

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



O PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano): Instrumento Emergencial de Sustentabilidade Tributária – Cairu – 2007/2013.

Manoel Altivo da Luz Neto, Arquiteto e Urbanista

CMC - Câmara Municipal de Cairu (Poder Legislativo)

Caixa Postal 0021 – Salvador – Bahia (CEP 40015-970) - Brasil

e-mail: manoel.altivo@cairu2030.com.br.

RESUMO

Um município singular posto que é, também, um arquipélago, recebe um forte impulso econômico com a descoberta de gás e petróleo na sua costa oceânica. Além disso, é reconhecido pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) como um território (unidade política e ambiental) voltada a ser exemplo de progresso em escala planetária. Tem início, então, um processo de infraestruturação e capacitação de pessoas seguindo exemplos de outras municipalidades que passaram por momentos semelhantes no Brasil e no mundo. Há, todavia, nesse contexto, muitas incertezas a administrar. Dificuldades que são oriundas, entre outras vertentes, da instabilidade dos marcos legais de distribuição dos *royalties*, da partilha do ICMS e dos processos eleitorais. A perspectiva de que os recursos naturais que geram a riqueza momentânea são finitos, instiga os gestores públicos e privados, a academia e organizações sociais, integrados numa agência de desenvolvimento, a estudar, desesperadamente, alternativas de sustentabilidade tributária. Isto, sob pena de ver implodir tudo que foi estruturado até agora. São o turismo de alto valor agregado e a exploração do potencial imobiliário os caminhos a percorrer preventivamente. Algo que exige muita anterioridade e um grande pacto traduzido no PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano), numa governança inovadora, na adoção de instrumentos de combate à informalidade e ao canibalismo empresarial (guerra de preços), com a adoção generosa de diferenciais competitivos e inteligência aplicada.

Palavras-chave: Sustentabilidade Tributária, Agências de Desenvolvimento, Desenvolvimento Turístico-imobiliária, Diferenciais Competitivos, Governança Inovadora.

The “PDDU” (Urban Development Master Plan): Tributary Crisis Sustainability Tool – Cairu - 2007/2013.

A singular county since is also an archipelago receives a strong economic boost with the discovery of oil and gas in its oceanic coast. In addition, it is recognized by the IDB (inter-American Development Bank) as a territory (political and environmental unit) to be an example of progress in planetary scale. Starts a process of infrastructure and training of people following examples of other municipalities that have gone through similar times in Brazil and in the world. There are, however, in this context, many uncertainties to administer. Difficulties that come from, among other aspects, of the instability of the legal distribution of royalties, intergovernmental tax sharing and electoral processes. The prospect that the natural resources that generate instant wealth are finite, encourages public and private managers, universities and social organizations, integrated in an agency of development, study, desperately, alternatives of tributary sustainability or see implode everything that was structured until now. Are high value-added tourism and the real estate potential paths to go beforehand. Something that requires a lot of records and a great Covenant translated into “PDDU” (Urban Development Master Plan), an innovative governance, in the adoption of instruments to fight informality and cannibalism (price war) with the adoption of competitive differentials and applied intelligence.

Keywords: Tributary Sustainability, Development Agencies, Tourist and Real Estate Development, Competitive Differentiators, Innovative Governance.

INTRODUÇÃO

Há uma história, de amplo conhecimento local, do achado de uma imagem de um “Santo Antônio de Ouro Maciço”, num nicho camuflado em uma parede, durante uma reforma em uma casa antiga da cidade de Cairu. Essa descoberta foi uma alavanca de prosperidade para o sortudo fazendeiro, comerciante, político e liderança cairuense reconhecida, entre outras qualidades, por sua honestidade. Mais adiante no tempo, um expoente internacional do mundo dos negócios sustentáveis disse, certa feita, casualmente, em uma de suas primeiras conversas com o autor deste artigo: “há uma imagem igual àquela em cada metro quadrado de terras desse arquipélago”. Isto, hoje, parece cada vez mais verdade, na medida do alinhamento de tantos fatores favoráveis e da percepção das ameaças, aqui descritas, a tempo de serem combatidas. Restaria, tão somente, que às lideranças locais assumissem uma postura franca e honesta em relação ao “dever de casa”. As recompensas virão sem qualquer dúvida e a agregação de valor derivará da descoberta de tantos outros “nichos com ouro” no mercado nacional e internacional, turístico e imobiliário.

O Arquipélago de Tinharé precisará atrair investimentos qualificados em *real estate*, ecoeficientes, sustentáveis e de baixo impacto ambiental no porte de US\$1 bilhão (um bilhão de dólares norte americanos) nos próximos 10 (dez) anos. Tudo no sentido de manter o fluxo das receitas públicas municipais no nível atual e superar o impacto negativo do inevitável esgotamento da exploração de gás natural na sua costa oceânica. Já criou uma plataforma inicial para isso porque dispõe de:

- 1 – planejamento estratégico chancelado pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) identificando os programas necessários e suficientes para transformar, alcançando o ano de 2030, a experiência local num caso de interesse planetário;
- 2 – a oportunidade de gerar a segurança jurídica com a pacificação da questão fundiária retirando todas as ilhas do “Domínio da União” ampliando os efeitos da EC (Emenda Constitucional) 46 através do instrumento de arbitragem com o governo federal;
- 3 – parcerias entabuladas com a academia, empresas aliadas (grandes investidores), planejadores de renome internacional e organizações sociais atuantes nas áreas do desenvolvimento sustentável e da construção civil de alta qualidade.

Assim como no famoso caso do emirado de Dubai, guardadas as devidas proporções, as fontes de gás e/ou petróleo que impulsionam o desenvolvimento do Arquipélago de Tinharé, neste momento, são finitas. Lá, na Península Arábica, “o futuro é o presente” tanto quanto deve ser neste município tão singular entre as unidades políticas e ambientais no Brasil. A qualificação e a exploração do potencial imobiliário e turístico são as alternativas mais nítidas para que opções compensatórias de geração de receitas públicas sejam estabelecidas. Infraestruturar, ordenar e valorizar o território, além de capacitar as pessoas para esses novos horizontes, são prioridades que precisam ser renovadas a cada dia e demandam por soluções inteligentes, inovadoras e criativas. Será necessário então:

- 1 – colocar em sinergia absoluta as áreas urbanas e rurais integrando um PDDU (Plano de Diretor de Desenvolvimento Urbano) com um novo ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) das áreas de proteção ambiental numa relação de alta inteligência estratégica, implantando urgentemente empreendimentos modelos nas áreas de urbanização prioritárias (como acupunturas), influenciando pedagogicamente, pelo exemplo, no entorno, e promovendo o financiamento de altos estudos;

2 – adotar, para o imaginário global e o posicionamento de mercado, de forma ortodoxa, as linhas mestras no “PROJETO ORLA” (Ministério do Meio Ambiente) e a visão de “Centro Histórico e Geográfico” da “Amazônia Azul”, derivado do marketing da Marinha do Brasil, e implantando os dois primeiros “PARADORES NACIONAIS” (pousadas históricas) em seus monumentos tombados no nível federal;

3 – absorver, de forma plena, TI (Tecnologia da Informação) a exemplo dos programas de “*Smarter Cities*” e “*Governos Inteligentes*”, da IBM, transformando o planejamento iminente numa sucessão de eventos “portadores de futuro”, abrigados pela Agência de Desenvolvimento, e estabelecendo canais intensos de cooperação com a rede mundial de CIDADES INOVADORAS .

Neste espaço geográfico a economia saltou, graças à exploração mineral na costa oceânica, do patamar do “Valor Adicionado” (VA) de R\$13 milhões (2003) para R\$1,3 bilhão (2009) e vem flutuando por volta R\$800 milhões. Esse empuxo (empurrão) econômico precisa gerar uma reserva patrimonial (poupança) em imóveis com capacidade de rendimento em contribuições (tributos) equivalentes ao fluxo de receitas atuais. Essa é a missão precípua do PDDU traduzida em qualidade de urbanização de baixo impacto, ecoeficiente e de poucas demandas para os serviços públicos de água, lixo, energia, segurança e, portanto, com unidades residenciais, comerciais e de serviços com altos níveis de automação e autonomia em relação aos meios externos. Tudo isso influenciando na requalificação do conjunto de imóveis já existentes, através de programas de assistência técnica, fiscalização e acesso a crédito para ampla adoção de tecnologias limpas nos conjuntos edificados em cada núcleo urbano.

Compreender a dimensão transcendental deste instante e elaborar, em contraponto à favelização, um PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, nas atuais circunstâncias do Arquipélago de Tinharé (Município de Cairu – Bahia), é uma tarefa muito grande para o governo municipal. Isto uma vez que se deixe isolar na dita missão, mas um feito urgente, prático e possível na medida das desejáveis e estruturadas alianças com a academia, as empresas e as organizações sociais atuantes na região do Baixo Sul da Bahia. Algo que reflete para o mundo das finanças e o fluxo de investimentos desejados, uma vez assumidos e estabelecidos os seguintes pressupostos:

1 – *“o entendimento de que as empresas pertencem à sociedade civil faz com que sejam vistas como parte dos problemas e das soluções do campo social e, com isso, há um crescente alinhamento dos interesses privados com as ações que trazem benefícios também da porta da empresa para fora”* (FGV – “O que há por dentro do investimento social privado”, Revista “Página 22”, abril de 2013);

2 – *“as reformas dos sistemas fiscais e tributários são as mais importantes para o crescimento sustentável e inclusivo, ensejando o aproveitamento das oportunidades de desenvolvimento social e econômico, ampliando receitas e diminuindo o endividamento no contexto da administração de uma municipalidade moderna”* (BID – livro “Arrecadar não basta/ os impostos como instrumento de desenvolvimento”, 2012);

3 – *“o Brasil já não brilha como antes”* e, na comparação com outros países emergentes há perda de espaço e concorrência de empresas e destinos até outro dia fora do radar e isso pode ser muito positivo no sentido de evitar a formação de uma bolha de valorização imobiliária e, portanto, a desaceleração presente dos preços dos imóveis é um sintoma

dessa nova realidade, num ambiente mais saudável e dentro da normalidade (Revista Exame de 15/05/2012 – “Guia de Imóveis”).

Cabe enfatizar que os riscos do colapso das receitas públicas municipais têm origem no fato de que os recursos naturais são finitos, mas, com toda certeza, as preocupações vão muito além disso. É possível estimar o volume do estoque de gás nas entranhas da terra, no fundo do mar, porém são imprevisíveis as mudanças da legislação de partilha da arrecadação pública, a flutuação dos preços das *commodities* e, ainda, os ataques biológicos ao gasoduto, paralisando a produção. Já houve incidente de corrosão, causado por bactéria, que exigindo demorada manutenção, criou um hiato imediato no fluxo de receitas (cômputo dos *royalties*) e outro mais retardado, contudo inevitável. Este último no que concerne à apuração e divisão do ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços) com reflexos em ciclos de 2 (dois) anos. Lapso utilizado para as estimativas de cálculo do que se denomina de “Valor Adicionado (VA)” e rateio derivado, no nível estadual. Desta maneira, o quadro real é este e ele, diante de novas e possíveis descobertas de óleo ou gás, só pode ser alterado pela dilatação da fase da exploração mineral, porém deixa de ter o condão de evitar as outras eventuais mudanças de paradigmas e externalidades desfavoráveis.

A questão fundiária é, também, uma das variáveis muito importantes para o planejamento urbano e para a elaboração de um plano diretor. O arquipélago tem uma posição muito peculiar nesse aspecto. A EC (Emenda Constitucional) n.46, de 05/05/2005, retirou as ilhas, que possuem sedes municipais, do “Domínio da União”. Reforma da lei magna que permitiu, principalmente, que as cidades de São Luís - MA, Vitória - ES e Florianópolis – SC tivessem o tema da propriedade de suas terras pacificado. Elas são capitais insulares e essa providência, no aspecto da dominialidade, lhes permitiu sair do limbo do controle relativo dos seus terrenos e desembaraçou a economia para atrair, por exemplo, investimentos imobiliários e todos os outros que demandem por financiamentos e cessão de garantias reais para o sistema bancário. Havendo, inclusive, linhas oficiais de crédito para embarque de tecnologias limpas em edificações existentes que, diante da incapacidade de equacionar os riscos creditícios, são subutilizadas.

A mesma situação relativa ao domínio dos imóveis insulares é, neste caso em foco, assunto palpitante nas próximas etapas do ordenamento e do desenvolvimento deste território, numa unidade política singular. As fontes do direito são a lei, os costumes, a jurisprudência e, especialmente, nesta hipótese, a intenção do legislador, definindo e desonerando a dominialidade das capitais insulares e, de forma consequente, as demais ilhas com sedes municipais. Esta questão já pode, no caso específico de Cairu, ser solucionada por uma arbitragem entre o governo local e a União. Medida inadiável que vai ser, com toda certeza, uma preocupação central na elaboração do PDDU e na atração de investimentos imobiliários futuros. Circunstâncias comentadas, em detalhes, mais adiante (Resultados). O caso do dilema da agência do BNB (Banco do Nordeste), no centro regional na vizinha cidade de Valença, é um exemplo do que isso significa. Oferta crédito em volume e ausência de tomadores por insuficiência de bens de raiz para apresentar em garantia pelos empréstimos.

As vulnerabilidades processuais, desse esforço de agregação de valor e encaminhamento das riquezas (incluindo seus dividendos tangíveis e intangíveis), existem e precisam ser consideradas sob a ótica correta e estratégica da capitalização das oportunidades que são momentâneas e tão fugazes. As prioridades absolutas dos investimentos da prefeitura devem estar voltadas à geração de alternativas que permitam criar formas mais estáveis de fluxo de caixa no futuro próximo e, renováveis, no porvir mais remoto. Existem, neste sentido, exemplos em todo o mundo que devem servir de baliza diante da decisão de dar qualidade, no mais alto nível, à legislação urbanística doméstica e nas relações de cooperação e liderança regional.

Pensar, por analogia, nos famosos desafios do “oásis” cosmopolita de Dubai, nos Emirados Árabes Unidos, é um bom começo. Lá, como dito, “o futuro é o presente” tanto quanto deveria ser em Cairu por motivos óbvios. Aquele pequeno recorte geográfico da Península Arábica, no Golfo Pérsico, corre contra o tempo, antes do fim das suas, já pequenas, reservas de petróleo. O turismo, os negócios imobiliários e financeiros foram as alternativas econômicas encontradas e, hoje, superam o comércio do óleo e gás no PIB do emirado. Outros episódios para estudos semelhantes, e mais próximos, são ofertados pelos diversos contrastes entre os municípios, do norte do Rio de Janeiro, que recebem *royalties* da exploração petrolífera no mar. São boas, estas menções no Brasil, para ficarem menos idealizadas, e facilitarem o posicionamento dos *players* municipais inclusive com contatos diretos ou visitas técnicas.

Basta olhar para as histórias distintas daquelas cidades fluminenses, que servem de alerta, como “Macaé”, “Campos” e “Rio das Ostras” (Matéria de “Revista Exame”/ Brasil Gestão Pública – “*Se todas fossem iguais a você*” de 09/05/2007). O inchaço da folha de pessoal, em detrimento dos esforços voltados à infraestrutura e à capacitação da população, cobrou caro por esse erro estratégico. Argumentos que corroboram a importância do aprimoramento da atividade legislativa e de fiscalização, que competem aos edis, e da liderança executiva da equipe do prefeito. A referida matéria prognosticava (grifo acrescido com grafia da época):

*“Os royalties do petróleo são uma dádiva para diversas cidades desde 1986. Mas o bom uso do dinheiro – como faz Rio das Ostras – é uma exceção...Lá, com 25 milhões de reais foi criado um campus da Universidade Federal Fluminense. Também foram construídas seis escolas de ensino fundamental...o dinheiro extraordinário tem ajudado a melhorar a infra-estrutura e o nível educacional das pessoas...Para os especialistas, a alternativa é uma só: **planejamento urbano**. Sem isso, esses municípios vão se transformar em cidades fantasmas assim que a euforia acabar”.*

O urbanismo e o planejamento territorial são disciplinas do conhecimento humano e formas de atuação pública e privada nas dimensões cruciais do planejamento participativo, saúde pública; gestão de facilidades num polo turístico importante (*facility management*); segurança pública; educação tributária / ambiental / patrimonial, entre outros aspectos da vida nas cidades modernas. Paradigmas garantidores da qualificação do futuro de qualquer município e do grau de felicidade e geração de riquezas para seu povo. “*A cidade é o último reduto da solidariedade*” e, com este prisma, precisa ser percebida agora e no desenvolvimento dos núcleos urbanos do arquipélago (existentes e projetados).

Uma apreciação referenciada deste tema da elaboração de um PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) mostrará poucos sucessos e severos desastres temáticos que podem ser estudados, com facilidade, em vários países e no Brasil. São padrões de alusão positivos e negativos que colocam os gestores numa encruzilhada. Eles têm, no horizonte bastante próximo, os elementos que os destinam a fundar um “principado” (espaço nobre e bem estruturado) e ingressar no imaginário global de forma atrativa e diferenciada. O outro caminho leva, por ação equivocada ou omissão, a assistir a multiplicação de favelas e das forças de deterioração espacial e, pior ainda, o empobrecimento das suas comunidades pela inclemência das oportunidades perdidas.

Surgia com aquela provocação do BID e do WWI (Worldwatch Institute), através da UMA (Universidade Livre da Mata Atlântica), então, um contraste severo entre a visão dos projetos para o futuro remoto e a quantidade doméstica de conhecimento e recursos públicos. A carência de pessoal qualificado para assumir a responsabilidade de tornar realidade as intenções do dito planejamento estratégico era um fato irrefutável. Condição descrita, coerentemente, em relatório

próprio, denominado de “P2”, dissecando a adversa realidade institucional que hoje, de alguma maneira, começa a ser modificada. O incremento das receitas municipais foi imprescindível para isso, contudo foram necessários, a partir da conclusão do plano de desenvolvimento estratégico, há mais de 6 (seis) anos, mil dias ou “mil e uma noites” para que essa possibilidade fizesse algum sentido prático e crescente.

A descoberta e exploração de gás natural, na costa oceânica do arquipélago, começou a reverter esse quadro de fragilidade financeira do tesouro municipal somente a partir do segundo semestre de 2007. Algo bem singelo, inicialmente, porém já era considerado um alento. Naquela ocasião dos primeiros movimentos de execução do plano estratégico, mais precisamente numa oficina universitária, em 31/03 daquele ano, surgem emblemas que merecem nota. Aquele foi o dia do maior “apagão” aéreo do país retendo, em algumas cidades, importantes convidados que participariam do evento na Escola Politécnica da UFBA. O prefeito abriu e fechou, apesar da dificuldade nos aeroportos, numa sala repleta, a reunião. Deixou claro que, naquele momento, “*só tinha dinheiro para cuidar do lixo e comprar remédios*”. Uma verdade dura e impactante para os ânimos dos parceiros presentes. Os *royalties* eram uma simples previsão flutuante, com estimativas de geração de caixa extremamente desencontradas. Já a maior participação no rateio do ICMS, só seria uma perspectiva efetiva anos à frente. Desde então, contrastantemente, o tamanho da economia cairuense foi multiplicada em mais de 100 (cem) vezes.

Logo, como relatado antes, ainda em 2007, criar formas alternativas de lastrear o financiamento dos estudos, planos, projetos e ações estratégicas, amalgamando interesses públicos e privados de forma legal e justa, passou a ser uma questão de sobrevivência das ideias sistematizadas no multicitado planejamento estratégico. Tudo para defender o território, os patrimônios material e imaterial, os recursos culturais e ambientais, o desenvolvimento das instituições e todas as formas de estruturar o “caso de sucesso”, na escala do interesse global, como desejava o BID originalmente. O citado quadro de carência de recursos demandaria, desde aquela época, por soluções que, por outro lado, diante das condições locais, levariam muito tempo para maturar e obter viabilidade.

Assim, a participação nas conferências da LARES (*Latin American Real Estate Society*) e outros eventos, a exemplo do “*Global Forum*” (www.globalforum.com.br) e das duas oportunidades da “*CICI - Conferência Internacional das Cidades Inovadoras*” (www.cici2011.org.br), desde 2008, foram meios de qualificação e atração de reconhecimentos para os trabalhos realizados no contexto cairuense. Medidas, principalmente, de identificação de formas e de validação de operações de *funding* para execução ortodoxa do “Plano Cairu 2030”. Além disso, esse esforço de articulação buscou e conseguiu a mobilização de competências e credibilidades sistêmicas integradas aos processos de estudos e à realização de projetos. Condição que se faz, neste instante, sob outras perspectivas e fortes contrastantes, desnudando ameaças que foram desconsideradas nos planos primitivos.

Há, neste instante, os riscos da inevitável aproximação do esgotamento das reservas minerais no oceano. A eles se somam, cabe sublinhar mais uma vez, à eventualidade de novas mudanças na legislação de partilhamento de *royalties* e/ou de rateio estadual de cotas de ICMS. A manutenção do gasoduto é, adicionalmente, outra incerteza imponderável. Os tubos metálicos estão sujeitos a ataques biológicos, exigindo reparos demorados, como já aconteceu por quase 6 (seis) meses. O manejo contingencial de tantas variáveis é imperativo e a dependência desse fluxo derivado da exploração de gás deve ser minimizada. Condição que exigiria a implantação de novas e qualificadas edificações, com potencial de contribuição equivalente ao fluxo de recursos atual, até 2030, como será demonstrado ao longo deste texto.

Figura 1: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAIRU (base de referência da “Rede de Avaliação e Capacitação para Implementação dos Planos Diretores Participativos - Ministério das Cidades / Secretaria Nacional de Programas Urbanos – Territórios de Identidade - 2009)



É importante registrar que o município de Cairu tem um PDU (Plano Diretor Urbano) em vigência. Ele é um produto já superado, frágil e anacrônico de um contrato precário realizado e aprovado às pressas no final do ano de 2004. Uma aberração que tem erros grosseiros e, no seu conteúdo, identifica áreas de “caatinga” (sic) no arquipélago costeiro; dimensiona lotes urbanos em escala de hectares, cita bairros de Salvador como se fossem cairuenses (cópia grosseira e desleixada de outros trabalhos) e várias outras escabrosidades. A base cadastral dos núcleos urbanos de referência para os zoneamentos é feita por croquis toscos e absolutamente incoerentes, imprecisos e, atualmente, sem aderência mínima com os espaços em foco. Além dessas fragilidades de conteúdo, a técnica legislativa é sofrível maculando a forma de maneira incontornável. Todos os engenheiros e arquitetos que o manusearam, ao longo dos últimos anos, destilaram sentimentos de absoluta indignação com a estrutura da “peça legal”, sem dúvida, feita “para inglês ver” e cumprir, displicentemente, as exigências normativas de acesso condicional a recursos em outros níveis da administração pública.

A “Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação dos Planos Diretores Participativos” do Ministério das Cidades elaborou, em 2009, um trabalho de análise do conjunto da legislação urbanística cairuense e, também, em muitos outros municípios do país criando um site onde é possível efetuar muitas comparações dentro da Bahia e, também, entre outras unidades da federação. O endereço é: <http://web.observatoriodasmetrolopoles.net/planosdiretores/>.

Diante desse quadro, mobilizar recursos públicos e privados para altos estudos e financiamento de projetos de interesse geral, econômico e ambiental é uma obrigação solidária do governo, das

empresas (professando responsabilidade social), de cada OSCIP (Organização da Sociedade Civil de Interesse Público) e dos cidadãos nas comunidades mais evoluídas. Gesto que pode ser individual ou coletivo através de instituições preocupadas com o bem comum ou promotoras de causas específicas. Os instrumentos de mecenato, renúncia fiscal, bolsas de estudos ou de fomento à pesquisa, doações, criação de fundos perpétuos (*endowment*), institucionalização de fundações e muitas outras formas são aplicáveis neste caso. São impulsos de promoção do progresso na academia, nas empresas ou mesmo no seio dos poderes constituídos e das populações mais carentes.

Neste sentido do amplo financiamento das atividades de planejamento, estudos e projetos estratégicos, a criação da Agência de Desenvolvimento de Cairu é uma alavanca. Ela enseja um salto para a qualificação do futuro do município sendo uma previsão legal, desde o ano de 2008. Abrigo de um “modelo institucional” para execução do “Plano Cairu 2030” em todas as vertentes programáticas. A sua constituição, na condição de autarquia, entretanto, somente aconteceu em dezembro de 2012. Passou a existir, então, o foro adequado a esse encontro entre os principais atores governamentais e da livre iniciativa atuando, com regras claras, e utilizando métodos de geração de consenso e superação de eventuais conflitos. Tudo que se precisa para construção de um plano diretor com as maiores chances de ser, também, um exemplo e caso de sucesso de interesse planetário. Este braço do gabinete do prefeito está, neste momento, em organização de meios, cumprindo formalidades de institucionalização e articulando consultorias.

Existem instituições congêneres de enorme sucesso, no país e no exterior, para servir de modelo no processo de maturação e fortalecimento dessa organização local. Departamento da prefeitura dedicado à promoção do progresso sustentável no Arquipélago de Tinharé. Tem destaque para *benchmarking* a “Agência Curitiba” (www.agenciacuritiba.com.br) constituída, exemplarmente, como uma sociedade anônima. Estrutura esta, cada vez menos vulnerável, como deve ser, aos ventos eleitorais, mais estável, pensando o longo prazo permanentemente. Tal empresa mista tem como sócios a Prefeitura, a FIEP (Federação das Indústrias do Estado do Paraná), as associações comerciais e a federação do comércio paranaense. São 8 (oito) anos de protagonismo na articulação entre instituições educacionais, centros de pesquisa e alta tecnologia, corporações privadas, pequenas e médias empresas, a sociedade organizada, os cidadãos e os departamentos governamentais. É imprescindível observar, compreender, traduzir e aplicar, no âmbito interno do município de Cairu, as experiências exteriores consagradas. Os esforços para isso precisam ser vigorosos, amplos, permanentes e intensos.

Surgiram, então, para dar respostas a tantos desafios, os conceitos, publicados em artigos específicos, de “*município shopping center*” (*Green Mall*, para o endomarketing); “*terceira âncora*”, o “*cairu-investe*” e “*urbanismo discreto*” como armas para enfrentar a realidade econômica, social e ambiental do Arquipélago de Tinharé. Todas elas são concepções mais ou menos sofisticadas, reconhecidas como de vanguarda e com certo arrojo, mas, sem exceção, são potencialmente eficientes e eficazes para gerar as condições de intervenção em pontos críticos das forças e fraquezas, oportunidades e ameaças já identificadas. A leitura da descrição detalhada de cada uma dessas “metáforas” ou “analogias aplicadas” é indispensável à compreensão da importância que o PDDU assume, neste momento, para a qualificação do futuro deste espaço geográfico ímpar. Os textos estão disponíveis nos sites de busca e no portal da LARES permitindo uma compreensão aguda sobre os desafios ora descritos e o processo de maturação das propostas, “arsenais”, “vacinas” e “remédios” disponibilizados para o “bom combate” contra as fragilidades internas e ameaças externas. O objetivo é: a aplicação plena, coordenada e integrada das ferramentas do Estatuto das Cidades permitindo à prefeitura “emitir moeda” estruturante.

APRESENTAÇÃO

O recorte geográfico é formado por 3 (três) grandes ilhas: Cairu (mesmo nome do município); Tinharé (mesmo nome do arquipélago) e Boipeba. Elas se posicionam, respectivamente, a Oeste, a Nordeste e a Sul do conjunto de ilhas. Assim, para que o leitor tenha uma ideia do território em foco, o mapa a seguir (Fig.2), devidamente georreferenciado, mostra todos os núcleos urbanos com as respectivas densidades populacionais das zonas de urbanização onde estão situados. Cada um deles distinguidos com o que se chamou de “marcos de referência” numerados de 1 (um) a 10 (dez) e, destacadamente, um “ME” (Marco Especial). Seus nomes são, em ordem crescente: 1 – Galeão; 2 – Gamboa; 3 - Praia do Encanto; 4 – Sede Municipal (cidade de Cairu); 5 - Porto da Batateira (coração da Ilha de Tinharé), 6 - Garapuá, 7 – Torrinhãs; 8 – Velha Boipeba; 9 – Moreré; 10 - São Sebastião (Cova de Onça) e o dito ME – Polo Turístico do Morro de São Paulo. Esta é uma configuração descritiva que facilita a compreensão das especificidades da gestão espacial, do oneroso custeio da máquina pública em função dos isolamentos das diversas localidades, as distâncias entre as ilhas, limitações de batimetria e subordinação da mobilidade ao regime das marés.

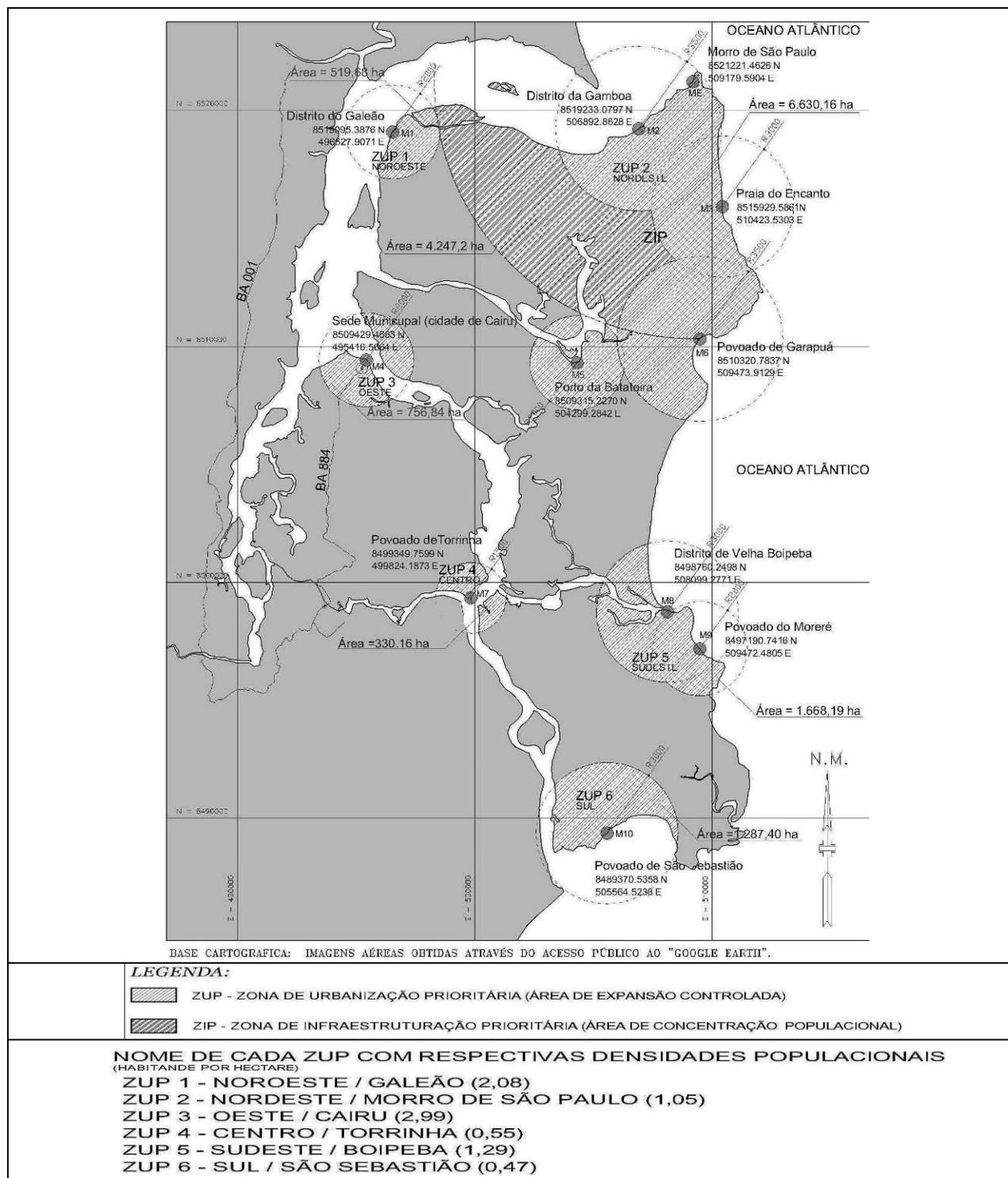
Está associado, a cada marco supracitado, um raio que caracteriza setores circulares terrestres e espaços de interação direta em águas públicas. São frações territoriais que indicam os perímetros expandidos dos núcleos urbanos e a ZUP - Zona de Urbanização Prioritária com suas faixas de influência, nas hidrovias de aproximação, em cada localidade do município de Cairu, conforme o mapa na página seguinte e as respectivas extensões radiais:

- a) M1 - Distrito do Galeão - 2.000 m (dois mil metros);
- b) M2 - Distrito da Gamboa - 3.500 m (três mil e quinhentos metros);
- c) M3 – Praia do Encanto – 3.000 m (três mil metros);
- d) M4 - Sede Municipal - 2.000 m (dois mil metros);
- e) M5 – Porto da Batateira - 2.000 m (dois mil metros);
- f) M6 - Povoado de Garapuá - 3.500 m (três mil e quinhentos metros);
- g) M7 - Povoado da Torrinhã - 1.500 m (mil e quinhentos metros);
- h) M8 - Distrito de Velha Boipeba – 3.000 m (três mil metros);
- i) M9 – Povoado do Moreré - 2.000 m (dois mil metros);
- j) M10 – Povoado de São Sebastião - 3.000 m (três mil metros).

Os povoados de Garapuá e Moreré receberam marcos próprios, georreferenciados e arbitrados no limite costeiro das atuais manchas urbanas consolidadas. Decisão justificada porque ainda não possuem atracadouros públicos utilizados como referência estabelecida pela lei, regulamentada pelo Decreto n.398/2008, como posicionamento das ditas balizas físicas (marcos).

O território em foco é, no total, formado por 36 (trinta e seis) ilhas com cerca de 45.000 (quarenta e cinco mil) hectares e, hoje, estimadamente, 18.000 (dezoito mil) habitantes. Recebe, anualmente, mais de 460.000 (quatrocentos e sessenta mil) turistas vindos de todas as partes do mundo, segundo o último levantamento da SETUR (Secretaria Estadual de Turismo). São 49 (quarenta e nove) quilômetros de preciosa costa oceânica e uma contracosta estuarina com forte apelo para as atividades náuticas e a pesca esportiva (o *water front*). Este município é, no total, um conjunto de ilhas, sem fração continental, e abriga duas unidades estaduais de conservação que incluem todas as suas terras. O entorno é formado por municípios mais pobres, no que concerne aos apelos para atração de turistas e receitas próprias proporcionais, porém a cooperação regional sistemática é inevitável e urgente, com precedentes animadores, apesar do volume de problemas sociais, ambientais e econômicos comuns e mesmo isolados.

Figura2: MAPA DE ZONEAMENTOS PARA URBANIZAÇÃO E INFRAESTRUTURAÇÃO PRIORITÁRIAS COM MARCOS DE REFERÊNCIA GEORREFERENCIADOS E RESPECTIVOS RAIOS DE INFLUÊNCIA DIRETA (Anexo do Decreto n.398/2008 que regulamenta a Lei n.241/2008 alçando o planejamento estratégico “Plano Cairu 2030”/BID à condição norma geral / PMC – Prefeitura Municipal de Cairu)



Observação: o mapa acima dimensiona em 11.192,43 (onze mil, cento e noventa e dois vírgula quarenta e três) hectares a ZUP (Zona de Urbanização Prioritária), equivalendo a pouco menos de 25,00% (vinte e cinco por cento) da área total do município, e mensura em 8.823,49 (oito mil, oitocentos e vinte e três vírgula quarenta e nove) hectares a ZIP (Zona de Infraestruturação Prioritária) conforme PTU (Programa de Intervenção Urbana) – O número de habitantes por hectare, em cada “ZUP”, é indicado na legenda acima, entre parênteses, junto ao nome de cada setor, conforme estabelecido com base nos dados censitários de 2007 (IBGE), sendo possível estimar, agora, um acréscimo populacional de 20% (vinte por cento) para cada um deles, neste ano de 2013/ A reticula do georreferenciamento, nos intervalos completos do mapa, tem 10.000m (dez mil metros) de espaçamento.

Altos estudos ainda são necessários para garantir a execução do plano de desenvolvimento estratégico e ofertar ao Arquipélago de Tinharé uma ferramenta de ordenamento urbano como o plano diretor. A grande vantagem é que há disponibilidade prévia de diagnósticos em quantidade e qualidade. Desde os detalhados estudos de impacto ambiental de alguns empreendimentos, a exemplo da exploração de gás e petróleo em pelo menos dois blocos oceânicos, até os complexos turísticos que estão em processo de licenciamento ambiental no sul da Ilha de Boipeba e na área continental de mesma latitude, impulsionados por grandes fundos de investimentos e personalidades nacionais e estrangeiras (destacadamente os reis da Suécia). Dessa forma, cabe salientar conforme o relatório “P2” (Análise Institucional) do Plano Cairu 2030:

“A sustentabilidade de qualquer sistema assenta também na solidez e fortalecimento das instituições, tidos para este efeito como autênticos instrumentos para assegurarem a viabilidade de implementação de Planos Estratégicos, designadamente quando estes caem no âmbito do Desenvolvimento Económico. Nesta perspectiva, as instituições deverão ser concebidas para se constituírem num dos principais garantes da maximização do grau de integração dos três Sistemas em causa: Ambiente – Económico – Social” (sublinhado acrescido).

Existem, também, para o dito fortalecimento institucional, a rica e articulada regulamentação da Lei n.241/2008 (o já citado Decreto n.398/2008), as parcerias em consolidação, como aquela da FEP (Fundação Escola Politécnica da Bahia), aportando à aliança com a municipalidade, os 80 (oitenta) anos de experiência na condição de baluarte da ciência e tecnologia entre os baianos. É possível contar, também, com os canais internacionais do WWI (*Worldwatch Institute*). Estas são “senhas” de acesso a enormes reservas de conhecimento aplicáveis ao intento do PDDU e ao desenvolvimento sustentável. Condição coroada pela envergadura do compromisso recente de participação nos trabalhos do urbanista Jaime Lerner, conforme entendimentos preliminares, visão estratégica já compartilhada e adiante descrita.

O patrimônio histórico local tem monumentos nacionais tombados pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico) e reconhecidos, em função da enorme importância, pela própria UNESCO (Organização das Nações Unidas para Ciência, Educação e Cultura). Há, cabe destacar, preliminarmente, um convento franciscano onde nasceu o movimento Barroco no mundo colonial lusitano, ainda no século 17, com acervo artístico de grande valor e inigualável ortodoxia arquitetônica, ainda bastante preservada. Este bem do povo brasileiro foi, recentemente, ameaçado pelo desvio de verbas destinadas à sua restauração. Incidente, finalmente, sob investigações do Ministério Público e da CGU (Controladoria Geral da União) focadas na conjunção de interesses espúrios da construtora responsável pela obra e dos proponentes do projeto cultural, infelizmente frustrado.

Além do monumento religioso supracitado existe, na ilha mais ao norte, na barra de um largo canal, uma grande fortaleza. Ela começou a ser construída a partir de 1630, impressionando pelos seus 670 (seiscentos e setenta) metros de muralhas, já restauradas, junto ao mar. Um sistema fortificado de grandes proporções, aninhado em um outeiro de vegetação exuberante e paisagens magníficas, coroado por um famoso farol. Símbolo, com toda certeza, equivalente ao “Cristo Redentor” e ao “Elevador Lacerda” no imaginário turístico internacional. Este complexo militar foi berço da Marinha do Brasil na Guerra da Independência, no ano 1823, e baluarte da defesa dos suprimentos destinados à cidade de Salvador, na condição de capital colonial, por vasto período dos esforços de construção da nação brasileira. Neste caso, o seu resgate e revitalização são investimentos de sucesso, patrocinados pelo BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social). Seguem de forma impecável, transparente e otimizando, com grande competência, a aplicação do dinheiro público.

Existem outras edificações insulares de relevância cultural, manifestações diversas do patrimônio imaterial, comunidades autênticas, gente simpática e hospitaleira. Arranjo singular equivalente ao mix do que poderia ser chamado, no bom sentido, por analogia conceitual, de “*Shopping Center Ecocultural*” ou “*Green mall*”. Perspectiva esta, de cunho estruturante, que é muito importante para consumo interno (*endomarketing*) e o fortalecimento do tecido empresarial. Este ainda na fase canibal em vários setores econômicos, notadamente em função da guerra de preços. Fragilidade comprovada pela deterioração de produtos turísticos, como as viagens de circunavegação, e a comercialização de loteamentos clandestinos estimulando o surgimento de favelas. Algo que reclama por medidas de controle inadiáveis e bastante agudas.

Foto 1: A Praia de Garapuá no limite intermediário costeiro da Ilha de Tinharé – Local que demanda pela implantação de um “empreendimento modelo” (a dita acupuntura) para lhe garantir a chance de uma urbanização qualificada e defesa em relação aos riscos da produção de gás e petróleo/ Foto de Rui Rezende, 2011.



Este município-arquipélago situado no litoral sul da Bahia, como dito, ganhou, pela conformação e peculiaridades supracitadas, no ano 2006, um planejamento estratégico chancelado pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) denominado de “Plano Cairu 2030” (www.cairu2030.com.br). Um amplo e insuspeito diagnóstico, realizado por um consórcio de empresas portuguesas, profetizando que a vocação, da peculiar unidade política e ambiental, é ser convertida num exemplo de desenvolvimento sustentável em escala planetária. Havia, todavia, uma imensa distância entre a qualidade do dito trabalho, sua envergadura técnica, o espectro de medidas sugeridas e a condição de interpretar, internalizar e executar os projetos no âmbito do governo local, da iniciativa privada e, muito menos, nas organizações sociais. Condição que começou a ser superada mediante a conversão daquela baliza, para o longo prazo, em lei.

A linha mestra do PDDU deve ser aquela de disciplinar e favorecer a formação de uma reserva de valor de R\$1 bilhão. Uma “poupança” ou “patrimônio imobiliário” que dê aos cofres municipais, em até 10 (dez) anos, um rendimento mínimo de R\$5 milhões mensais em IPTU, ITIV e outras taxas, com o menor impacto ambiental, a maior geração de empregos domésticos e a menor demanda possível de serviços públicos através da ecoeficiência das novas edificações.

METODOLOGIA

A certeza dos resultados futuros exige a aplicação do conceito, consagrado, de “*Acupunturas Urbanas*” (Jaime Lerner) e da proposta, estruturante e complementar, denominada de “*Urbanismo Discreto*”. Este último foi concebido, paralela e independentemente, em Cairu, traduzindo a realidade insular, na concepção de meios de financiamento de um PDDU, estudos e projetos estratégicos. Além desse aspecto, a iniciativa doméstica estimula a capilarização dos efeitos do planejamento no ordenamento territorial geral (urbano e rural) e na geração de efeitos multiplicadores. Providências que podem gerar as condições de configuração para um oportuno “e-PDDU”, com grande participação popular, a exemplo da cidade de Lyon na França. Estes seriam, assim, os “pilares” da construção e compartilhamento de visões de futuro. Desta maneira, aproximando as comunidades, os atores-chaves locais, parceiros e potenciais investidores externos, apoiados por estudos já conduzidos, para elucidação da uma “estrutura de crescimento”. Estas, por sua vez, “*apoiadas em elementos da identidade local, são capazes de promover o efeito demonstração desejado e catalisar processos e promover sinergias*”. Algo já idealizado pelo próprio BID, no planejamento estratégico, sublinhado por Lerner em manifestação formal e cada vez mais inadiável.

O sucesso do PDDU, da correção dos excessos já cometidos e do combate às forças de favelização dependerá, diretamente, do nível de participação comunitária. A ideia do “e-PDDU” diante da realidade local é absolutamente possível e existe tecnologia da informação para isso. A utilização de telefones celulares deve estar bem próxima de atingir toda a população residente. Este é um canal de comunicação que pode universalizar as consultas populares e a coleta de informações de cunho social e econômico, entre outros dados relevantes (estatísticos). Aqui está uma frente de trabalho ideal para ser montada com apoio da FAUFBa (Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia), outros aliados da academia e com a TI (Tecnologia da Informação) disponibilizada pela IBM denominada de “*Smarter Cities*” e “*Governos Inteligentes*”. Conhecimento pertinente em vários aspectos do planejamento urbano, e, especialmente, na segurança e saúde públicas, acessibilidade, mobilidade, monitoramento de indicadores em diversas disciplinas da gestão pública, das operações turísticas, do transporte, entre outras temáticas.

A “*Acupuntura Urbana*” mostra que o planejamento é um projeto, que por melhor que seja não consegue gerar transformações imediatas. Quase sempre é uma centelha que inicia uma ação e a subsequente propagação desta ação. É o que Jaime Lerner chama de uma boa acupuntura. Uma verdadeira acupuntura urbana e, por outro lado, o dito “urbanismo discreto”, percebido como conceito complementar, entende a mesma metáfora como descontinuidade espacial no território a ser ocupado e qualificado. Abstração oriunda, por analogia, da disciplina “matemática discreta” da ciência da informação. Algo que vê as “agulhas” da “acupuntura” como “faróis” emitindo pulsos de ordenamento pela pedagogia da presença (materialização) de edificações exemplares (modelos) na fronteira da sustentabilidade e nos pontos territoriais de maior importância.

Cairu passará por mudanças profundas, nos próximos anos, em todos os sentidos. Seu governo precisará atrair investimentos públicos e privados consolidando, também, os empreendimentos em implantação, projetados e existentes. Terá de dar solução ou facilitar o controle de inúmeros problemas relativos às integrações efetivas e práticas do PDDU, do PPA (Plano Plurianual de Aplicação) e do PDE - Planejamento de Desenvolvimento Estratégico. Medida para alinhar, para valer, essas peças à gestão do município. Além disso, fazer o licenciamento ambiental, no nível local, é uma medida inadiável e dependente desse arranjo normativo sem o qual haverá uma nova peça de simples ficção, tanto quanto o atual “PDU”.

Os princípios que norteiam o plano diretor estão contidos no Estatuto da Cidade. O PDDU é definido, naquele código, como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município. É obrigatório para municípios: com mais de 20 mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e, neste caso específico, nas aglomerações urbanas; com áreas de especial interesse turístico; situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país.

Assim, montar, com largas doses de persistência, uma equação de corresponsabilidades articulando, integrando e coordenando esforços da academia, das organizações sociais de interesse público, das empresas e das esferas do governo foi a primeira medida colocada em prática na execução do plano estratégico e na previsão do PDDU. Tudo para dar à municipalidade e aos empresários parceiros a condição de entender, interpretar e arcar com a parte da missão que lhes cabe. Forma de promover a sinergia necessária ao sucesso da empreitada anunciada. Incumbência solidária que é, em última análise e graças ao empuxo/estímulo externo (de origem alienígena e isento de ufanismos), a execução do “Plano Cairu 2030” nas suas vertentes programáticas.

As disciplinas dos estudos de longo prazo foram salientadas nas dimensões do ordenamento territorial, infraestruturação, valorização patrimonial, logística, acessibilidade, transporte, turismo, pesca, força das instituições, manejo ambiental, qualificação urbana, diversificação econômica, formação de pessoas e empreendedorismo. Um espectro de providências que tem as condições de, sem quaisquer dúvidas, emocionar os interlocutores externos, animar os atores internos e gerar as condições de ofertar exemplos de sustentabilidade para o resto do mundo. Alguns resultados já alcançados estão descritos adiante nos seguintes pontos de vista dos interlocutores institucionais:

1 – ACADEMIA - criação do campus de extensão da Universidade Federal da Bahia no arquipélago e negociações de cooperação técnica com centros de excelência em turismo e ciências imobiliárias, respectivamente, na UnB (Universidade de Brasília) e na USP (Universidade de São Paulo);

2 – SOCIEDADE - parcerias com entidades de formação e desenvolvimento mantidas, regionalmente, pela Fundação Odebrecht, destacadamente o IDES (Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia), a “Casa Familiar do Mar” e o “Centro de Formação Construir Melhor”;

3 – EMPRESAS – estabelecimento de canais de comunicação entre empresários de outras regiões que estão à frente de novos investimentos locais, antigos fazendeiros e o Sindicato Patronal Rural, na ausência de associações representativas e reconhecidamente fortes e atuantes, com lideranças setoriais experientes e/ou de origem/formação empreendedora;

4 – GOVERNO - fortalecimento institucional através do parlamento, com o projeto de resgate da antiga “Casa de Câmara e Cadeia” (adequação funcional contemporânea com embarque de sustentabilidade e inteligência) e apoio à criação da agência de desenvolvimento com referências nacionais e estrangeiras, devidamente estudadas, e eleição de um *benchmarking* notável.

Nesse contexto de ampla cooperação, a busca das melhores práticas e os acordos formais e informais entre as lideranças aliadas nas 4 (quatro) frentes acima citadas (academia, sociedade, empresas e governo) vão surgindo e ganhando consistência. Estes entendimentos entre mundos tão dispares e às vezes sujeitos a incompreensões, choques ideológicos e falta de pragmatismo

precisam de técnicas de geração de consenso e superação de conflitos em tempo certo. Surgiram e foram adotadas, após a participação e experimentação, em foros internacionais, as metodologias aplicadas aos processos de organização em andamento.

A “IA” (Investigação Apreciativa) e a “Charrette Design” são métodos consagrados de promoção de entendimentos multilaterais e a eles foram, no caso de Cairu, vinculados aos meios legais de mediação e arbitragem (Lei 9.307/96). Recursos de apoio ao entendimento, entre as lideranças, que permearam todos os trabalhos e até, neste último caso (superação de conflitos instalados), as formas de solução foram convertidas em legislação municipal. Tal percepção ensejou a participação e o reconhecimento do renomado “Prêmio Innovare” que estimula novas formas de promoção célere de justiça evitando, a todo custo, a judicialização pública de contendas e a imprevisibilidade dos seus reflexos diretos, afins e correlatos.

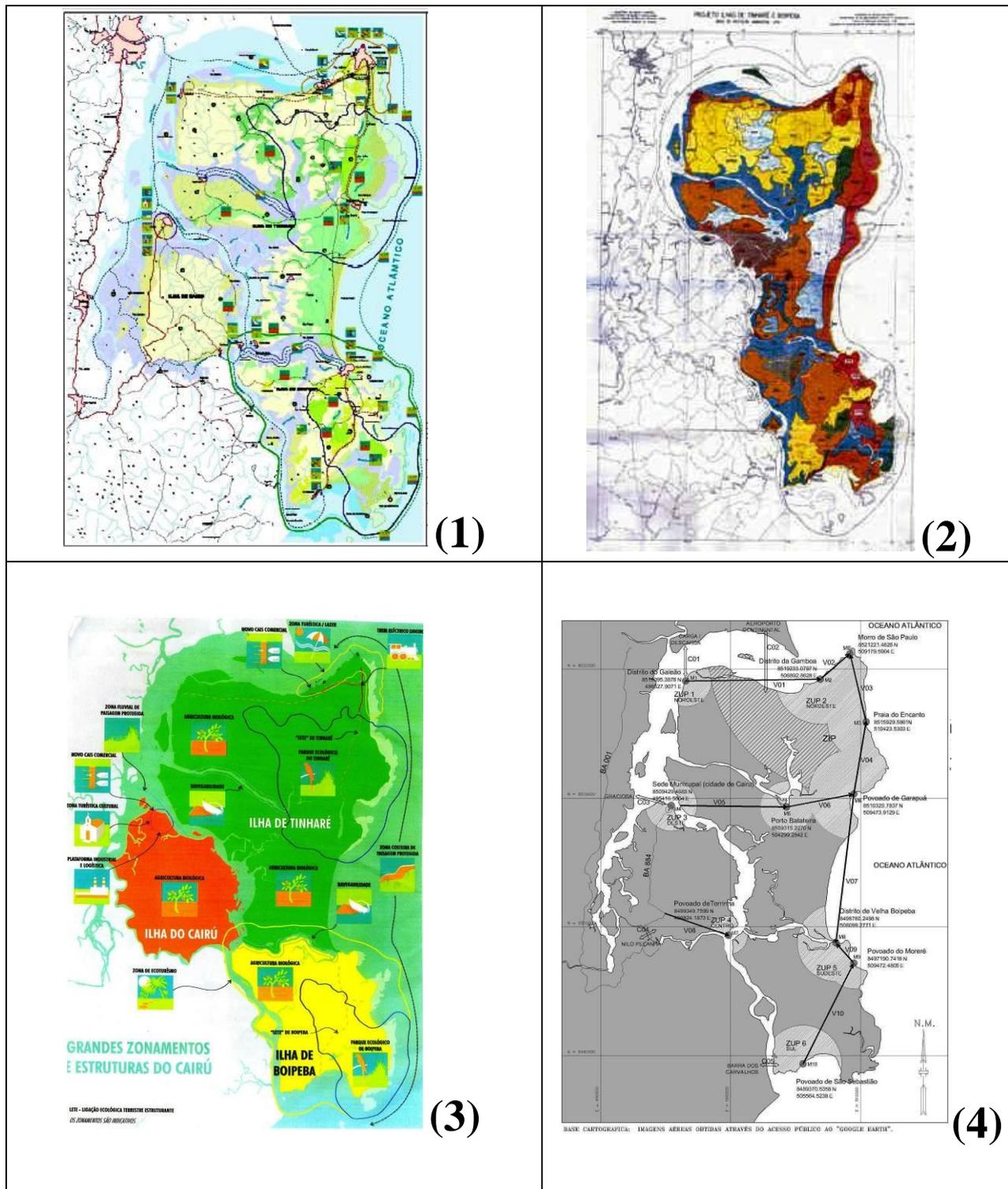
O trabalho de elaboração do PDDU precisa ser feito na verdadeira grandeza da sustentabilidade tributária e da ressonância positiva (complementaridade) com o ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) no âmbito rural. Tudo para *“construção compartilhada de uma visão de futuro, de cenários desejáveis que possam engajar os esforços coordenados do poder público, sociedade civil e iniciativa privada”*. Base das decisões e das estruturas que integram *“vida, trabalho, lazer e mobilidade”*.

Além disso, na dimensão muito prática, é reconhecida a importância de estudos da distribuição geográfica de doenças para o planejamento e tomada de decisões em vigilância epidemiológica. São bases de informação em saúde que usam tecnologias de aquisição, processamento e análise de informação espacial. Recurso ainda inovador em muitos países em desenvolvimento. O Sistema de Informação Geográfica (SIG) é a ferramenta central em estudos que avaliam a distribuição geográfica de uma doença. Ele proporciona uma ampla variedade de procedimentos e métodos para coleta, armazenamento, visualização e análise de dados espaciais.

Em áreas urbanas, a distribuição espacial e temporal dos casos de uma doença pode ser influenciada por uma combinação de fatores geográficos, climáticos, biológicos e antrópicos. Usualmente, estatísticas dos casos de doença, e de algumas covariáveis, estão disponíveis como dados agregados definidos sobre unidades geopolíticas. Por exemplo, setor censitário, bairro ou região administrativa. A variação espacial da ocorrência da doença pode ser significativa ainda dentro dessas áreas. Quando é possível dispor de informação georreferenciada no nível individual, preferencialmente, obtida com base em um processo de amostragem, é possível estimar o risco da ocorrência de uma doença em toda a área de estudo usando métodos geoestatísticos.

Se for possível consorciar, na concepção do PDDU, a qualidade de todos os diagnósticos disponíveis, as diretrizes e a aderência do “PROJETO ORLA” (MMA/SPU) ao território, o planejamento estratégico (Plano Cairu 2030), os exemplos de participação e comprometimento popular de cidades como Lyon, na França; os erros e acertos das cidades fluminenses já citadas e a visão dos estudos prévios realizados (Figura 3) já será possível dar um salto no ordenamento territorial. Perspectiva que seria alargada com a adoção do conceito de “Acupuntura Urbana” na geração de pulsos de qualificação, a revisão do ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) no mais alto nível de inteligência e a percepção final de que o Arquipélago de Tinharé é o centro geográfico e histórico do Mar Territorial (a “Amazônia Azul” da Marinha do Brasil). Tudo isso aplicado, conjuntamente, no posicionamento mercadológico no imaginário mundial e na criação de formas inovadoras de financiamento de todos esses processos de planejamento.

Figura 3: AMOSTRA DE MAPAS TEMÁTICOS DE ESTUDOS E ZONEAMENTOS - CAIRU - BAHIA
 (Exemplos do acervo de diagnósticos que podem ser utilizados na elaboração do PDDU, na modelagem de cenários precedentes e vinculados ao planejamento estratégico, conforme legenda indicativa da origem)



Legenda: (1) “Carta Síntese do Plano de Acção e Zoneamentos Fundamentais” do Relatório “P9” / Componente C – “Plano de Acção para Implementação das Estratégias” – Plano de Desenvolvimento Estratégico (BID, 2005); (2) “ZEE – Zoneamento Ecológico e Econômico do Plano de Manejo da APA (Área de Proteção Ambiental) das Ilhas de Tinharé e Boipeba” (CONDER – Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador, 1998); (3) “Grandes Zoneamentos e Estruturas” do “Plano Cairu 2030” (BID, 2006) e (4) “Anexo 2 do Decreto n.398/2008” - regulamentação da Lei n.241/2008 indicando os vetores de estudos para o sistema viário insular (PMC, 2008).

RESULTADOS

O processo de urbanização acelerada já está instalado e inspira cuidados urgentes. O IBGE declara que no levantamento realizado no município, no ano de 2007, foram identificados 4.958 (quatro mil, novecentos e cinquenta e oito) domicílios (unidades residenciais/endereços residenciais). Cerca de mil dias depois, o Censo 2010, identificou um total de 6.620 (seis mil, seiscentos e vinte) domicílios. Um crescimento de mais de 33% (trinte e três por cento) em apenas 3 (três) anos e, com toda certeza, isso significa muito mais que a melhoria no trabalho dos agentes censitários (mais de uma edificação espúria por dia). O número médio de habitantes por endereço era, então, de 2,31 (dois vírgula trinta e um) e, desse jeito, se for feita uma extrapolação elementar, para o ano de 2013, o número de edificações deve estar beirando as 7.800 (sete mil e oitocentas) unidades, construídas de qualquer maneira, à margem da fiscalização e da assistência técnica, reforçando o processo extremo de favelização, desvalorização territorial e desprezo à atração de novos investimentos. A prefeitura ficou, com esse quadro, diante do surgimento, espontâneo, de 2.820 (duas mil, oitocentas e vinte) casas, em grande parte, clandestinas, em um lapso de 5 (cinco) anos.

Cairu tem, por outro lado, conquistado o 4º (quarto) lugar, na Bahia, no quesito PIB per capita, há alguns anos. O significado dessa vantagem precisa ser traduzido em sustentabilidade e nunca em favelização crônica. Aqui estão registradas considerações qualitativas e simulações quantitativas, preliminares (simples e diretas), para demonstrar que o planejamento urbano, na dimensão do potencial imobiliário e da urbanização, pode gerar riqueza suficiente para compensar a redução das receitas advindas da exploração do gás natural (*royalties/ICMS*), no estágio atual do “Projeto Manati” (Consórcio Queiroz Galvão/ Petrobras e outros, em minoria). Exploração esta, que está sendo realizada em plataforma posicionada no horizonte costeiro do Oceano Atlântico na sua fração litorânea ao arquipélago, a 15 (quinze) quilômetros da praia de Garapuá (Ilha de Tinharé – ver Fig.1), e, com tal localização, lhe cobra a convivência e a exposição a algum tipo de risco operacional. Impacto que tem viés visual na paisagem marítima e de restrição para a pesca nas imediações dos equipamentos de bombeamento da referida produção mineral.

As compensações intrínsecas à gestão dos ditos riscos e a substituição dessa fonte de receita exigirão, todavia, a gradativa valorização territorial e a devida anterioridade das decisões de fomento (atração de investimentos), infraestrutura, mobilidade, acessibilidade e estruturação tributária condizente. O estímulo governamental para a construção civil local implica na ampliação da área tributável de imóveis e, numa reação em cadeia, na prestação de serviços em escala proporcional, taxas, licenças, alvarás, implantação de empresas satélites, fixação de pessoal de apoio (trabalhadores) num ciclo virtuoso que pode ser previamente definido, instigado, alinhado estrategicamente e monitorado. Este artigo tem, simplesmente, a pretensão de estabelecer termos de referência para compreensão dessa dinâmica e das soluções para que esse desenvolvimento seja, absoluta e indiscutivelmente, sustentável.

A viabilidade da compensação do fluxo de *royalties* e das cotas de ICMS, ao longo de uma década futura de investimentos, precisa ser comprovada e levada a sério pelos mais céticos. Aqueles que têm dificuldade de perceber que o desenvolvimento imobiliário, de baixo impacto ambiental, pode ofertar essa via de escape para o inevitável declínio das reservas de gás na costa oceânica. Desse jeito, os estudos vinculados ao PDDU devem evoluir tendo como meta a geração de riqueza na ordem da implantação de 3.000 (três mil) edificações novas até, no máximo, o ano de 2030. Espaços qualificados com, no mínimo 100,00 m² (cem metros quadrados), em média. Edifícios utilizados como residências, equipamentos de hospitalidade, prédios comerciais e institucionais, marinas, estabelecimentos de saúde, oficinas mecânicas,

salões de beleza, academias de ginástica e todas as propriedades privadas que têm potencial de contribuição. Neste sentido, através do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e da arrecadação dinâmica do ITIV (Imposto de Transmissão Intervivos), por força dos movimentos de compra e venda no mercado regular de *real estate*.

Serão, portanto, cerca de 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) com potencial de contribuição de R\$800,00 (oitocentos reais) por mês ou cerca de R\$10.000,00 (dez mil reais) por ano, entre IPTU, ITIV e ISS. Desta maneira, se for considerado um valor unitário de venda, no patamar mínimo de R\$3.000,00 (três mil reais)/m², o VGV (Valor Geral de Vendas) projetado, seria de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais). Operação que geraria, com a alíquota de 3% (três por cento) para transmissão de bens, R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), para os cofres públicos, na primeira operação de transmissão. Este novo espaço urbanizado poderia abrigar, com folga, 9.000 (nove mil) pessoas com poder aquisitivo elevado. Só um pequeno percentual da população mundial, potencialmente sensibilizada para produtos posicionados através do charme e do imaginário insular, viabilizaria a comercialização dessas casas, apartamentos e outras unidades habitacionais compartilhadas ou de uso exclusivo.

A área a ser urbanizada para atingir o horizonte desenhado acima ficaria circunscrita a apenas 1.200 (mil e duzentos) hectares ou menos de 3,00% (três por cento) do território insular. Seriam, para tanto, admitidas uma TO (Taxa de Ocupação) de 40% (quarenta por cento) e um IU (Índice de Utilização) de 2,00 (dois) com, no máximo, gabaritos de 2 (dois) pavimentos. Os prédios construídos devem ser autônomos ou possuir mínima dependência de suprimento de energia, água e esgotamento através das redes públicas de infraestrutura. O mesmo se aplica, no que tange à autossuficiência de cada imóvel, a destinação do lixo, mínimo consumo de materiais de construção sem reciclagem, insignificante geração de entulho ao longo do tempo, baixa necessidade de manutenção de móveis e equipamentos, embarque de inteligência, monitoramento de segurança, eficiência energética, tecnologias limpas, compartilhamento de serviços condominiais e todas as ações que reduzam as relações com o meio exterior.

Esta meta pode ser, ainda mais assegurada, se for admitida uma verticalização maior em alguns pontos do território insular, em função até da acessibilidade e da mobilidade exigida por lei e o envelhecimento das populações. A prioridade para implantação de edificações multirresidenciais com áreas médias menores do que aquela ora prevista é outra variável a considerar. Além disso, a natural viabilização de condomínios náuticos e marinas, na contracosta, exigirá um modelo próprio de ocupação do solo nas orlas estuarinas e da concessão do uso de águas públicas. Arranjo específico que pode, também, exigir algum tipo de verticalização compensatória para mitigar a necessidade de expansão das áreas necessárias, a oferta de insumos característicos para os visitantes embarcados e/ou dos turistas residentes. Isto sem falar nos desdobramentos da construção da “Ponte Salvador – Itaparica” na redução do tempo de deslocamento até o arquipélago a partir da capital baiana.

Neste momento em que o Poder Legislativo assume uma postura de fortalecimento institucional com relevantes investimentos, dispondo de recursos em escala sem precedentes e perfeito alinhamento com o Poder Executivo, as exigências de qualidade para a política urbana são outras e o atual PDU deve ser esquecido o mais breve possível. Além disso, existem empreendimentos imobiliários de grande porte em andamento e outros anunciados para o futuro imediato. São eles, também, que darão a sustentação tributária compensatória da mitigação dos *royalties* e das cotas de ICMS e exigirão que o licenciamento ambiental se faça localmente. Avanço que depende da qualidade da legislação urbanística, do código de obras, do código de posturas e demais normas que disciplinam as construções, os loteamentos e medidas afins.

O PDDU é um grande acordo entre os diversos agentes políticos, sociais, econômicos e ambientais de um município. Dele depende a qualidade do futuro compartilhado e Cairu precisa de uma proposta sólida de desenvolvimento urbano, urgentemente, com a aplicação de generosas doses de inteligência e inovação. “Cidades são soluções” quando bem estruturadas e, como baluartes da solidariedade, os resultados da legislação para qualificação da vida urbana repercutem para:

- 1 – valorização do território pela previsibilidade da expansão dos núcleos urbanos associada à segurança jurídica, correção e prevenção dos excessos que impulsionam a deterioração de edificações, vias, monumentos, conjuntos arquitetônicos e espaços urbanos;
- 2 – o combate à informalidade, à sonegação de impostos, estabelecimento de uma correlação de sinergia entre os espaços urbanos e rurais;
- 3 – utilização de TI que permita incorporar avanços em segurança pública, saúde coletiva, monitoramento da expansão urbana, combate a construções clandestinas;
- 4 – ampla e instantânea fiscalização com oferta universal de assistência técnica evitando que os processos de autoconstrução levem as paisagens preservadas e as comunidades autênticas a um processo de completa e irreversível descaracterização;
- 5 – adoção plena das ferramentas de TRASCON (Transferência do Direito de Construir), Outorga Onerosa, Solo Criado etc., previstas no Estatuto das Cidades, de forma a fortalecer a Fazenda Pública Municipal e permitir a efetivação das “cirurgias” urbanas necessárias a qualificação dos núcleos populacionais;
- 6 – percepção externa de ordem, controle e segurança, em todos os sentidos, qualificando a atração de visitantes, novos residentes, apoio de outras esferas de governo e investidores de todos os portes;
- 7 – envolvimento dos cidadãos na construção do futuro, na mobilização e solidariedade na aplicação dos controles e acompanhamento na consecução de objetivos e metas e, principalmente, na validação dos resultados desejados.

Agora, em contrapartida, é a hora de pensar em outro número de edificações igual àquele da clandestinidade supracitada (2.820 domicílios percebidos pelo censo ou estimados), entre 2007 e 2013. Desta feita, através de um esforço de qualificação e valorização, em 10 (dez) anos. Tudo como uma forma de compensar essa concessão anterior (motivada pela “vista grossa” e ausência do poder público), de alto impacto ambiental e duvidoso reflexo socioeconômico. Promover o potencial imobiliário urbano em sinergia com as possibilidades do ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) no meio rural é a grande tarefa que nasce com o PDDU da forma ora indicada, integrada e coordenada.

Desse jeito, para que seja possível viabilizar tais intentos mais pontuais ou gerais no Arquipélago de Tinharé, um esforço de cooperação técnica internacional também é indispensável. Cabe destacar os exemplos do clube de cidades importantes que pensam o futuro: Paris e Lyon (França); Porto Alegre (RS), Brasília (DF); São Paulo e Campinas (SP); Chicago, Chattanooga, Nova Iorque, Washington, Jacksonville e Orlando (EUA); Barcelona e Madri (Espanha); Tóquio (Japão), Ontário (Canadá), Apucarana (PR), Monobamba (Peru), Belo Horizonte (MG), Rio de Janeiro (RJ), Monróvia (Libéria), Bogotá (Colômbia), Abuja (Nigéria); Nova Deli, Bengaluru e Salcete (Índia); Porto (Portugal), Londres (Reino Unido); Johannesburgo, Durban e Pretória (África do Sul) entre várias outras capitais e, também, cidades menores que já se assumem social, política e urbanisticamente como centros de inovação. O prefeito, parceiros e outras

autoridades de Cairu tiveram a chance de conhecer experiências de outras municipalidades durante a CICI (Conferência Internacional de Cidades Inovadoras), em 2010 e 2011, em Curitiba – Paraná, na condição de parceiros estratégicos.

Alguns exemplos, muito práticos, do potencial estruturante e qualificador do PDDU estão destacados a seguir. São os casos do “Outeiro do Farol”, do “Forte de São Luís” e da “Fonte Grande” (bem tombado individualmente pelo IPHAN). Todos eles sofrem ameaças de cunho urbanístico e imobiliário que precisam ser administradas com “cirurgias urbanas” que exigem recursos vultosos. Existem vários outros incidentes que vão exigir intervenção da prefeitura na preservação das paisagens, no controle legal da vizinhança de bens tombados e no ordenamento do uso do solo. Os casos destacados são emblemáticos e escaparam a dita primeira investida, contudo devem ter, doravante, na medida das novas possibilidades, a prioridade necessária.

CASO 1 - O primeiro exemplo é o “Outeiro do Farol” (um cartão postal do terceiro polo turístico da Bahia, reconhecido internacionalmente). Esta área foi retalhada, no final dos anos 70 (setenta), em 200 (duzentas) posses que começaram a ser comercializadas pelo então controlador da gleba. Processo que resultaria, inevitavelmente, na instalação de uma favela que, sem maiores pudores e diante da carência local de pedras, utilizaria as alvenarias das ruínas da fortificação na construção das fundações das novas edificações decretando sua extinção completa. Qualquer morador ou empresário local quando ouviu essa constatação, invariavelmente, baixa a cabeça imaginando o desastre que isso significaria e, por certo, percebendo que era um risco quase inevitável. Foi uma grande sorte para todos ter sido evitada essa perda.

Foto 2: Outeiro do Farol aninhando um dos maiores sistemas fortificados do período colonial brasileiro incluindo a Fortaleza do Morro de São Paulo (1630) com seus 670 m de muralhas no sopé da colina / Monumento Nacional tombado pelo IPHAN (Berço da Marinha do Brasil na Guerra da Independência)/ Foto de Rui Rezende, 2011.



Haveria um processo de canibalização do monumento que, por fim, desapareceria inviabilizando seu resgate que, por fim, está acontecendo neste momento. A prefeitura naquela ocasião era completamente ausente na Ilha de Tinharé e o turismo ainda incipiente. O Morro de São Paulo foi local de poucos veranistas e pescadores até 1980. Nestas circunstâncias, um único homem adquiriu todos os ditos “lotes” e, em razão da sua sensibilidade, preservou e defendeu o sítio

histórico de inúmeras forças desagregadoras (invasões, desabamentos, furtos de artefatos, incêndios, ocupação das ruínas etc.). Prestou, portanto, relevantes serviços patrimoniais e ambientais para o município e para a nação brasileira como viriam a reconhecer formalmente, de maneira muito justa, no ano de 2010, o IPHAN, a SPU (Secretaria do Patrimônio da União), a Prefeitura Municipal e a Câmara de Vereadores através de moção de aplauso.

A ocupação do Outeiro do Farol foi, como manda a lei, devidamente registrada junto ao Domínio da União pela Família de Adriano Tosto. Empresário que adquiriu as ditas posses. Fato que lhe ocasionou os ônus da ocupação regular, por muitos anos, sem qualquer contrapartida do Poder Público em razão dos serviços de natureza ambiental e/ou patrimonial que são prestados até hoje pelos seus descendentes. A Fortaleza do Morro de São Paulo é um Próprio Nacional (imóvel da União) e se desenvolve no sopé do outeiro por 670 m (seiscentos e setenta metros) e, além disso, existem resquícios de muralhas, fortins, a capela primitiva, a casa do faroleiro, cemitério e várias áreas de interesse arqueológico na dita colina. O milagre documentado nas fotos abaixo só foi possível graças à defesa do sítio histórico conforme o relato anterior.

Fotos 3, 4,5 e 6: Aspectos da restauração da muralha da Fortaleza do Morro de São Paulo no sopé do Outeiro do Farol / Monumento Nacional tombado pelo IPHAN / Fotos de publicação do IDES (Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia)/Fundação Odebrecht, 2012.



Todo esse conjunto era uma grande ruína até o início da restauração, em 2009, com o patrocínio do BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social) e a proposição competente do IDES (Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia) / Fundação Odebrecht. Fato que enseja a necessidade de uma conservação mais intensa de todo o pano de fundo vegetal, devidamente preservado, que emoldura o precioso monumento. Aqui

cabe, por fim, a aplicação do instrumento de TRANSCON (Transferência do Direito de Construir) em toda sua plenitude e repercussão prática.

A ideia é indenizar/premiar o controlador do Outeiro do Farol lhe dando a oportunidade compensatória de construir em outras áreas do município. Algo que pode acontecer dentro de um dos empreendimentos imobiliários que estão projetados ou mesmo em licenciamento neste momento.

CASO 2 – O Relatório do Brigadeiro Galeão entregue ao Conde dos Arcos em 1810 dizia “*Forte de S. Luiz – Situado na ponta S.E. da Ilha, a 50 palmos [11m] do nível do preamar, é de forma trapezoidal, à barbeta, com o desenvolvimento de 212 palmos [46,64m]: está todo reparado, precisando somente da construção d’uma plataforma geral, ladrilho da casa do terra-pleno, uma grade para o corpo da guarda e fechaduras. Não está armado.*” O Forte de São Luiz está situado na Primeira Praia da Costa Oceânica na face leste (Foto 7) do Outeiro do Farol. Ele foi ocupado, integralmente, por uma edificação espúria transformada em pousada. O resgate desse baluarte representa a requalificação de um recanto do destino turístico que tem sido desvalorizado em fases sucessivas da evolução urbana. Primeiro pela poluição do riacho que deságua no local do antigo porto natural. Depois pelo adensamento vertiginoso das construções de veranistas e das barracas de praia.

Fotos 7 :Vista aérea da face leste do Outeiro do Farol mostrando aspectos da ocupação desordenada na área denominada de “Primeira Praia” no extremo norte da Costa Oceânica do Arquipélago de Tinharé na ilha de mesmo nome – Foto do arquiteto Francisco Santana (IPHAN), 2010.



Foto 8 – Detalhe da localização primitiva do “Forte de São Luiz” onde se vê, perfeitamente, os resquícios de um dos seus baluartes no qual uma pousada espúria foi edificada aproveitando as alvenarias da fortificação como fundação (o entorno é ocupado por casas antigas de veranistas, outras pousadas, barracas de praia e outras construções sem qualquer nível de ordenamento), *Google Earth, 2007.*

O polo turístico do Morro de São Paulo recebeu um projeto de requalificação urbana financiado pelo BID e concluído há 2 (dois) anos. O seu escopo previa algumas desapropriações e

intervenções mais corretivas. Algumas foram efetivadas, todavia outras, de grande importância, ainda aguardam por decisão política. A forma mais viável de concretizar tais demolições, indispensáveis, é aplicar os recursos normativos que o PDDU pode introduzir em função das previsões do Estatuto das Cidades. Medida que, necessariamente, precisa ser associada à aplicação da Lei 11.888/2008 de assistência técnica nas áreas de Arquitetura e Engenharia. A ação seria dessa maneira corretiva, onde couber, e preventiva de forma generalizada.

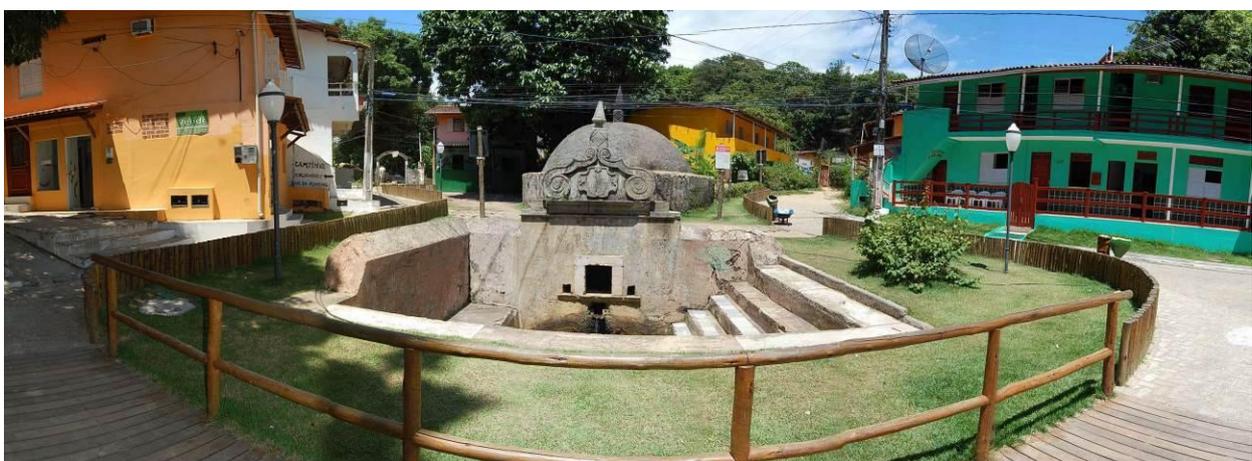
CASO 3 – São, na realidade, 3 (três) monumentos tombados pelo IPHAN (nível federal de proteção), no município de Cairu, com muitas outras edificações históricas insulares, um conjunto de bens materiais de grande importância para a nação brasileira. Um dos casos mais curiosos de desrespeito ao bem histórico é aquele da “Fonte Grande”, ainda no Morro de São Paulo, conforme as imagens a seguir (Fotos 9 e 10) .

Foto 9 :Vista geral do entorno da “Fonte Grande” demonstrando o nível de interferência das construções vizinhas sobre a visão do monumento ao centro – Foto do arquiteto Francisco Santana (IPHAN), 2012.



A guarnição dos cinco fortes e baterias, já existentes no ano de 1748, contava com 183 (cento e oitenta e três) homens. Eram oficiais e soldados que zelavam por 51 (cinquenta e uma) peças de artilharia e uma muralha de quase mil metros de extensão. Outros sinal da sua importância do sítio militar foi a construção desta excepcional fonte pública, ainda hoje existente. Bem cultural que esteve destinado ao abastecimento de água dos habitantes e soldados.

Foto10 :Vista geral do entorno da “Fonte Grande” demonstrando o nível de interferência das construções vizinhas sobre a visão do monumento mesmo após as obras de requalificação urbana realizadas pela CONDER – Foto do arquiteto Francisco Santana (IPHAN), 2012.



Foi no entorno deste monumento que nasceu a vila e seu desenvolvimento se efetivou à margem de qualquer tipo de ordenamento. O legado do descaso e da desordem são desafios que os atuais administradores precisam superar utilizando o que há de mais moderno em gestão urbana.

Os exemplos anteriores foram pinçados do contexto de um sítio histórico de quase 500 (quinhentos) anos com 5 (cinco) décadas de urbanização precária, ocupação desordenada e demasiadamente acelerada desde o ano de 1990. O metro quadrado de um terreno clandestino, nesse contexto, deve superar o preço de R\$3.000,00 (três mil reais), sem escritura ou qualquer nível de segurança jurídica. Loteamento clandestino é crime praticado por quem compra e quem vende. Esta imposição legal precisa ficar clara para cada cidadão cairuense. Cabe a cada um dos habitantes policiar o território evitando que ele perca valor pelos excessos, pela deterioração das paisagens e a descaracterização das ambiências originais de cada localidade, no contexto do equilíbrio de seu “mix” derivado da compreensão do conjunto de ilhas como um todo harmônico. Daí o conceito de “Green Mall” para ser usado no *endomarketing* e fortalecimento do tecido empresarial.

Cada uma das áreas consideradas como “Zonas de Urbanização Prioritária” (ZUP), de acordo com o Decreto n.398/2008 (Figura 1), tem problemas de solução cirúrgica a exemplo daqueles do entorno da Fortaleza do Morro de São Paulo. A sede municipal padece de um processo vertiginoso de favelização e autoconstrução em larga escala. Existem “puxadinhos verticais” até na área de influência do “Convento de Santo Antônio” (bem tombado pelo IPHAN). A belíssima Praia de Garapuá (Foto 1) dá notícia de um loteamento clandestino com frações mínimas. O “Porto da Batateira” (coração da Ilha de Tinharé) recebeu, por outro lado, uma invasão que depois foi convertida num suposto “quilombo”. Manobra de cunho político na tentativa de criar uma condição de estabilidade para pessoas humildes utilizadas como massa de manobra eleitoral. Boipeba tem, por sua vez, forte pressão imobiliária, porém um sentimento coletivo de que o erro do Morro de São Paulo deve ser evitado a todo custo.

São Sebastião receberá, no sul do arquipélago, um dos empreendimentos imobiliários mais sofisticados que o município já imaginou abrigar. Este fato causou uma desestabilização das relações de compra e venda no entorno do projeto pela perda da noção de preços. Desarranjo que já fez surgir um parcelamento, com frações mínimas, comercializadas através da perspectiva de extrema valorização. Já a Gamboa é, por estar na área ebulição econômica direta e na condição de dormitório do Morro de São Paulo, o maior dos problemas como mostram as fotos abaixo.

Fotos 11 e 12 (ano de 2006): Aspectos do estudo de caso do Plano de Manejo da APA Tinharé Boipeba mostrando a ocupação de área de orla e o estado dos lixões na localidade da Gamboa – UFBA / Departamento de Engenharia Ambiental, Liana Duarte Gulberg, 2008.



É importante salientar para reflexão que em seu artigo publicado na “Revista Exame” de 17/10/2012, Gustavo Franco citou o poeta Olavo Bilac. O poeta disse no ano de 1903, “*Nosso mal tem sido este: quisemos ter estátuas, academias, ciência e arte, antes de ter cidades, esgotos, higiene e conforto*”. Nas atuais favelas, então, os moradores passam a usufruir de itens sofisticados dentro de casa e continuam a viver em condições precárias no plano urbano. Estágio que pode ser superado neste momento. Há riqueza e mercado para sustentar essa revolução.

DISCUSSÃO

A prática do planejamento nos municípios visa corrigir distorções administrativas, facilitar a gestão municipal, alterar condições indesejáveis para a comunidade local, remover empecilhos institucionais e assegurar a viabilização de propostas estratégicas. São, de fato, objetivos a serem atingidos e ações a serem trabalhadas em amplas alianças. É óbvio que o planejamento é uma das funções clássicas da administração científica e instrumento indispensável ao gestor local. Planejar a cidade é essencial como o ponto de partida para uma gestão municipal efetiva frente à especificidades da máquina pública. A qualidade do planejamento ditará, conseqüentemente, os rumos para uma boa ou má gestão, com reflexos diretos no bem-estar dos municípios.

É premente, no caso local, como destacado em toda esta exposição, a preocupação com o comportamento das finanças municipais. O PDDU também influencia no estabelecimento de relações entre receitas, despesas, investimentos e endividamentos. Sua configuração, por outro lado, precisa considerar as variáveis socioambientais das cidades, que enfatizam a sustentabilidade urbana, o meio ambiente e o desenvolvimento municipal. Diante da relevância e urgência desses temas, os objetivos práticos desse artigo são:

1 – REFLEXÃO - realizar uma ponderação solidária entre os agentes locais do governo, da academia, sociedade e empresas de responsabilidade social sobre a contratação do PDDU à FEP (Fundação Escola Politécnica da Bahia) e garantir a participação prestigiosa do arquiteto e urbanista Jaime Lerner no planejamento urbano do arquipélago;

2 – COMPROVAÇÃO - demonstrar que é possível efetivar, ainda a tempo, a compensação das fontes de receitas momentâneas e finitas com a exploração perene do potencial imobiliário de baixíssimo impacto, a agregação de valor territorial pelo ordenamento e medidas afins de cunho patrimonial e de segurança jurídica;

3 – AÇÃO - compartilhar a visão de constituição do FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico) consorciando interesses públicos e privados, exatamente como preconizou o Decreto n.398/2008, no seu Artigo 18, e a visão do projeto “Terceira Âncora” como empreendimento modelo integrado, agora, ao conceito sinérgico de “Acupuntura Urbana”.

Só para se ter uma ideia do tamanho da empreitada, pesquisa do “Instituto Vox Populi” mostrou, em novembro de 2007, que apenas 26% (vinte e seis por cento) da população da capital baiana sabia o que é o PDDU e que apenas 0,2% (zero vírgula dois por cento) dos habitantes deu alguma contribuição para o contravertido projeto de lei. Este quadro deve ser infinitamente mais adverso em Cairu, porém a proximidade das pessoas e as características dos núcleos urbanos insulares favorecem a mobilização e discussão que deve preceder a aprovação da lei sendo essa possibilidade um alento.

O PDDU é um projeto de norma que disciplina as políticas urbanísticas municipais para a escala de uma década e, no caso de Cairu, deve ser visto como ferramenta de promoção de alternativas de compensação, como salientado, das finitas e ameaçadas receitas advindas do rateio do ICMS e dos *royalties*. Uma medida tomada com a antecedência devida e para ser acompanhada por todos os cidadãos no interesse direto da valorização dos seus negócios, patrimônio e do alargamento das oportunidades de trabalho bem remunerado para a população economicamente ativa e, mais ainda, a garantia do combate à informalidade (eliminando a concorrência desleal e o canibalismo) e a promovendo o estágio econômico do pleno emprego.

Nesse contexto do planejamento urbano, inúmeras experiências foram realizadas no país, algumas com resultados profícuos para a cidade e para a região, outras com resultados questionáveis, sob vários aspectos. Isso, inclusive, no que se refere aos reflexos sociais, econômicos e participativos. Aqui no Brasil são conhecidas as experiências nas cidades do Rio de Janeiro, Vitória, Joinville, Juiz de Fora, Cachoeiro do Itapemirim, Rio Grande, Camaçari, Rio Negrinho, Ribeirão Preto, dentre outras. O plano internacional destaca as experiências nas cidades de: Lyon, Barcelona, Bruxelas, Buenos Aires, Detroit, Frankfurt, Lima, Madri, Melbourne, Montevideu, Nova Iorque, São Francisco, Singapura, Tóquio, algumas cidades australianas, dentre outras que merecem a atenção dos esforços temáticos de Cairu.

Algumas visões sobre as potencialidades do Arquipélago de Tinharé precisam ser apreciadas e melhor divulgadas no momento de mobilização das comunidades, lideranças e representantes que precede a elaboração do PDDU. É indispensável conhecer as ditas percepções no âmbito de experientes profissionais e outras nas visões institucionais aqui destacadas.

Cabe ser um pouco redundante e realçar, de forma consolidada, a posição do IBGE, já citada anteriormente por partes, em manifestação de 19/01/2007, através do Ofício DGC n.06/07, firmado pelo Diretor de Geociências (Doutor Guido Gelli) enfatizando:

“O município de Cairu possui um território ímpar...Assim, entendemos, que esta é uma ocorrência geográfica excepcional e peculiar. O município é composto de várias ilhas...o que justifica o tratamento especial do caso único e particular...para resguardar a preservação da unidade tanto política quanto ambiental”

Os responsáveis técnicos pelo planejamento estratégico são homens experientes, europeus com vivências de trabalho em polos internacionais de turismo a exemplo de Dubai, Ibiza entre outros. Fato que valoriza ainda mais o “Relatório Final/Síntese”, dos ditos diagnósticos do BID e seu produto acabado, denominado de “Plano Cairu 2030”, elaborado desde o ano 2000 e fechado em 2006, ressaltando, de forma contundente, o que era simplesmente intuído de alguma maneira (grifo aditado):

“Os estudos desenvolvidos para elaboração do Plano Estratégico demonstraram que o território do Município de Cairu constitui uma realidade excepcional na sua singularidade e valores, que determina que deva ser considerado como patrimônio universal pela sua história, natureza e paisagem e principalmente pelas potencialidades de nele se poder criar um caso de valor mundial como exemplo de desenvolvimento sustentável”.

Um dos maiores urbanistas do mundo conheceu a dita “profecia” do planejamento estratégico, mobilizou equipe para reconhecimento do território e sintetizou, em 26/02/2013, seu estado de ânimo numa carta com trecho destacado a seguir. Ele é o arquiteto Jaime Lerner. Exponente mundial no planejamento urbano, foi governador do Paraná por 2 (dois) mandatos e prefeito de Curitiba em 3 (três) ocasiões, presidente da UIA (União Internacional de Arquitetos) e consultor do governo de diversas cidades nos 5 (cinco) continentes.

Lerner é consultor da ONU (Organização das Nações Unidas) que lhe outorgou Notório Saber para assuntos de urbanismo. Já, no ano de 1965, participou da criação do Instituto de Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), responsável pelo Plano Diretor da cidade. Promoveu, como governador, a maior transformação econômica e social da história do Paraná. Apoiado em uma política de atração de investimentos produtivos consolidou um novo polo industrial do país.

Contabilizando investimentos de US\$20 bilhões, entre o período de 1995 a 2001, a exemplo da experiência bem sucedida de Curitiba, o governador Jaime Lerner resolveu complexos problemas de transporte, uso do solo, educação, saúde, saneamento, lazer e industrialização como um todo.

Essa preocupação, intensa principalmente na área social, de educação e de atenção à criança, renderam ao Governo do Paraná o prêmio “Criança e Paz” da UNICEF para os programas "Da Rua para a Escola", "Protegendo a Vida" e "Universidade do Professor". A ele fica muito difícil deixar de reconhecer, portanto, a autoridade para afirmar:

“Cairu deseja e pode realizar o sonho de estruturar uma referência de sustentabilidade para o mundo. As particularidades geográficas, culturais, ambientais e socioeconômicas desse singular município-arquipélago tornam-no território fértil para a construção de experiência urbanas que conciliem desenvolvimento e preservação...Para tal, é necessário a construção compartilhada de uma visão de futuro, de cenários desejáveis que possam engajar os esforços coordenados do poder público, sociedade civil e iniciativa privadas”.

Outra constatação animadora veio do CET (Centro de Excelência em Turismo) da UnB (Universidade de Brasília), através de sua diretora Núbia David Macedo, em 05/11/2007, introduzindo uma visão local no contexto das íntimas relações regionais:

“A ideia de desenvolvermos trabalhos em sua região nos é particularmente interessante, pois do ponto de vista do TURISMO, em qualquer de suas áreas ou segmentos, o potencial é precioso e incalculável”.

Cairu “é uma ocorrência geográfica excepcional e peculiar” como atestou o IBGE e exige “uma análise mais criteriosa quanto à condição geográfica e administrativa, de forma a resguardar a preservação da unidade tanto política quanto ambiental”. Uma das formas de fazer isso é invocar e utilizar a isonomia, a equidade e a intenção do legislador como FONTES DE DIREITO no que concerne ao balizamento da aplicação local da EC 46 em todas as ilhas.

A retirada das ilhas com sede municipal do Domínio da União foi aprovada por unanimidade em todos os passos da tramitação da dita emenda, no Congresso Nacional, até sua promulgação em 05/05/2005. Iniciativa que foi uma exigência das cidades de São Luis, Florianópolis e Vitória. Reforma legal que repercutiu no Arquipélago de Tinharé por analogia e realçou suas especificidades. Fato que demanda, neste momento, por justiça, numa solução administrativa nos moldes da NOTA DA UNIÃO N.2275-5.11/2007 (AGU 23/07/2007) estendendo os efeitos da EC 46 às demais ilhas. Avanço que ofertará a mesma plataforma fundiária isonômica para o desenvolvimento social, ambiental e econômico de um município integralmente insular.

Cabe lembrar que todas aquelas capitais supracitadas estão situadas em ilhas e permanecem, legitimamente, desejosas de eliminar obstáculos para o desenvolvimento. Neste curso evolutivo, combatem a informalidade, as incertezas e os ônus patrimoniais que também precisam ser eliminados no Arquipélago de Tinharé. Assim, as Ilhas de Marajó e Itaparica deixaram o Domínio da União por abrigarem um excesso de sedes municipais para satisfazer à condição da norma excludente (possuir sede municipal). O outro lado do espectro de possibilidades quantitativas guardava Cairu, como caso singular e UNIDADE POLÍTICA atípica, possuindo muitas ilhas e uma única sede administrativa.

As peculiaridades do caso recomendam que sejam observadas as advertências de Cícero - "*summum jus, summa injuria*" - e de Cândido Rangel Dinamarco - "*As exigências legais não de ser interpretadas por critérios presididos pela razoabilidade e não se pode perder de mente que a lei é feita com vistas a situações típicas que prevê, merecendo ser modelada, conforme o caso, segundo as peculiaridades de casos atípicos*". Aqui está a essência da questão ora aventada que poderia ser resolvida, definitivamente, por força da CONFIGURAÇÃO GEOPOLÍTICA, econômica e das competências municipais, com a simples mudança da "sede" para outra ilha ou mesmo com sua partição (sedes distintas com funções Legislativas, Executivas e até Judiciárias).

Este tema da aplicação da referida emenda constitucional a todo território chegou a ser discutido com a própria titular da SPU (Secretaria do Patrimônio da União) em visita ao município. Assunto que desdobrou nas interlocuções com o Banco de Nordeste e, mais tarde, com os técnicos da "Câmara de Mediação e Arbitragem" da AGU (Advocacia Geral da União). Departamento de relevantes serviços prestados ao país na medida em que soluciona divergências, em tempo certo, entre órgãos da administração pública federal, e, mais recentemente, em meio a conflitos nas esferas intra e intergovernamentais.

Hoje, depois de interessante processo evolutivo descrito numa cartilha publicada em 2012, na sua 3ª (terceira edição) e disponível no link abaixo, surge a CCAF (Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal) muito mais forte, ágil e com mais poderes. Os resultados significam a mitigação dos enormes lapsos que seriam consumidos pelas inúmeras contendas entre departamentos de mesma hierarquia ou os níveis da administração, prefeituras, estados e a União. Há quase 3 (três) anos, sobreveio o Decreto nº 7.392, de 13 de dezembro de 2010, que ampliou a competência da citada câmara, prevendo a possibilidade de promover a resolução de conflitos judicializados e de controvérsias administrativas, por meio de conciliação, entre entes e órgãos da Administração Pública Federal, bem como entre esses e a Administração Pública dos Estados, do Distrito Federal, e dos Municípios (sem o limitador do número de habitantes que havia antes). Cabe apreciar essa alternativa:

http://portalsaude.saude.gov.br/portalsaude/arquivos/pdf/2012/Jul/13/cartilha_camara.pdf

É indispensável viabilizar a oferta de garantias reais permitindo o franco acesso ao mercado financeiro. Um meio tão necessário para a qualificação dos empreendimentos instalados e para atração de novos investimentos. Aportes geradores de empregos e renda que viabilizarão a SUSTENTABILIDADE TRIBUTÁRIA após o inevitável esgotamento das reservas de gás na costa oceânica. Se a questão for vista, simplesmente, pelo prisma da arrecadação, o tema remete à constatação de que, com a ampliação estruturante dos efeitos da EC 46 para as demais ilhas do Arquipélago de Tinharé, haverá uma transferência de fontes de receitas da união para o município. Resultado plenamente justificado pela própria intenção do legislador.

As tabelas adiante comprovam que ainda há uma concentração da distribuição da área dos imóveis rurais no município. O Índice Gini que mensura esse nível de agregação patrimonial varia de 0,000 (zero) a 1,000 (um). O valor mais baixo representa a distribuição igualitária das glebas. Já os números mais altos indicam concentrações maiores até o agrupamento absoluto de todas as áreas na mão de um único controlador (seria o nível "1,000"). Cairu tem, por certo, o mais alto patamar de agregação das extensões das fazendas nas mãos de poucas famílias. Algo que pode ser muito positivo para promoção preventiva de um grande pacto de ajustamento de conduta, fomento à criação de reservas particulares, ampla cooperação técnica, prestação de serviços ambientais, precisão nas declarações de ITR (Imposto Territorial Rural) e ações congêneres, antes da inevitável pulverização do controle desse precioso patrimônio.

O dito índice variava, na região do Baixo Sul da Bahia, de 0,727 em Cairu a 0,580 em Valença, no ano de 1999. Quadro que vem sendo alterado, mas ainda deve estar bem próximo daquele há mais de 10 (dez) anos. A dimensão do módulo fiscal no Arquipélago de Tinharé é de 40 (quarenta) hectares e o território é controlado da seguinte forma:

Tabela 1: Número de propriedades por porte e participação relativa no Arquipélago de Tinharé, 2012.

| Área (hectares) | Número de Propriedades | Participação (%) |
|----------------------|------------------------|------------------|
| 1 – 50 | 19 | 30,15 |
| 51 – 100 | 8 | 12,70 |
| 101 -200 | 18 | 28,57 |
| 201 – 300 | 5 | 7,94 |
| 301 – 400 | 5 | 7,94 |
| 401 – 500 | 2 | 3,18 |
| 501 – 1.000 | 4 | 6,34 |
| 1.001 – 5.000 | 2 | 3,18 |
| Total | 63 | 100,00 |

Sindicato Patronal Rural de Cairu com base no controle da arrecadação da Contribuição Sindical Rural

Os dados oficiais do INCRA (Instituto de Colonização e Reforma Agrária) contrastam, na Tabela 2, com os dados da tabulação acima. A análise dos quadros destacados neste artigo mostra que, de qualquer forma, ainda são poucos os controladores dos imóveis rurais e grande parte deles é improdutivo. O minifúndio caracteriza a maior parte das glebas e somente 5 (cinco) dessas fazendas são consideradas grandes áreas equivalendo a pouco mais de 3% (três por cento) do território a ser ordenado, zoneado ecológica e economicamente.

Tabela2: Imóveis rurais, por classificação fundiária e participação relativa, no Município de Cairu 2002.

| Classificação Fundiária | Número Propriedades | Participação (%) |
|----------------------------|---------------------|------------------|
| Minifúndio | 97 | 63,82 |
| Pequena Produtiva | 8 | 5,26 |
| Pequena Improdutiva | 28 | 18,42 |
| Média Produtiva | 4 | 2,63 |
| Média Improdutiva | 10 | 6,58 |
| Grande Produtiva | 1 | 0,66 |
| Grande Improdutiva | 4 | 2,63 |
| Total | 152 | 100,00 |

Superintendência Regional do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Houve tentativa frustrada, entre os anos de 2007 e 2009, liderada pelo governo estadual, de revisão do ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) da APA das ilhas de Tinharé e Boipeba. Um fiasco absoluto numa conduta atrapalhada onde havia, entre outras incongruências, o planejamento econômico sem economista e revisão de parâmetros urbanísticos sem arquitetos e urbanistas. As responsabilidades técnicas gerais eram assumidas apenas por engenheiros florestais. O trabalho foi desconsiderado, após algumas submissões constrangedoras ao conselho gestor da unidade de conservação. Colegiado bastante eclético que, todavia, sempre ficava surpreso pela falta de qualidade e de aderência territorial dos produtos gerados pela empresa de Brasília contratada após licitação. O referido processo foi abortado e merece ser retomado o mais breve possível pela provocação do governo municipal.

Esta explanação leva o leitor a entender que, por fim, a sinergia entre o PDDU (focado na parte urbana do território com sua área de expansão imediata) e o ZEE (destinação teórica da zona rural) é a grande definidora da qualidade do futuro e do ordenamento do uso solo. Forma de garantir geração de riqueza suficiente para compensar ou mesmo superar aquela gerada pela produção de gás natural na costa oceânica. Ficarão fácil, então, descobrir uma parcela de “ouro” em cada metro quadrado deste complexo estuarino tão especial e promissor.

CONCLUSÃO

São, como visto, tão amplas as possibilidades de, efetivamente, haver um caso de sucesso, de escala planetária, no desenvolvimento sustentável do Arquipélago de Tinharé. Desta forma, a Agência de Desenvolvimento, criada através da Lei Municipal n.342 de 10/12/2012, assumiu grande parte das atribuições necessárias à execução do PLANO CAIRU 2030, por força da Lei n.241/2008 e do multicitado Decreto n.398/2008. Suas atribuições vão da melhoria da qualidade de vida dos habitantes, à articulação e assessoramento de empresários investidores, os programas de serviços ambientais e patrimoniais, fortalecimento institucional do poder local e, especialmente, propor e “*fomentar formas sustentáveis de exploração do potencial imobiliário*”.

Muitas outras competências foram confiadas a esse modelo institucional que precisa sustentar uma nova forma de governança. Foram explicitadas, ainda, no marco legal, as atribuições de regulamentação em áreas específicas, como o PDDU; promoção de eventos informativos, oferta de crédito para adoção de tecnologias limpas, fortalecimento da matriz empresarial; as parcerias de ensino, pesquisa e extensão com universidades aliadas; a articulação regional e a consecução da sustentabilidade tributária, entre outras atribuições de natureza estratégica. Responsabilidades que exigem, neste momento:

- 1 – conquistar a realização dos ***licenciamentos ambientais no nível municipal*** facilitando a atração e consolidação de investimentos com o apoio insuspeito das universidades parceiras e fundações de apoio, destacadamente, da UFBA, UnB e USP;
- 2 – explorar todas as possibilidades que, diante do “dever de casa” bem feito, o ***apoio coerente do BID*** pode trazer para a sustentabilidade tributária, o ordenamento territorial, a cooperação direta com a agência de desenvolvimento, a pacificação fundiária e a execução plena do “Plano Cairu 2030”;
- 3 – avaliar, rever, retomar e fortalecer, na medida do estabelecimento das prioridades, a estruturação do “Campus de Extensão da UFBA”, as atividades de internacionalização e captação de fundos e outras ***ações precursoras que deixaram de obter o sucesso*** desejado nas circunstâncias pretéritas e iniciais.

A atração de investimentos imobiliários, na magnitude de US\$1 bilhão em 10 (dez) anos, é uma meta possível, merece ser estudada e detalhada e já recebeu o planejamento estratégico e o apoio de um expoente, da credibilidade do urbanista Jaime Lerner, como trampolins. Traduzir tudo isso no PDDU visto, também, como “guia do investidor local” é uma providência natural. Medida que pode ser financiada pela constituição do FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico). Muitas lições foram aprendidas nas tentativas de prospectar recursos financeiros nos últimos anos. Assim, a continuidade administrativa traz esse benefício do seguimento e aprimoramento de medidas que merecem melhor atenção. Cabe, diante de tantas oportunidades, à iniciativa privada, às organizações sociais e à academia, avaliar à exaustão o apoio e fortalecimento da agência de desenvolvimento como foro de trabalho solidário, de geração de consensos e superação de eventuais conflitos. A arquitetura institucional da melhor qualidade foi colocada à disposição de Cairu.

Existe uma vasta biblioteca que pode conferir suporte a vários estudos de cunho estratégico e referenciar o PDDU no mais alto nível de conhecimento, entre eles cabe destacar o “*Mar e Ambientes Costeiros*”, publicado em 2007, pelo CGEE (Centro de Gestão e Estudos Estratégicos). Este excelente trabalho destaca:

“O Brasil possui cerca de 8.000 (oito mil) quilômetros de litoral e pode chegar a ter controle jurisdicional sobre uma área marinha de 4,5 milhões de km², ou mais da metade da área do território brasileiro emerso, que é de 8,5 milhões km². Assim, o componente mar e ambientes costeiros deve necessariamente ser parte integrante de qualquer estudo que envolva a dimensão territorial brasileira e o aproveitamento sustentável dos seus recursos naturais. A interação entre o homem e o mar no território nacional proporciona um grande número de oportunidades econômicas, sociais e de integração, o que, em contrapartida, acarreta uma quantidade considerável de problemas ambientais. As características geográficas e de ocupação territorial conferem ao Brasil uma posição estratégica privilegiada em termos de exploração sustentável dos recursos do mar, incluindo não só a pesca, o transporte, o lazer e a segurança, mas também a exploração mineral. Todavia, para que a exploração seja sustentável e indispensável o conhecimento dos processos oceânicos e dos recursos marinhos, o que só pode ser atingido por meio da pesquisa científica e tecnológica. Tornam-se igualmente importantes tanto a formação de pessoal como a divulgação desse conhecimento nos mais diferentes âmbitos da sociedade, a fim de promover o desenvolvimento e a consolidação de uma consciência ambiental sobre o uso do mar e de seus recursos.”

Devem, também, estar na mira das ações ora defendidas o acompanhamento da legislação do IR- e (Imposto de Renda Ecológico) na iminência de aprovação na Câmara dos Deputados, nos mesmos moldes da renúncia fiscal destinada, com sucesso, à cultura. Além dessas referências, são cruciais as matérias sobre a temática que demonstra que “*Mais empresas lucram com sustentabilidade*”, conforme as publicações de alta qualidade da FGV/CES a exemplo da “*Revista Página 22*” .

O PDDU é, em síntese, um instrumento de gestão que dará curso, durante sua construção, a um “evento portador de futuro” sem precedentes na história local. Serão integradas, na lei, as formas de garantir a sustentabilidade em todas as suas dimensões e, especialmente, no âmbito tributário. Algo que deve anteceder ao esgotamento das reservas de gás natural que impulsionam a economia, a fazenda pública e a infraestruturação insular neste momento. Insumos necessários ao desenvolvimento social, econômico e ambiental que é absolutamente desejável e precisa sair do discurso e passar, cada vez mais, à prática. Perspectiva calçada em planejamento estratégico existente, de excelente qualidade, bastante consistente, insuspeito e, como diferencial, tem a chancela prestigiosa do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento). Desta forma, o trabalho de elaboração do plano diretor será feito, por certo, sobre uma plataforma de bons e amplos diagnósticos prévios, cooperação e bibliografia à altura do caso de interesse planetário.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA CURITIBA. *Guia do Investidor – Informações Socioeconômicas*. Agência Curitiba de Desenvolvimento S.A. Curitiba – Paraná, 2011. 226 p.

ARGOLO, José Dirson. *Relatório da Restauração de Elementos Artísticos do Convento de Santo Antônio de Cairu – Bahia*. Studio Argolo Restaurações; Província Franciscana de Santo Antônio

do Brasil; IDES – Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia. Salvador - Bahia, 2005. 20 p.

ARGOLO, José Dirson. *O Convento Franciscano de Santo Antônio de Cairu – Bahia*. IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; Programa Monumenta. Brasília – Distrito Federal, 2010. 315 p.

BAHIA. Secretaria do Planejamento, Ciência e Tecnologia; Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador – CONDER; Centro de Recursos Ambientais – CRA. *Plano de Manejo da APA – Área de Proteção Ambiental Tinharé / Boipeba*. Salvador - Bahia, 1998. 208 p.

BAHIA. Secretaria de Turismo – SUINVEST (Superintendência de Investimentos em Polos Turísticos); *Plano Estratégico do Turismo Náutico na Baía de Todos-os-Santos*. Salvador - Bahia, 2010. 115 p.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO – BID. *Plano de Desenvolvimento Estratégico do Município de Cairu / Diagnóstico*. Lisboa - Portugal: Antonio José de Sá & Associados, Agri-Pro Ambiente, 2005. 1.085 p.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO – BID. *Arrecadar não basta – Os Impostos como instrumento de desenvolvimento*. Carbacho, Ana; Cibils, Vicente; Lora, Eduardo Editores. Nova Iorque – EUA, 2012. 420 p.

BRASIL. Ministério das Cidades / Secretaria Nacional de Programas Urbanos; Observatório das Metrôpoles (IPPUR/UFRJ); Instituto Pólis; *Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação dos Planos Diretores Participativos – Bahia – Cairu*. Rio de Janeiro – Rio de Janeiro, 2009. 47 p.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente; Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. *Projeto Orla (Gestão Integrada da Orla Marítima) – Plano de Gerenciamento Costeiro*. Brasília – Distrito Federal: SPU – Secretaria do Patrimônio da União e outros, 2002. 520 p.

BRASIL. Ministério do Turismo, Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e Banco do Nordeste - BNB. *Plano de Desenvolvimento Integrado de Turismo Sustentável – Regulamento Operacional. PRODETUR / NORDESTE 2 – Os Municípios / Caminhos do Desenvolvimento pelo Turismo*. Brasília – Distrito Federal, 2003. 120 p.

CAIRU. Prefeitura Municipal. *Lei n.241 de 17 de dezembro de 2008 – Define as diretrizes para o planejamento de longo prazo, no contexto territorial e tributário, integrando à administração pública municipal o Plano de Desenvolvimento Estratégico Cairu 2030, a consecução dos Objetivos do Milênio da ONU – Organização das Nações Unidas, os procedimentos legais de mediação e arbitragem e outras providências*. Gabinete do Prefeito. Cairu – Bahia, 2008. 3 p.

CAIRU. Agência Municipal de Desenvolvimento Sustentável. *Lei n.342 de 10 de dezembro de 2012 – Dispõe sobre a Criação da Agência da ADS*. Prefeitura Municipal de Cairu – Gabinete do Prefeito. Cairu – Bahia, 2012. 6 p.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. *Cartilha sobre a Lei n.10931/2004 – Um Marco para o Mercado Imobiliário*. Brasília – Distrito Federal, 2004.

CASAROTTO FILHO, Nelson. *Níveis Intermediários de Governo no Planejamento do Desenvolvimento e a Intervenção em Aglomerações Produtivas*. Departamento de Engenharia de Produção e Sistemas da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis – Santa Catarina, 2003. 24 p.

CGEE (CENTRO DE GESTÃO E ESTUDOS ESTRATÉGICOS). *Mar e Ambientes Costeiros*. Brasília – Distrito Federal, 2007. 324 p.

COHIDRO ENGENHARIA S/C LTDA, Governo do Estado da Bahia; Secretaria de Planejamento, Ciência e Tecnologia – SEPLANTEC; Companhia de Ação Regional – CAR, Prefeitura Municipal de Cairu - PMC, Secretaria Municipal de Administração e Finanças. *PDU – Plano Diretor Urbano – Lei Complementar n. 165 de 10.12.2004*.

EL PASO ÓLEO E GÁS DO BRASIL LTDA, ENSR Internacional Brasil Ltda. *Relatório de Impacto Ambiental / Exploração Blocos BM – CAL – 4 e BAS – 97 (Baía de Camamu)*. Rio de Janeiro - RJ, 2004.

FISCHER, Fernando e outros. *Baixo Sul da Bahia: Uma proposta de desenvolvimento territorial*. CIAGS – Centro Interdisciplinar de Desenvolvimento e Gestão Social – Escola de Administração da UFBA – Universidade Federal da Bahia. Salvador – Bahia, 2007. 134 p.

FGV (Fundação Getúlio Vargas)/CES – Centro de Estudos em Sustentabilidade. *Menos! Criamos uma sociedade de excessos. É hora de buscar qualidade em vez de quantidade*. Revista Página 22. São Paulo – São Paulo, Fevereiro de 2013, 52 p.

FGV (Fundação Getúlio Vargas)/CES – Centro de Estudos em Sustentabilidade. *O que há por dentro do Investimento Social Privado*. Revista Página 22. São Paulo – São Paulo, Abril de 2013, 52 p.

GULBERG, Liana. *Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental das Ilhas de Tinharé e Boipeba – Estudo de Caso*. Curso de Especialização em Gerenciamento e Tecnologias Ambientais no Processo Produtivo (Ênfase em Produção Limpa), Departamento de Engenharia Ambiental da Escola Politécnica da UFBA, 2008. 55 p.

LOURES, Rodrigo. *Inovar e Educar na Sustentabilidade*. FIEP – Federação das Indústrias do Estado do Paraná. Curitiba – Paraná, 2008. 193 p.

MENDONÇA FILHO, Luiz. *Cairu – Cidade do Sol – Fotografias de Rui Rezende*. Grupo LM. Salvador – Bahia, 2011. 126 p.

ODEBRECHT, Norberto. *Desenvolvimento Sustentável – A Visão e a Ação de Um Empresário: O Caso do Baixo Sul da Bahia*. Salvador - Bahia: CRA – Centro de Recursos Ambientais, 2004. 165 p.

OLIVEIRA, Mario Mendonça; SANTANA, Francisco de Assis Salgado; LUZ NETO, Manoel Altivo. Termo de Referência n.01 – *Base Descritiva Preliminar dos Projetos Arquitetônicos e Culturais*. Salvador: IDES – Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia / Programa de Proteção ao Patrimônio Histórico (Convento de Santo Antônio de Cairu), 1998.

OLIVEIRA, Waldir Freitas. *A industrial Cidade de Valença: Um Surto de Industrialização na Bahia do Século 19*. Salvador - Bahia: Centro de Estudos Baianos da UFBA – Universidade Federal da Bahia, 1985.

PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS, Biodinâmica Engenharia e Meio Ambiente, GMA – Recursos Ambientais. *EIA – Estudo de Impacto Ambiental do Sistema de Produção e Escoamento de Gás Natural do Bloco BCAM – 40 (área do BAS-128)*, 2003.

PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS, Unidade de Negócios de Exploração e Produção da Bahia. *Projeto de Desenvolvimento do Campo de Manati*. Salvador – Bahia: Grupo Queiroz Galvão / Petroserv S.A, 2004.

RISÉRIO, Antônio. *Tinharé: História e Cultura no Sul da Bahia*. El Paso Petróleo e Gás do Brasil. Salvador – Bahia, 2003. 256 p.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA - UFBA, Prefeitura Municipal de Cairu - PMC, Fundação de Apoio à Pesquisa e Extensão – FAPEX. *Programa de Gestão dos Recursos Ambientais do Município de Cairu*. Salvador – Bahia, 1995.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA - UFBA, Centro Interdisciplinar de Desenvolvimento e Gestão Social (CIAGS). *Aprendendo com identidades e diversidades de comunidades tradicionais de pesca e mariscagem do Baixo Sul baiano*. Salvador – Bahia, 2009. 112 p.

WWI – WORLDWATCH INSTITUTE, *Estado do Mundo 2007 – Nosso Futuro Urbano*. UMA (Universidade Livre da Mata Atlântica) Editora. Salvador – Bahia, 2007. 270 p.

WWI – WORLDWATCH INSTITUTE, *Estado do Mundo 2012 – Rumo à Prosperidade Sustentável Rio +20*. UMA (Universidade Livre da Mata Atlântica) Editora. Salvador – Bahia, 2012. 289 p.