% quando deixar de pagar o foro na data do vencimento annuo.*

O Intendente.

O Official.

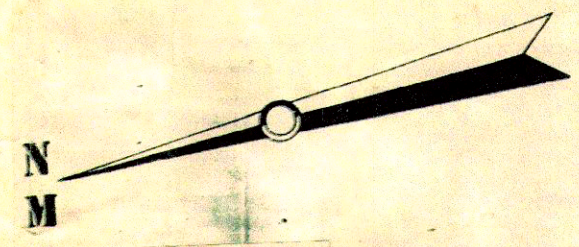


Chefe da Secção.

General da S. Bahiana

ANEXO 8 - PLANTA ELABORADA PELO ESPÓLIO DE ANTÔNIO JOSÉ PEREIRA

Processo: 1362/82

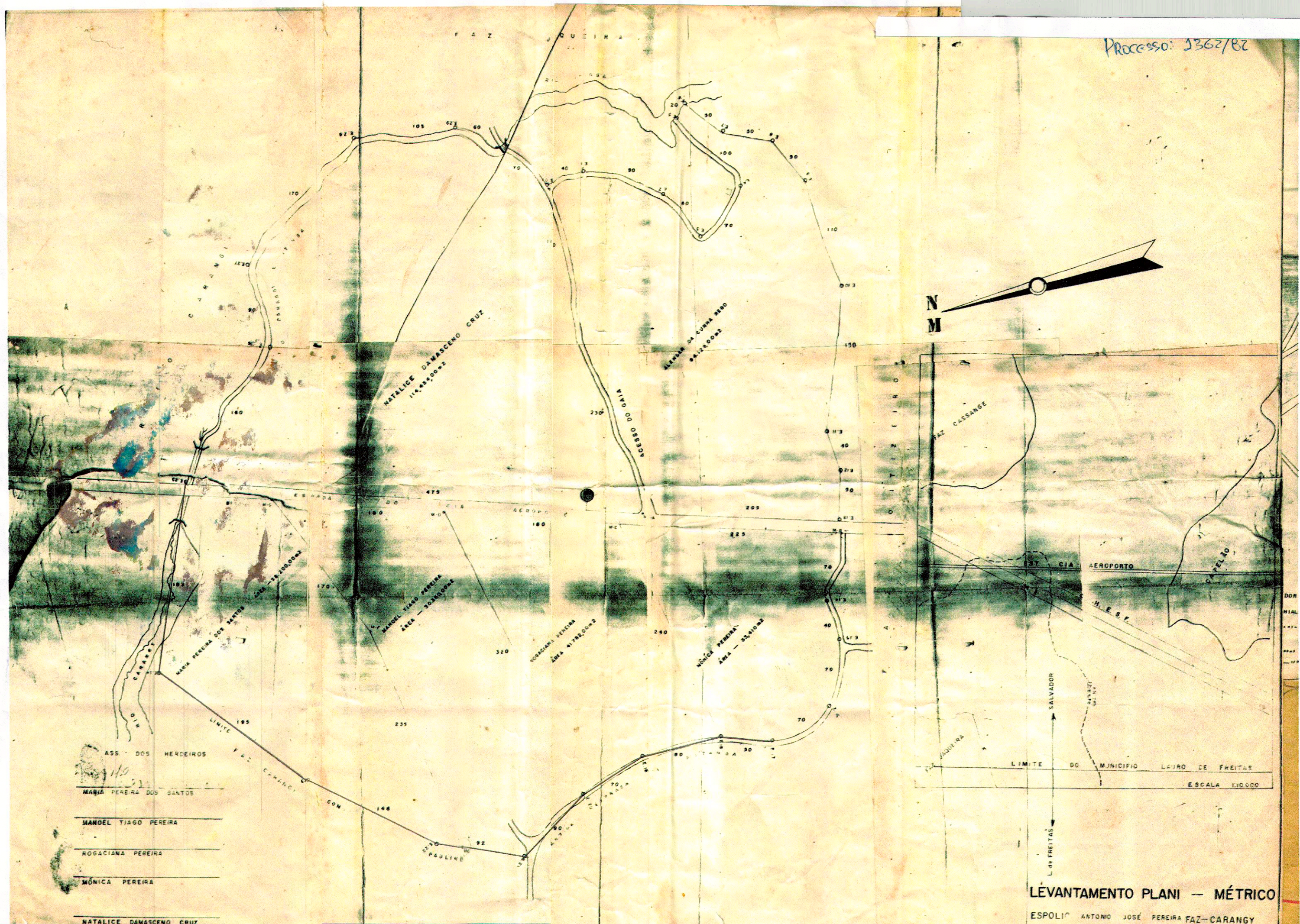


- ASS. DOS HERDEIROS
- MARIA PEREIRA DOS SANTOS
- MANOEL TIAGO PEREIRA
- ROGACIANA PEREIRA
- MÔNICA PEREIRA
- NATALICE DAMASCENO CRUZ

LÉVANTAMENTO PLANI — MÉTRICO

ESPOLIO ANTONIO JOSÉ PEREIRA FAZ-CARANGY
LOCALIZADO NA ESTRADA AEROPORTO — CIA/SALVADOR

1:3500



ANEXO 9 - TÍTULO DE FOREIRO DE FAUSTINO GERMANO DE SOUZA

27 44
SECCÃO DO TOMBAMENTO MUNICIPAL

44
Cidade do Salvador, em 27 de Dezembro de 1944

Lei n. _____ de _____ de _____

Nº 390 Titulo de Foreiro

Nome Faustino Genuino de Sousa e sua

Logar parte da Fazenda Pitirê

Distrito de S. Amaro do Spítanga

Superfície a constante da escriptura

Preço do aforamento Rs. 20.000 por annos

Prazo perpetuo

Vencimento 27 de Dezembro de cada

Observações e emphyteutas ficando

brigados ao que consta do

tracto lavrado de Rs. 20.000

livro de Terço de tracto

de emphyteuse

O Intendente.

O Official.

O Chefe da Seção.