

ALCIENE ALMEIDA DA SILVA

VIABILIDADE DO INVESTIMENTO PRIVADO
NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVAOR

SALVADOR
JUNHO/1995

ALCIENE ALMEIDA DA SILVA

VIABILIDADE DO INVESTIMENTO PRIVADO
NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR

*Monografia Apresentada ao Curso de Economia da Universidade Federal
da Bahia como requisito à obtenção do Grau de Bacharel em Economia*

ORIENTADOR: PROF. ANTÔNIO ALBERTO PIRES VALENÇA

SALVADOR
JUNHO/1995

APRESENTAÇÃO

O trabalho desenvolvido propõe estudar o Centro Histórico de Salvador quanto aos resultados econômicos obtidos com o processo de restauração.

Quando da elaboração deste trabalho, principalmente, para a confecção do terceiro capítulo "PERSPECTIVAS DO COMÉRCIO A LONGO PRAZO" foram muitas as dificuldades enfrentadas. É bastante difícil obter informações dos comerciantes, quando os dados estudados referem-se aos seus custos, rentabilidades e lucros. Por isso, não foi possível um estudo aprofundado das atividades empresariais, e conseqüentemente obter excelentes resultados sobre o comportamento do empresariado desta região.

Algumas pessoas foram importantes para o desenvolver e conclusão do trabalho e a elas agradeço. Em primeiro lugar, ao meu orientador Antônio Valença.

Para a coleta dos dados, visitei alguns órgãos, em destaque o IPAC e SEBRAE. Por isso, gostaria de agradecer a Paulo Roberto, técnico do IPAC e a Júlio, técnico do SEBRAE, que se propuseram a me receber com pouca disponibilidade de tempo que possuíam.

E por fim, toda minha gratidão aos meus familiares e amigos.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	5
2	RECUPERAÇÃO FÍSICA DA ÁREA	7
2.1	O CENTRO HISTÓRICO	7
2.2	REFORMAS E ETAPAS	12
3	INCENTIVOS E EXPECTATIVAS	23
3.1	TURISMO	23
3.2	INCENTIVOS GOVERNAMENTAIS	25
3.3	INVESTIMENTOS PRIVADOS	28
4	PERSPECTIVAS DO COMÉRCIO A LOGO PRAZO	31
4.1	ACESSO À ÁREA	31
4.2	O TURISTA	33
4.3	PRINCIPAIS ATIVIDADES E SUAS RENTABILIDADES	34
5	CONCLUSÕES	51

1 - INTRODUÇÃO

Este trabalho tem o objetivo de estudar e conhecer um pouco sobre a história e, principalmente, as condições atuais da economia praticada no Centro Histórico de Salvador/Pelourinho.

O Pelourinho em séculos passados foi o principal centro comercial da cidade do Salvador e de toda a Bahia. Mas, no final do último século e início deste, perde sua importância e, como consequência, ocorre transferência das principais famílias residentes, que deram preferência a bairros próximos da orla. Décadas depois, o espaço começou a ser ocupado por pessoas de baixa renda, sem condições de preservar a beleza colonial. Começa o processo de degradação com o avanço da prostituição e marginalidade.

Vários projetos e propostas foram estudados para melhorar a situação de degradação do Centro Histórico, porém sem muito êxito.

Em 1992 começa o processo de revitalização desta área, tendo como principal responsável o IPAC (Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural) com a atuação conjunta de outros órgãos de administração estadual. Este projeto é o maior projeto de restauração urbana realizado no Brasil.

A revitalização do Centro Histórico/Pelourinho tem como finalidade devolver à cidade do Salvador a sua antiga área central, antes marginalizada e passando a atuar como zona comercial, ligada diretamente ao setor turístico.

O início desse projeto de reforma teve como executor o Governo Estadual, que posteriormente, passou a atrair a iniciativa privada, para instalação e estabelecimentos empresariais, dando continuidade ao projeto.

Os baianos, do ponto de vista de muitos comerciantes do Pelourinho, são os principais frequentadores do bairro, possibilitando maior movimento aos estabelecimentos, ampliando a demanda pelos serviços e produtos ofertados.

Neste trabalho foram desenvolvidos três capítulos: o primeiro é um relato histórico sobre o Centro Histórico, desde sua origem, degradação e recuperação, esta com todas suas etapas e características; o segundo é composto por uma abordagem teórica sobre turismo, incentivos governamentais e investimentos privados; e no último capítulo é feito um estudo das atividades comerciais existentes e suas principais características.

Para o último capítulo, as informações foram obtidas através de questionários às empresas, banco de dados do SEBRAE e do IPAC.

2 - RECUPERAÇÃO FÍSICA DA ÁREA

Conhecido principalmente pelo nome de Pelourinho, o centro histórico deu origem a cidade do Salvador, e é, atualmente, famoso no mundo inteiro pela sua riqueza arquitetônica, composta por ruas estreitas e casarões coloridos e belos. É através da sua história que este trabalho tem início. Irá descrever o que foi e é o Pelourinho, em termos técnicos e principalmente em termos históricos para a Bahia, desde o seu surgimento, passando pela sua degradação e finalmente chegando a restauração.

Serão descritas também todas as etapas da reforma que sofreu e toda a ação do governo estadual e instituições que trabalharam e trabalham conjuntamente, levando em consideração as dificuldades e dando destaque ao sucesso alcançado através do esforço e da colaboração de todos envolvidos nesse projeto.

2.1 - O CENTRO HISTÓRICO

O Centro Histórico (Pelourinho) é a área que deu origem a cidade do Salvador, em 1549, construída por Tomé de Souza e seu arquiteto Luiz Dias, com o objetivo de ser a sede de administração da colônia. Esse local foi escolhido devido a proximidade do mar para melhor comunicação com a metrópole (Portugal) e a segurança que a área oferecia com os seus sessenta e quatro metros de altura. (BAHIA Terra da Felicidade - Maio de 1992, Bahiatursa).

Durante o século XVIII a Cidade vive o seu tempo áureo, um grande progresso com o acúmulo de riqueza dos senhores de engenho, dando surgimento à maior parte da composição arquitetônica do Pelourinho. A sua arquitetura assemelha-se com a européia,

possuindo casarões e sobrados belos, que deram origem ao maior conjunto arquitetônico colonial da América Latina. Essa área desenvolveu-se próximo ao centro político e religioso da época, onde os senhores de engenho, negociantes de fumo, altos funcionários, desembargadores e outras personalidades construía suas casas na cidade.

As atividades mais importantes da época colonial eram a portuária e a comercial. A Cidade servia de centro para a produção do recôncavo baiano, ocupado por grandes engenhos que tinham como principal produção o açúcar. Mas, não só o açúcar era escoado pelo porto de Salvador, como também: fumo, algodão, couro e madeira.

Os portugueses, quando da fundação da cidade do Salvador, teriam trazido para o local o “pelourinho”, que é uma coluna de pedra, erguida no meio da praça pública, com pendenteados de bronze ou ferro, para que fossem amarrados os condenados a açoites públicos. Na sua maioria, os condenados eram os escravos que viviam no local, de propriedade dos ricos moradores. Assim, o Pelourinho foi um espaço de muito horror durante alguns séculos para os escravos.

As famílias ricas que residiam no Centro Histórico no final do século XIX começaram a deixar a área, devido a perda do controle mundial do comércio de açúcar por parte da aristocracia rural e também com a abolição da escravatura. E em 1910 acentuam-se as transferências dessas famílias para os novos bairros (Corredor da Vitória, Graça, Canela e Orla) que provocaram a expansão da Cidade. Enquanto ocorria essa evasão no Pelourinho, os casarões passaram a ser ocupados inicialmente, por famílias da classe média e imigrantes e, depois, por milhares de desempregados e biscateiros, em meados início do século XX. Muitos casarões foram transformados em cortiços abrigando grande número de pessoas.

Um fator importante para acelerar a decadência e tornar toda a área central da cidade em um centro comercial obsoleto, foi a mudança do perfil da economia, durante a década de sessenta e setenta. Os investimentos voltaram-se para o setor industrial, criando novas atividades com o Centro Industrial de Aratu (CIA) e o Complexo Petroquímico de Camaçari. Essa nova estrutura exigiu a criação de novos espaços urbanos, dando surgimento aos Shoppings Centers e expandiu-se o comércio mais moderno para as proximidades da orla. Com a criação do Centro Administrativo da Bahia, a administração pública também transferiu-se para outra região, causando maior abandono à área.

O processo de declínio intensificou-se com os frequentes incêndios e desabamentos de casarões, anos depois das instalações das famílias pobres e numerosas, as quais não possuíam recursos para promover reformas nas casas e conseqüentemente residirem em melhores condições e proporcionar uma melhor condição e aparência para todo o conjunto arquitetônico colonial.

O Pelourinho neste final de século tornou-se um lugar bastante perigoso, pois era muito comum o desabamento de prédios e mais comum ainda eram os frequentes assaltos, sendo as maiores vítimas os turistas. O local encontrava-se em total degradação física e social. A infra-estrutura era a pior possível, tanto na rede de distribuição de água quanto na de energia e de esgoto. Outro problema crônico, era a prostituição estabelecida na área, principalmente a área do Maciel. Com todos os problemas que a área apresentava os preços dos imóveis e locações tornaram-se bastante baixos, provocando desinteresse por parte dos proprietários em utilizar recursos para qualquer melhoria, já que não teriam nenhuma espécie de retorno financeiro.

O Centro Histórico tornou-se, socialmente, muito frágil. Uma parcela da população residente dedicava-se à prostituição como meio de sobrevivência. Também era muito comum o comércio de drogas, existindo diversos pontos de negociação do produto. Havia

uma certa relação entre as terríveis condições de vida com a marginalidade e criminalidade, que penetravam na região para denegrir, cada vez mais, a imagem do local.

Durante a década de setenta, o governo convocou o empresariado e a Prefeitura Municipal para trabalharem conjuntamente, através de investimentos e doações para recuperar a área. Essa reforma restringiu-se ao Largo do Pelourinho, onde alguns casarões foram restaurados.

O processo de degradação foi intensificado, outros imóveis não foram restaurados, deixando de dar continuidade ao processo de reforma. O resultado foi o empobrecimento do local e a aceleração da decadência do patrimônio histórico. Apesar da existência de um órgão específico para cuidar do conjunto arquitetônico, o IPAC (Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia), não foi possível continuar, pois o órgão não possuía recursos e nem poder político. Este órgão foi criado em 1967 pelo governo estadual com o objetivo de cuidar do patrimônio histórico do Estado e atender à sua vocação turística, juntamente com a Bahiatursa, Conder, e a Polícia Turística.

O Centro Histórico de Salvador teve o seu primeiro tombamento, em 1937, pelo Governo Federal, através do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico da Secretaria do Patrimônio Histórico Nacional (Sphan), instituído pelo Decreto-Lei Nº 25/37. Esse decreto é revisto em 1958 e ocorre a ampliação da área tombada, ela se expande para novos domínios, o espaço a ser patrimônio oficial protegido pelo Estado. Esse espaço é de 74 hectares com aproximadamente 937 imóveis.(Correio da Bahia - março de 1993).

Mas, é em 1984 que o Centro Histórico tem o reconhecimento de grande importância histórica e cultural, com o tombamento do local como "Patrimônio Cultural da Humanidade" através da UNESCO (Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura), e o considera como a mais importante coleção arquitetônica barroca

nas Américas. O IPAC juntamente com mais cinco órgãos (municipais, estaduais e federais) foram os responsáveis pela elaboração do projeto que levou o Pelourinho a esse reconhecimento, e logo veio a reforma do local para reaver a aparência anterior de séculos passados. Esse é o maior projeto de restauração já feito no Brasil.

O perímetro tombado e ,consequentemente, protegido, atualmente, encontra-se dividido em três grandes áreas: A (norte), B (coração do CHS) e C (sul), sendo posteriormente subdivididas, por suas características de ocupação, em cinco sub-áreas, todas com características marcantes, que registraram a passagem dos séculos XVII, XVIII e XIX

Sub-áreas:

- A.01 - Barroquinha/Chile/Castro Alves;
- A.02 - Misericórdia/Praça da Sé/Saldanha;
- B.03 - Terreiro de Jesus/Pelourinho/Maciêl;
- C.04 - Passo/Carmo/Taboão;
- C.05 - Santo Antônio.

A restauração do Pelourinho não se preocupou apenas em reformar os casarões coloniais, e sim em oferecer infra-estrutura ao local. A recuperação da rede elétrica, hidráulica e sanitária e a segurança do local fazem parte desse projeto. São pontos fundamentais para que a revitalização do Pelourinho dê certo, pois, a região vinha sofrendo constantes incêndios e desabamentos. Um fator muito importante é a segurança da área e dos visitantes (turistas e baianos), para que o comércio venha a prosperar e a mesma volte a ser tranquila e bela como tempos passados.

Segundo informações técnicas do IPAC, os resultados obtidos com a restauração não se restringem aos aspectos arquitetônicos e culturais, mas têm também grande significado econômico. A cidade passou a atrair muitos turistas estrangeiros, nacionais e até mesmo historiadores, passando de oitavo para segundo lugar de maior atração turística do Brasil.

Restaurar e recuperar o Pelourinho não foi uma tarefa fácil. Exigiu grandes investimentos, pois a sua degradação era total, não só as casas como em toda a sociedade residente. Os prédios em péssimo estado eram habitados por numerosos invasores, o que, provocava maior degradação. Para que o projeto se consolide a médio e longo prazos é necessário a presença das empresas privadas e, principalmente, que os empreendedores consigam que os investimentos feitos sejam rentáveis.

2.2 - REFORMAS E ETAPAS

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E SUAS ETAPAS

Apartir do ano de 1993, a Bahia festejou a recuperação do maior conjunto colonial das Américas, o Pelourinho, transformado num significativo ponto turístico.

Foi em 1991 que se decidiu restaurar o Pelourinho, no início do governo de Antônio Carlos Magalhães. Essa reforma começou com recursos do Estado, sem o apoio privado ou internacional.

A reforma do centro histórico tem como finalidade atrair visitantes, que deverão deixar milhões de dólares, dando sustentação a todo esse projeto, mantendo a beleza da área viva e sem ameaça de degradação. Mas o alvo não é unicamente o turista internacional, mas também o visitante nacional, já que pesquisas feitas revelam que são os turistas brasileiros que frequentam e desfrutam os serviços da região durante todo o ano. Por isso, é a própria sociedade baiana que dá continuidade ao projeto de recuperação.

Segundo informações do IPAC, o projeto de recuperação deste patrimônio cultural e artístico da humanidade tem três objetivos básicos:

- Restaurar o acervo físico de valor cultural do centro histórico de Salvador;
- Apoiar o processo de desenvolvimento turístico de Salvador;
- Promover oportunidades de emprego e renda para a população que reside na área do projeto.

Esse terceiro objetivo descrito pelo IPAC pode ser contestado, pois a grande parte da população residente foi transferida para outras áreas e os comerciantes que se instalaram na região vieram de fora. Geralmente, comerciantes que possuem estabelecimentos em outras áreas da cidade e resolveram ampliar seus negócios no Pelourinho, devido as vantagens oferecidas.

Inicialmente, esse projeto de restauração tinha por finalidade a abertura de novas oportunidades de emprego para a população local e conseqüentemente garantir a manutenção dos imóveis restaurados. E isso seria alcançado com o crescimento do fluxo turístico no sítio histórico. Porém, não foi exatamente o que aconteceu. Com a retirada de parcela substancial da população local, o espaço deixou de ser um bairro residencial para ser completamente comercial, sendo confirmado com as instalações dos estabelecimentos: bares, restaurantes, shopping, galerias, joalheirias, etc. E serão os investidores privados que darão continuidade ao projeto de reforma através da manutenção e conservação de todo o patrimônio artístico e cultural da Bahia, para que este volte a encantar os visitantes.

Segundo informações do IPAC, não é possível recuperar o Pelourinho com a finalidade de incentivar atividades comerciais voltadas principalmente para o turismo, e ao mesmo tempo manter toda a sua população, pois não há espaço para todos. Não é possível conciliar a permanência da população de baixa renda, que na sua maioria estão envolvidos com atividades informais como meio de sobrevivência, e obtendo pequena renda familiar, para dar continuidade as reformas e expandir as atividades comerciais.

O projeto de recuperação do Centro Histórico será utilizado como instrumento de apoio ao processo de desenvolvimento da capital baiana, envolvendo aspectos físicos, econômicos, sociais e institucionais.

Aspectos Físicos - reverter o processo de arruinamento, que é crônico no Centro Histórico, e explorar as estruturas de forma adequada, principalmente quando cedida para o uso produtivo (comercial ou de serviço) explorando suas potencialidades locacionais.

Aspectos Econômicos - intervenções de caráter produtivo, gerando retorno direto para os recursos alocados na área; promoção de atividades produtivas vinculadas ao turismo, com o apoio da iniciativa privada; e fusão dos incentivos governamentais destinados ao Centro Histórico, com o intuito de atrair grandes empresas de Salvador e a iniciativa privada em geral a redirecionar parte dos seus investimentos para o Pelourinho.

Aspectos Sociais - promoção de oportunidades de empregos produtivos e melhoramento dos imóveis.

Aspectos Institucionais - declarar de utilidade pública e interesse social a restauração, para evitar a especulação e antecipar a valorização dos imóveis.

A primeira parte do projeto a ser posto em prática foi o processo de recuperação dos imóveis, a parte física, para reverter o processo de arruinamento, juntamente com os serviços de urbanização e de paisagismo.

Após esse processo de recuperação dos imóveis, a sua utilização passou a ser regulamentada e qualquer pessoa não mais poderia se dispor de um imóvel para sua moradia ou para a abertura de qualquer negócio. O órgão público, IPAC, passou a controlar a aquisição e utilização dos imóveis, para que esses após as reformas realizadas

não viesse a sofrer desgastes, ou pelo menos se sofridos, automaticamente passariam por um processo de reparos, mantendo sua estrutura inicial.

O interesse privado veio logo após ao início do processo de reforma, promovendo e explorando a cultura com a harmonia da beleza local. E é através do desempenho da iniciativa privada que se dará a conservação e sustentação do projeto de recuperação do sítio histórico.

A dimensão do projeto foi capaz de provocar impacto positivo com relação ao processo de desenvolvimento turístico de Salvador. Com isso fica comprovado o potencial cultural e histórico deste projetos.

Com relação ao aspecto econômico-financeiro, aguarda-se um retorno direto para os recursos alocados, através da exploração da vocação comercial e de lazer que a área possui, mantendo relação com a iniciativa privada e o turista.

Um fator bastante importante para o sucesso desse processo de recuperação, foram os incentivos governamentais que se voltaram para induzir a iniciativa privada em geral a redirecionar parcela dos seus capitais (investimentos) para o sítio histórico.

Em 30 de março de 1993 foi inaugurada a primeira etapa da reforma do centro histórico de Salvador, onde foram restaurados 109 imóveis de quarto quarteirões, aproximadamente um décimo da área total, ao custo de US\$ 12 milhões. Os imóveis restaurados foram aqueles que estavam em pior estado de conservação e também que possuíam um grande valor cultural e histórico (maior concentração de trabalhos de arte). As outras etapas passaram a ser executadas por quarteirões, pois o trabalho se tornaria mais fácil e mais produtivo. Nesse processo procurou-se utilizar o material semelhante ao original para que os casarões voltassem as suas estruturas anteriores.

Antes de sofrerem reformas, os casarões e sobrados de propriedade privada, foram comprados pelo governo ou foram objeto de um processo de negociação. Quando os donos possuíam mais de uma casa, cediam uma ou andares inteiros para o governo, em troca da restauração dos seus imóveis.

Também é prioridade do projeto de reforma a prevenção de incêndios, policiamento especializado, recuperação das redes de distribuição de água, energia e sua conservação. Por esse motivo o governo investiu milhões de dólares nas etapas da restauração, como é possível comprovar no quadro abaixo:

TABELA 1: CUSTOS DE RESTAURAÇÃO DOS IMÓVEIS EM CADA ETAPA

ETAPAS	IMÓVEIS RECUPERADOS OU EM RECUPERAÇÃO	CUSTO US\$ (milhões)
Primeira	109	11,5
Segunda	48	2,6
Terceira	59	2,6
Quarta	140	8,2
TOTAL	356	24,9

Fonte: CPE

O processo de revitalização de todo o Centro Histórico deverá ter duração de 08 a 10 anos, por ser um projeto bastante complexo, envolvendo vários segmentos da sociedade e do governo. A iniciativa privada é o alvo principal para a manutenção do projeto.

Antigos problemas foram solucionados com obras de infra-estrutura. Foi implantado um novo sistema de energia elétrica, que passou a ser subterrâneo. O antigo sistema comprometia a beleza do local e contribuía para os focos de incêndios. Para a implantação

desse novo sistema elétrico o Governo do Estado investiu CR\$-1,4 bilhões, em janeiro/93, só na primeira etapa. Alterou-se também o processo de distribuição de água e a limpeza da rede de esgoto, para que o processo de reforma fosse completo.

Após a inauguração das etapas de reforma, o Pelourinho alterou o seu perfil, voltando-se para o comércio, mesmo possuindo outros tipos de atividades, porém com uma pequena parcela de participação.

Segundo o IPAC, a política adotada para a ocupação dos imóveis, foi de estímulo às atividades comerciais e de serviços nas áreas mais centrais e o deslocamento da função residencial para as áreas periféricas do centro. Dentre as atividades, "*optou-se por aqueles que garantissem, fluxo de pessoas durante todos os dias da semana e por um maior número de horas diurnas e noturnas*". (Pelourinho a Pós Recuperação - Julho de 1994 - CPE).

Agora o que se observa é uma certa disputa entre turistas e baianos, nos bares e restaurantes, para desfrutarem dessa nova opção de lazer. Essa situação é bem evidente as terças-feiras, com a "benção" (Batuque do Olodum), quando o local fica repleto de pessoas (foliões) e os comerciantes faturam nos belos sobrados.

TRANSFERÊNCIA DAS FAMÍLIAS

Vários questionamentos surgiram referente a transferência das famílias do Centro Histórico. E uma das grandes questões foi: "*O que fazer com a população residente?*".

Por ser uma questão polêmica, surgiram algumas tendências e juntamente as alternativas para a solução do problema. Alguns reconheciam o direito que a população tinha em permanecer no local, outros afirmavam que era uma questão de justiça social e que a vida

ativa do local era de responsabilidade da sua população. Sendo assim, o sítio histórico não poderia ser revitalizado sem a sua população residente, pois esta fazia parte do mesmo.

Outros grupos afirmavam que não era possível restaurar o Pelourinho com a permanência de sua população residente, alegavam que as pessoas que ocupavam o espaço eram de baixa renda e suas atividades eram suspeitas e incertas, não podiam atender a vocação turística e cultural da área, sendo muito frequente a existência de marginais que ameaçavam a beleza e a tranquilidade do território.

Com já foi dito, o Pelourinho por muito tempo abrigou marginais, prostitutas e travestis, transformando-se em um área bastante perigosa, sendo impraticável a exploração da área como um centro de lazer, diversão e ponto turístico para o Estado da Bahia.

Não só os focos de criminalidade e de prostituição são prejudiciais, como também a ação da própria polícia. Pois, esta agia de forma indiscriminada que terminava provocando maior perturbação.

Os que difundiam a necessidade do afastamento dos moradores para que o centro histórico fosse recuperado, afirmavam que não era possível desenvolver qualquer tipo de atividade conjuntamente com marginais e prostitutas, os quais impediam a transformação da área num pólo turístico.

A partir 1970 parte da população começou a sair do local, em busca de moradias melhores, nos quais não correriam tantos perigos de desabamento, incêndio, principalmente. Procuravam outros bairros, onde pudessem viver de acordo com as suas condições financeiras. Houve, portanto, uma espécie de expulsão dos moradores como consequência da degradação física dos imóveis.

Outra tese defendida, sobre o destino da população moradora, era deixar arruinar ou chegar a total degradação e depois expulsar os moradores, já que não haveria condições da sua permanência, pois o Pelourinho estaria na mais completa decadência e seria impossível a moradia neste local.

A situação de degradação que o Pelourinho vinha sofrendo de uma certa forma influenciou até na diminuição dos prostíbulos, pois só é possível a sua instalação e permanência em lugares de muito movimento. A transferência dos indivíduos da área fez com que caísse seu movimento e até mesmo diminuísse o número de prostíbulos existentes no território histórico.

A maioria dos habitantes do Pelourinho moravam de aluguel. Na sua maioria de baixa renda, pagavam pelo aluguel do imóvel um valor muito pequeno, devido as condições dos casarões e sobrados e até mesmo devido a própria degradação sócio-econômico que a área se encontrava. Parte dos proprietários desses imóveis tinham recebido esses bens como herança dos seus antepassados. Porém, a maior proprietária desses imóveis é a Igreja.

Apesar de serem possuidores de recursos, pois muitos são industriais ou comerciantes, a maioria dos proprietários, não procuram restaurar seus imóveis. Como são patrimônio histórico e de grande valor artístico e cultural, esperavam a intervenção governamental para que fossem reformados.

Apesar de tanta opinião formada sobre o destino dos moradores do sítio histórico, não poderia ter outro final, senão transferi-los para outras áreas, criaram-se três programas: relocação provisória, relocação definitiva e indenização. Não houve muita resistência por parte das famílias, devido as suas condições de vida, e principalmente devido a condições políticas. Algumas famílias foram indenizadas após a saída; mas, a maioria dos moradores

permaneceram no próprio Pelourinho, sendo transferidos para a periferia, que continua em processo de degradação.

O POLICIAMENTO

O policiamento especializado foi uma das providências tomadas pelo Governo do Estado para proporcionar tranquilidade e segurança ao Centro Histórico. O sistema de atendimento ao visitante/turista (nacional e internacional) criado pelo governo, através da Bahiatursa e Secretaria de Segurança Pública é realizado pela Polícia Militar Turística e Delegacia de Proteção ao Turista.

"A POLÍCIA MILITAR TURÍSTICA possui uma mão-de-obra qualificada para proporcionar um melhor serviço de atendimento aos visitantes, atuando como agente de segurança e proteção aos nossos bens patrimoniais, orientando e informando os turistas em direção aos principais pontos de atração, roteiros e serviços da cidade. Agem preventivamente nas áreas de maior fluxo de visitantes, podendo, entretanto, serem solicitados para acompanhar excursões em áreas já determinadas como de possível ocorrência policial". (Tourist Police - Bahiatursa - Folden Polícia Turística 1994).

A Polícia Militar Turística que atua no Pelourinho corresponde ao 18º BPM (Batalhão da Polícia Militar) - Batalhão Centro Histórico, criado em 08 de maio de 1993. Anteriormente, existia a Companhia do Centro Histórico, um projeto elaborado em conjunto pela Polícia Militar e pela Prefeitura Municipal de Salvador, com a fundação em 17 de fevereiro de 1992 da 3ª Companhia do 6º BPM (Cia Turística).

Com o projeto de reforma que o Pelourinho foi submetido, a polícia local também passa por uma reestruturação, como foi descrito acima, e procurou proporcionar maior segurança ao território histórico, com um quadro de profissionais qualificados, a maioria com nível

superior, e que são submetidos a treinamento específico para que possam atender qualquer eventualidade com relação aos visitantes e ao patrimônio histórico.

O esquema de policiamento foi modificado, a Polícia Militar Turística passou a atuar por quarteirões, em grupo de dez policiais por área específica, durante 24 (vinte e quatro) horas em sistema de ronda permanente. Este sistema é feito em três turnos.

Instituída em setembro de 1991, sendo a única do país no gênero, "*A DELEGACIA DE PROTEÇÃO AO TURISTA*" foi criada para atender especificamente aos turistas e visa resolver quaisquer problemas que eventualmente ocorram na forma de furtos, assaltos, acidentes, orientação quanto a perda e extravio de documentos e outros de cunho policial." (Tourist Police - Bahiatursa).

A Delegacia de Proteção ao Turista foi criada em setembro de 1991, sendo a única do país no gênero. Dando maior sustentação ao projeto.

Foram constatados, após a instalação de delegacias na área e a frequente especialização da polícia, redução no número de ocorrências policiais, transformando o local em um espaço tranquilo e perfeitamente transitável, coisa que não era possível em tempos passados. As poucas ocorrências envolvem, na sua maioria, os próprios moradores do Pelourinho que foram transferidos do seu centro para sua periferia.

As maiores vítimas são os próprios baianos que visitam o local, geralmente sozinhos ou acompanhados por um número pequeno de pessoas. O turista internacional deixou de ser a maior vítima, pois a maioria vem à Bahia em excursões, e estas se comunicam imediatamente com a polícia baiana que se encarrega de acompanhá-las e da total assistência e segurança durante as suas estadias.

A estratégia da polícia turística baiana assemelha-se com a do Primeiro Mundo, tornando o policial bastante conhecido dos moradores e comerciantes para facilitar a fiscalização e a troca de informações. O comportamento dos policiais sofreu modificações assim como a área, ocorrendo a queda na criminalidade. A nova postura dos policiais agrada a todos, turistas e baianos.

Um fator decisivo para a diminuição da criminalidade foi a própria reforma que o local sofreu, fazendo com que as edificações restauradas impedissem os marginais de as utilizarem como esconderijo. Porém, nas partes periféricas do Pelourinho, nas localidades que vão em direção a Barroquinha e Taboão, ainda existem imóveis em situação de degradação e que acolhem pessoas de baixa renda impossibilitando a total segurança da área.

3 - INCENTIVOS E EXPECTATIVAS

O Pelourinho apesar de ser a área mais antiga da capital baiana e em tempos passados ter sido o maior centro comercial, necessitou da intervenção governamental para revitalizar sua atividade econômica, porém, com menor importância, destinada principalmente à atividade turística.

Sua revitalização só foi possível através de investimentos e incentivos governamentais, que serão discutidos neste trabalho, e a consolidação da sua atividade comercial necessitará da iniciativa privada, ampliando seus investimentos. Um dos fatores importantes, que será estudado, as expectativas futuras de Keynes, está expresso na ação dos empresários, principalmente porque a atividade ora explorada é desenvolvida em outro estilo, sem muitas experiências passadas para projetar o futuro e decidir o presente.

3.1 - TURISMO

O Turismo é uma atividade econômica recente, alguns países começaram a explorá-la em meados do século passado. Hoje essa atividade tem sua importância reconhecida internacionalmente, pois é uma grande geradora de fonte de renda, sendo considerado como um dos setores mais fortes no funcionamento da economia.

Segundo o professor Sallah-Eden - "*O Turismo é uma atividade humana internacional que serve como meio de comunicação e como elo de interação entre povos, tanto dentro de um mesmo país como fora dos limites geográficos dos países. Envolve o deslocamento temporário de pessoas para outra região, país ou continente, visando a satisfação de necessidades outras que não o exercício de uma função remunerada. Para o país receptor, o Turismo é uma indústria cujos produtos são consumidos no local como exportações*

invisíveis. Os benefícios originários deste fenômeno podem ser verificados na vida econômica, política e psicológica da comunidade". (Turismo - Bahiatursa, novembro de 1994 - pág. 27).

Essa indústria envolve várias outras indústrias, proporcionando efeitos multiplicadores diversos capazes de gerar novas oportunidades para toda a economia. O empresariado de um modo geral é beneficiado por este setor, pois são várias as atividades que sofrem sua influência, como: empresas de transporte, lojas, restaurantes, hotéis, etc.

É muito difícil dimensionar a importância e principalmente os benefícios oferecidos pelo turismo, podendo superestimar ou subestimar essa atividade econômica.

Algumas contribuições:

- aumento no fluxo de divisas por meio de venda de serviços e bem relacionados à indústria do turismo;
- o fluxo de divisa circula rapidamente no país, contribuindo para o desenvolvimento de outras atividades;
- aumento do emprego e da renda do país;
- o investimento exigido é reduzido em relação ao fluxo de capital produzido;
- produz um mercado de exportação;
- é um importante instrumento governamental capaz de estimular o desenvolvimento econômico do país, influenciando outras atividades econômicas.

No Brasil, como em países do Terceiro Mundo, essa atividade econômica pode ser adotada como mais um mecanismo de aceleração do desenvolvimento econômico.

O turismo no Estado da Bahia tem se destacado nos últimos anos. Isto é válido principalmente para sua Capital, que vem sofrendo alteração e expansão no fluxo turístico com a reforma do Centro Histórico. Devido a importância deste setor, o Governo Estadual concedeu-lhe a maior prioridade, destacando três grandes objetivos:

- 1- preservação do patrimônio natural, histórico e cultural e desenvolvimento do potencial turístico do Estado;
- 2- Desenvolvimento do setor de serviços e equipamentos turísticos, visando dotar a Bahia dos requisitos necessários ao pleno atendimento da demanda turística; e
- 3- ação mercadológica, objetivando a expansão do fluxo turístico que se destina ao Estado, em escala nacional e internacional.

Segundo estudos realizados pela SEPLANTEC, no ano de 1991, a Bahia deverá ocupar o papel de "carro-chefe", no ano 2000, no mercado turístico do Nordeste, devido seu potencial histórico, cultural, sócio-econômico e ecológico-climático. É bastante evidente a importância do Pelourinho nesse processo, com toda a sua riqueza arquitetônica e cultural, com o apoio da iniciativa privada.

3.2 - INCENTIVOS GOVERNAMENTAIS

A ação dos governos é de extrema importância para o desenvolvimento da atividade turística, ou para qualquer outra atividade que tem como função estimular o desenvolvimento econômico e social. O governo é um instrumento incentivador, que utiliza mecanismos diversos, capaz de ativar políticas de incentivos fiscais e financeiros para estimular uma certa atividade. No caso deste estudo, o destaque é para o setor turístico, especialmente para a cidade do Salvador ligada diretamente ao potencial turístico do seu centro histórico.

Para que a restauração do Pelourinho não seja apenas uma ação de curto prazo, e sim duradoura, é necessário que ocorra uma ação contínua de curto, médio e longo prazo, impedindo as descontinuidades administrativas que terminam prejudicando o comércio local, já desenvolvido. É imprescindível que o governo busque estimular o desenvolvimento econômico atrelado a uma economia forte e competitiva.

É bastante evidente a necessidade da contribuição estatal para o turismo através de apoio financeiro com subsídios, empréstimos a longo prazo à taxas de juros reduzidas, serviços públicos básicos em condições favoráveis para os estabelecimentos, criando condições para favorecer a estadia mais prolongada dos turistas na região.

Qualquer atividade econômica, principalmente na sua fase inicial, necessita da participação e intervenção do Estado para intermediar e conciliar os diversos interesses existentes, mas tendo como finalidade o desenvolvimento voltado para a melhoria da qualidade de vida da população. A iniciativa privada está voltada para o acúmulo de capital, deixando de lado o bem estar social. Por isso, o setor público é o responsável pela implantação da infra-estrutura, para tornar a região mais atraente, com oferta de serviços de transporte, energia elétrica e saneamento básico.

A Bahia tem se destacado no setor turístico, auferindo bons resultados desta fonte de renda. Criou a Bahiatursa, que tinha inicialmente como objetivo a exploração da indústria e comércio hoteleiro para fomentar o turismo. Mas, com a melhor avaliação do potencial turístico que o estado baiano possui, este órgão passou a exercer outras atividades e finalidades, como:

- apoiar as atividades culturais do Estado;
- orientar e incentivar projetos de investimentos na área turística;
- promover e divulgar eventos voltados ao estímulo do turismo;

- oferecer serviços de informações turísticas;
- e, principalmente, ofertar um serviço de divulgação da potencialidade turística da região.

Ciente da grande importância que o turismo traz ao desenvolvimento social, o Governo do Estado criou um elenco de incentivos fiscais e financeiros, com a finalidade de atrair novos investimentos para o setor. No caso do Centro Histórico, desenvolveu-se uma "Linha de Crédito Especial do Pró-Turismo/FUNDESE"¹, que tem como objetivo apoiar e incentivar especificamente os pequenos e médios empresários, com interesse em se instalar nesta área. Esta ação do Estado regulada pelo Decreto nº 2663 de 03.12.93, abrange os seguintes incentivos:

- financiamento de até 70% do empreendimento, com encargos financeiros de 3% de juros ao ano mais a Taxa Referencial (TR) e com prazo máximo de financiamento de 08 anos, incluindo 02 anos de carência.

Esses empréstimos, na sua maioria, voltaram-se para empreendimentos como bares, restaurantes, lojas e galerias, tendo como agente financeiro o DESENBANCO (Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia).

Foram beneficiários dessa linha de financiamento 36 empresas, a partir da sua criação (outubro de 1992) até janeiro de 1995, com um volume de recursos no valor total de US\$ 2.211 mil.

É importante também destacar a essencialidade desse programa de incentivo, pois é o único do gênero a nível estadual para a Indústria do Turismo. Com isso, a Bahia é capaz de comprovar a sua capacidade geradora de empregos e destacar-se como um significativo mercado consumidor final, contribuindo para a consolidação da economia baiana.

¹Fundo de Desenvolvimento Social e Econômico, destina-se ao financiamento de empreendimentos, obras e serviços com finalidade ou interesse turístico.

3.3 - INVESTIMENTOS PRIVADOS

Os empresários procuram investir seu capital nos setores da economia que possibilitem maior retorno, isto é, maiores lucros, levando em consideração sua capacidade empresarial, os recursos disponíveis e principalmente o nincho de mercado, entre outros fatores. Segundo Marx, *"O capital é o elemento central do capitalismo, onde os empresários procuram a todo instante valorizá-lo"*, mas nem todo capital consegue sobreviver e, conseqüentemente, valorizar-se devido a fatores econômicos e até mesmo mudanças na estrutura política do país.

De acordo com a Teoria Geral de Keynes, *"quando os empresários decidem investir criam expectativas futuras com o lucro esperado, durante toda a existência desse capital. Essas expectativas futuras irão influenciar nas decisões presentes, determinando o volume de investimento"*.

Essa teoria das expectativas de Keynes está presente nos empresários que se instalaram no Pelourinho após o projeto de reforma, pois criaram expectativas futuras para o comércio, que deverá trazer bons resultados a médio e longo prazo. O processo de restauração teve início no ano de 1992, sendo bastante recente esse projeto e bastante forte a presença das expectativas futuras dos empreendedores com relação ao comércio. Eles esperam um grande retorno ao longo do tempo, já que as atividades comerciais voltaram a se expandir depois de longos anos em estado de latência e abandono, que terminaram por ceder espaço às atividades informais.

Os empresários do Pelourinho são movidos por expectativas futuras em busca da valorização dos seus capitais. Por ser uma atividade em renovação e ampliação voltada principalmente para o turismo, a determinação do nível de investimento está atrelado as expectativas e incertezas com relação ao futuro. Não é possível fazer previsões tomando como base o passado, já que ocorreram mudanças na região e os negociantes não são os mesmos, sendo muito forte, em anos anteriores, a presença do comércio informal

(biscateiros e ambulantes), que era uma espécie de refúgio ao elevado nível de desemprego.

Nessa área comercial é predominante a existência de micro e pequenas empresas, por tratar-se de um local onde as atividades em evidência são a comercial e de serviço. Essas empresas possuem uma certa importância, surgem como elemento de competitividade das economias e principalmente como geradora de empregos.

As micro e pequenas empresas, assim como as médias e grandes, são criadoras de expectativas futuras, porém enfrentam maiores dificuldades com a determinação do volume de investimento. Encontram maiores resistências para obter assistência financeira de bancos e instituições de crédito, existindo dessa forma restrições ao financiamento. Podemos ver alguns motivos do limitado acesso ao financiamento institucional:

- crédito arriscado, pois são mais vulneráveis às oscilações do mercado;
- os grandes clientes são os preferidos dos bancos e instituições financeiras;
- custos administrativos para operar com pequenos clientes é mais elevado; e
- geralmente não possuem garantias reais suficientes para oferecer às instituições de crédito.

O volume de capital a ser investido dependerá das decisões dos capitalistas que levam em consideração seus riscos. Podemos ver aqui dois riscos estudados por Keynes: o primeiro, refere-se ao retorno que o empresário pode obter com sua atividade. Quando o investidor é otimista com relação as suas expectativas futuras, o volume de capital a ser empregado tende a aumentar e proporcionar grandes retornos; quando ele é pessimista, ocorre redução no volume de capital a ser investido. Mas isso não quer dizer que suas expectativas irão se concretizar, pois nem sempre o capitalista acerta nas suas previsões. O segundo risco está relacionado com a não confirmação das expectativas, que poderá ameaçar a capacidade de

pagamento do empresário, e isso irá refletir nas próximas decisões de investimento, restringindo ainda mais o crédito, principalmente quando se trata de micro e pequeno empreendedor, já discutido no parágrafo acima.

Não podemos esquecer também das oportunidades de investimento, onde os capitais procuram as melhores alternativas de valorização, isto muitas vezes é possível com a participação do governo, tornando a área bastante atrativa, com a oferta de excelente infraestrutura e também o acesso a importantes incentivos financeiros e fiscais.

4 - PERSPECTIVAS DO COMÉRCIO A LONGO PRAZO

Neste capítulo serão estudadas as condições necessárias para a manutenção do processo de restauração, relatando seu acesso por meios de transporte, turistas e divulgação da atividade comercial. Haverá também um detalhamento das atividades comerciais existentes, dando ênfase as principais atividades.

Foi realizada pesquisa de campo como complementação do trabalho, com a finalidade de expor opiniões e relatar a situação atual desta área com o depoimento de algumas pessoas, que convivem com o processo de reforma e seu resultados no dia-a-dia.

4.1 - ACESSO À ÁREA

Uma questão de fundamental importância e que exerce grande influência no projeto de restauração do Centro Histórico de Salvador é o sistema de transporte que dá acesso a área. Apesar do Pelourinho ser uma área privilegiada em termos de localização, o seu acesso ainda é muito deficiente, possuindo ruas estreitas que não permite o estacionamento de veículos e principalmente a circulação de transporte coletivo. São poucas as ruas que possibilitam visitantes estacionarem seus automóveis para poderem desfrutar os serviços que a região oferece; na sua maioria só é possível a partir das 18:00 e 19:00 horas, horário liberado para estacionamento de automóveis.

Estacionamento é um fator importante para a manutenção do Processo de revitalização do Pelourinho, pois as pessoas poderiam frequentar o local a qualquer momento sem transtornos, principalmente com relação a segurança dos seus veículos. A criação de estacionamentos seria uma medida para atrair um maior número de visitantes, principalmente para os consumidores de maior poder aquisitivo, que desejam utilizar os serviços que a região pode oferecer.

As vias de acesso através do transporte coletivo também é deficiente, existindo o Terminal da Praça da Sé, oferecendo poucas linhas de ônibus que ligam o CHS à algumas áreas da cidade. Existem também as linhas de ônibus que circulam pela Baixa dos Sapateiros e Barroquinha, locais bastante próximos do Pelourinho, em grande quantidade e que leva praticamente a todos os bairros da cidade. Porém, é muito perigoso utilizar essa via de acesso durante a noite, devido a violência existente nesta área, pois as ruas transversais que fazem a ligação com o Pelourinho, são consideradas como locais de risco, por estarem na sua periferia, encontrando-se em plena decadência, não sofreram qualquer tipo de restauração, sendo bastante forte a presença de indivíduos socialmente marginalizados, com péssimas condições de vida.

Temos também o Elevador Lacerda e o Plano Inclinado que ficam situados no Comércio, ligando o CHS à Cidade Baixa, facilitando a locomoção de pessoas à área. Durante à noite, sofrem o mesmo problema da violência.

A Estação da Lapa, que é o maior terminal rodoviário de Transporte coletivo da Cidade, fica relativamente próxima dessa área turística, mas nem todos os visitantes estão dispostos a utilizar dessa via de acesso, principalmente à noite, devido ao caminho que é necessário percorrer, considerado perigoso. Apesar do Pelourinho, atualmente, possuir um bom policiamento, o mesmo não ocorre com as ruas adjacentes.

Muitas vezes para um indivíduo ou um grupo de pessoas divertirem-se nessa região turística é necessário arriscar em busca de uma vaga para estacionar ou até mesmo utilizar serviços de taxistas, tornando muitas vezes uma forma de lazer cara e transformando a área num lugar de difícil acesso.

Foi assinado, em 07 de junho de 1995, pelo Governador do Estado um termo de compromisso autorizando o lançamento do edital de concorrência pública para a construção de um edifício-garagem, com capacidade para 400 veículos e 12 ônibus, com a finalidade de melhorar o acesso a área. Essa obra terá início em julho/1995 com previsão

de término após 8 meses, com recursos oriundos do Banco Mundial, no valor de R\$ 2,5 milhões. Este projeto de construção foi bastante solicitado pelos comerciantes locais, para que a revitalização do Pelourinho tenha continuidade e seus negócios prosperem ao longo do tempo.

4.2 - O TURISTA

O turista surge como elemento resgatador dos valores culturais de uma região, contribuindo para elevar o nível de renda da área e destacar a importância dos valores históricos.

A maioria dos visitantes são atraídos pela arquitetura, arte, ambientação e principalmente pelo fascínio dos aspectos da cultura local.

A iniciativa privada em parceria com o governo procuram atrair visitantes devido a oferta de moeda estrangeira, sendo de extrema relevância para ampliar e diversificar os investimentos e dinamizar a economia.

Outra questão que os turistas trazem é a preocupação pela segurança pessoal. Levando toda região com potencial turístico a refletir e montar esquemas de segurança para que as pessoas aumentem suas estadias no local com tranquilidade. A segurança tem forte influência no sucesso a longo prazo da indústria do turismo.

O turista do Centro Histórico de Salvador não foge à regra, sendo atraído pela beleza arquitetônica que a área possui com seu estilo colonial. Mas, o maior destaque para esse centro é por ter dado origem a Cidade e por isso tornou-se ponto turístico obrigatório.

Os turistas dessa área são nacionais e estrangeiros, com maior frequência nos meses de dezembro, janeiro e fevereiro, durante o verão, quando as belas praias que conseguem atrair grande número de visitantes para a Bahia.

Cada turista, de acordo com a sua origem, possuem comportamentos distintos. Os visitantes locais dão preferência a bares, restaurantes e espaços culturais. Os nacionais, na sua maioria paulistas e cariocas, desfrutam de quase todos os serviços em pequena quantidade, principalmente lojas que comercializam produtos como lembranças da terra, só não utilizam serviços de hotéis, preferindo os da orla. Turistas internacionais, principalmente argentinos, chilenos, uruguaios, alemães, franceses e espanhóis, gastam de artesanato e objetos de arte.

Devido a essas diferenças o IPAC procura organizar as empresas locais para atender a todos os indivíduos, surgindo uma atividade comercial diversificada, porém com maior estaque para as atividades no setor de prestação de serviço e comércio.

4.3 - PRINCIPAIS ATIVIDADES E SUAS RENTABILIDADES

A atividade comercial do Centro Histórico é diversificada, possuindo alguns ramos de atividade, como podemos comprovar nas Tabelas 2, 3, 4 e 5, com maior destaque para o comércio de bar, atelier, lojas em geral, galeria e artesanato, na área de prestação de serviço o destaque é para restaurante. Podemos visualizar na Tabela 6 que os dois setores de atividade, comércio e prestação de serviços, alcançam 90,06% dos estabelecimentos. Essa demonstração refere-se à área reformada, como podemos comprovar nas tabelas. Desse percentual o ramo de atividade mais significativo é o comércio de restaurante que se destaca com 36 empresas (13,69%), seguido pelo comércio de bar com 30 estabelecimentos (11,41%), artesanato com 29 empresas (11,03%) e atelier com 24 empresas (9,13%).

Como o Pelourinho é uma área com vocação turística, podemos justificar as preferências dos comerciantes locais em direcionar seus investimentos para alguns segmentos ligados a esta atividade. O número de empresas que atuam com produtos artesanais chega a 6, representado 23% do total das empresas instaladas na área do Centro Histórico já

recuperada. Estes estabelecimentos ofertam produtos, na sua maioria, para turistas nacionais e internacionais, como lembranças da Terra.

TABELA 2:

Demonstrativo, Por Setor de Atividade, do Funcionamento dos Imóveis Recuperados no Centro Histórico de Salvador

Salvador, Janeiro de 1995.

QUARTEIRÕES 02M, 05M, 06M e 10M

1ª ETAPA

SETOR DE ATIVIDADE	QUANTIDADE	PERCENTUAL (%)
ATELIER	15	9,26
AGÊNCIA BANCÁRIA	01	0,62
ANTIGUIDADE	01	0,62
ARTESANATO	11	6,79
ARTIGO PARA PRESENTE	02	1,23
BAR	05	12,35
BAR/RESTAURANTE	02	3,09
BARBEARIA/SALÃO DE BELEZA	02	1,23
BOITE/DANCETERIA	02	1,23
BOUTIQUE/CONFECÇÃO	06	3,70
DEPÓSITO	--	--
ESCOLA	01	0,62
ESCRITÓRIO	08	4,94
FÁBRICA/INDÚSTRIA	03	1,85
FARMÁCIA	01	0,62
FLORICULTURA	--	--
GALERIA	07	4,32
GRÁFICA	02	1,23
HOTEL/ALBERGUE	--	--
INSTITUIÇÃO	08	4,94
JOALHERIA	02	1,23
JOGO ELETRÔNICO	01	0,62
LANCHONETE/SORVETERIA/CAFÉ	06	3,70
LIVRARIA	01	0,62
LOJA DE DISCO	01	0,62
LOJA EM GERAL	17	10,49
PADARIA/PANIFICADORA	01	0,62
PRODUTORA/STUDIO	06	3,70
RESIDÊNCIA	08	4,94
RESTAURANTE	24	14,82
TOTAL	162	100,00

FONTE: IPAC

TABELA 3:

Demonstrativo, Por Setor de Atividade, do Funcionamento dos Imóveis Recuperados no Centro Histórico de Salvador

Salvador, Janeiro de 1995.

QUARTEIRÕES 35P E 36P

2ª ETAPA

SETOR DE ATIVIDADE	QUANTIDADE	PERCENTUAL (%)
ATELIER	09	19,14
AGÊNCIA BANCÁRIA	--	--
ANTIGUIDADE	01	2,13
ARTESANATO	02	4,26
ARTIGO PARA PRESENTE	--	--
BAR	02	4,26
BAR/RESTAURANTE	02	4,26
BARBEARIA/SALÃO DE BELEZA	--	--
BOITE/DANCETERIA	--	--
BOUTIQUE/CONFECÇÃO	01	2,13
DEPÓSITO	--	--
ESCOLA	--	--
ESCRITÓRIO	--	--
FÁBRICA/INDÚSTRIA	--	--
FARMÁCIA	--	--
FLORICULTURA	--	--
GALERIA	03	6,38
GRÁFICA	--	--
HOTEL/ALBERGUE	02	4,26
INSTITUIÇÃO	--	--
JOALHERIA	04	8,50
JOGO ELETRÔNICO	--	--
LANCHONETE/SORVETERIA/CAFÉ	02	4,26
LIVRARIA	--	--
LOJA DE DISCO	01	2,13
LOJA EM GERAL	03	6,38
PADARIA/PANIFICADORA	--	--
PRODUTORA/STUDIO	--	--
RESIDÊNCIA	14	29,78
RESTAURANTE	01	2,13
TOTAL	47	100,00

FONTE: IPAC

TABELA 4:

Demonstrativo, Por Setor de Atividade, do Funcionamento dos Imóveis Recuperados no Centro Histórico de Salvador

Salvador, Janeiro de 1995.

QUARTEIRÕES 12M, 13M e 14M

3ª ETAPA

SETOR DE ATIVIDADE	QUANTIDADE	PERCENTUAL (%)
ATELIER	--	--
AGÊNCIA BANCÁRIA	--	--
ANTIGUIDADE	01	2,70
ARTESANATO	07	18,92
ARTIGO PARA PRESENTE	--	--
BAR	04	10,81
BAR/RESTAURANTE	04	10,81
BARBEARIA/SALÃO DE BELEZA	--	--
BOITE/DANCETERIA	--	--
BOUTIQUE/CONFECÇÃO	02	5,41
DEPÓSITO	--	--
ESCOLA	--	--
ESCRITÓRIO	--	--
FÁBRICA/INDÚSTRIA	--	--
FARMÁCIA	--	--
FLORICULTURA	01	2,70
GALERIA	01	2,70
GRÁFICA	02	5,41
HOTEL/ALBERGUE	01	2,70
INSTITUIÇÃO	01	2,70
JOALHERIA	--	--
JOGO ELETRÔNICO	--	--
LANCHONETE/SORVETERIA/CAFÉ	02	5,41
LIVRARIA	01	2,70
LOJA DE DISCO	--	--
LOJA EM GERAL	01	2,70
PADARIA/PANIFICADORA	--	--
PRODUTORA/STUDIO	--	--
RESIDÊNCIA	03	8,11
RESTAURANTE	06	16,22
TOTAL	37	100,00

FONTE: IPAC

TABELA 5:

Demonstrativo, Por Setor de Atividade, do Funcionamento dos Imóveis Recuperados no Centro Histórico de Salvador

Salvador, Janeiro de 1995.

QUARTEIRÕES 03M, 07M, 08M, 11M, 15T, 16T, 17T e 18S

4ª ETAPA

SETOR DE ATIVIDADE	QUANTIDADE	PERCENTUAL (%)
ATELIER	--	--
AGÊNCIA BANCÁRIA	02	2,50
ANTIGUIDADE	--	--
ARTESANATO	09	11,25
ARTIGO PARA PRESENTE	--	--
BAR	04	5,00
BAR/RESTAURANTE	07	8,75
BARBEARIA/SALÃO DE BELEZA	--	--
BOITE/DANCETERIA	--	--
BOUTIQUE/CONFECÇÃO	--	--
DEPÓSITO	06	7,50
ESCOLA	05	6,25
ESCRITÓRIO	--	--
FÁBRICA/INDÚSTRIA	--	--
FARMÁCIA	01	1,25
FLORICULTURA	--	--
GALERIA	03	3,75
GRÁFICA	02	2,50
HOTEL/ALBERGUE	01	1,25
INSTITUIÇÃO	--	--
JOALHERIA	05	6,25
JOGO ELETRÔNICO	--	--
LANCHONETE/SORVETERIA/CAFÉ	06	7,50
LIVRARIA	04	5,00
LOJA DE DISCO	--	--
LOJA EM GERAL	10	12,50
PADARIA/PANIFICADORA	01	1,25
PRODUTORA/STUDIO	--	--
RESIDÊNCIA	09	11,25
RESTAURANTE	05	6,25
TOTAL	80	100,00

FONTE: IPAC

TABELA 6:**RESUMO DO FUNCIONAMENTO DAS EMPRESAS RECUPERADAS DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR**

Salvador, Janeiro de 1995

TODAS ETAPAS

SETOR DE ATIVIDADE	QUANTIDADE	PERCENTUAL (%)
COMÉRCIO	180	61,64
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	83	28,42
INDÚSTRIA	09	3,08
COMÉRCIO/P. SERVIÇO	18	6,16
INDÚSTRIA/COMÉRCIO	02	0,68
TOTAL	292	100,00

FONTE: IPAC

É predominante a existência de micro e pequenas empresas, devido ao fato de que a estrutura ambiental e arquitetônica,, possibilita apenas a implantação desse tipo de empresa.

É possível verificar através da TABELA 7, dados extraídos do cadastramento realizado pelo SEBRAE, que a maioria das empresas apresentam boas e ótimas condições ambientais. As empresas que se encontram instaladas em condições ambientais precárias e irregulares estão em imóveis que não sofreram nenhum tipo de reforma, através do governo, nem com recursos próprios. Estas estão situadas, na sua maioria, na área periférica do Centro Histórico, ainda não atingida pelo projeto de reforma. Esses

estabelecimentos são os que obtêm faturamento menor, com pequena quantidade de mão-de-obra.

As empresas de um modo geral, durante os meses de junho, julho e agosto, período do inverno no Estado (baixa estação), sofrem uma queda de faturamentos, influenciando nas suas estruturas operacionais. Muitas empresas chegam até a demitir funcionários para reduzir custos. Neste período, fluxo turístico cai, provocando redução nas suas receitas. Durante os meses de janeiro, fevereiro e março o fluxo turístico cresce, permitindo aos comerciantes atuarem com toda sua capacidade operacional.

Os estabelecimentos de maior destaque em seus setores de atividade, seja como bar, restaurante, galeria, etc., conseguem atrair maior número de clientes que os seus concorrentes, sendo um número razoável, com os serviços e produtos de melhor qualidade e também pela divulgação que realizam.

Com relação a Tabela 7, é possível verificar que para cada setor de atividade o número de funcionários é praticamente o mesmo. Podemos tomar como exemplo as empresas que têm como atividade o comércio de bar, notamos que as colunas referentes a número de empregados e faturamento são formados por números bastante próximos, isto significa que os estabelecimentos desta atividade possuem um comportamento semelhante. Para um comerciante obter maiores vantagens em relação aos seus concorrentes é necessário apresentar estratégias que despertem o interesse dos visitantes/consumidores, como: bons serviços de atendimento, excelentes produtos e preços competitivos.

A Tabela 7 foi montada a partir de dados fornecidos pelo SEBRAE, de um total de 216 empresas cadastradas. Para a amostra foram retiradas apenas 50 estabelecimentos da relação, utilizando principalmente as que forneceram o faturamento bruto mensal. Podemos observar que a grande maioria dessas empresas contratam entre 02 a 04 funcionários, esse número razoável, pois trata-se de micro e pequenas empresas, e que pagam salário mínimo ou salário da categoria e as vezes comissões. Mesmo com

pagamento de pequenos valores para o salário, foi detectado aumento no nível de emprego nessa área e conseqüentemente aumento no nível de emprego na cidade do Salvador.

Os dados de faturamentos não são confiáveis, vez que os comerciantes divulgam de acordo seus interesses. No que se refere aos seus custos, não foram fornecidos, impedindo um estudo sobre o faturamento líquido e lucros, para determinarmos quais empresas são mais lucrativas e com perspectivas de permanência a longo prazo.

As melhores empresas a nível ambiental, serviços de atendimento, melhores produtos e maiores rentabilidades estão situadas no centro do Centro Histórico, conhecido como o coração desta região e que fica aos arredores do Largo Pelourinho, local conhecido mundialmente.

AMOSTRA DAS EMPRESAS DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, AGOSTO DE 1993

Dólar: Cr\$ 47.411,00

EMPRESA	SETOR/RAMO	Nº DE EMPREGADO	FATURAMENTO BRUTO MENSAL US\$	TEMPO DE EXISTÊNCIA	LOCAL	CONDIÇÕES AMBIENTAIS
BAR/LANC.SALADA DE FRUTAS	Com-PS/Bar e Lanch	04	8.437	01 mês	R. Alfredo de Brito	Ótima
CANTINA DA LUJA	Com-PS/Bar e Rest.	14	18.983	08 anos	Praça XV de Novembro	Boa
CASA DE ENGENHO	Com-PS/Bar-Rest.	18	N. Informou	02 meses	R. Alfredo de Brito	Ótima
ESTAÇÃO PELÓ	Com-PS/Bar-Rest.	06	N. Informou	01 mês	R. João de Deus	Ótima
CASA DAS BALANÇAS	Com/Ap.Medicação	10	10.546	41 anos	R. Saldanha da Gama	Ótima
A BONECA	Com/Armarinho	03	6.327	04 meses	Praça da Sé	Ótima
ATELIER MARIA ADAIR	Com/Artesanato	03	N. Informou	01 mês	R. J. Castro Rabelo	Ótima
BADU ARTESANATO	Com/Artesanato	--	N. Informou	01 mês	R. Gregório de Matos	Ótima
BAHIAARTE A TENDA DO ARTESÃO	Com/Artesanato	--	N. Informou	01 mês	R. João de Deus	Ótima
KEMBO	Com/Artesanato	--	N. Informou	01 mês	R. João de Deus	ótima
BAR DO ROBSON	Com/Bar	02	2.742	10 anos	R. Monte Alverne	Regular
BARSAO GERÔNIMO BOTE MAIS UMA	Com/Bar	04	3.797	01 ano	R. Gregório de Matos	Regular
DIVERSAS COISAS KATENDE	Com/Bar	02	2.109	08 anos	R. Alfredo de Brito	Boa
O CRAVINHO DO CARLINHOS	Com/Bar	02	3.163	04 meses	R. João de Deus	Boa
KIBE & CIA	Com/Bar-Lanchonete	05	7.500	03 meses	R. J. Castro Rabelo	Ótima
ARTESANATO PROTÁSIO	Com/Confecções	04	3.797	10 anos	R. Alfredo de Brito	Ótima
GIPSY GRIFFE	Com/Confecções	--	2.109	05 meses	R. Gregório de Matos	Ótima
BRAZILIAN	Com/Disco	01	2.109	01 mês	R.Francisco M.Barreto	Ótima
CGC	Com/Eletrônica	02	3.164	03 anos	Praça da Sé	Boa
ELETRÔNICA PIRES	Com/Eletrônica	01	10.546	05 meses	Praça da Sé	Boa
BETEL	Com/Eletrônica	20	31.639	35 anos	R. Saldanha da Gama	Boa
CCA ELETR. E TELECOMUNIC.	Com/Eletrônica	02	2.636	01 ano	R. Saldanha da Gama	Boa
ELETRÔNICA CHIP	Com/Eletrônica	02	8.437	04 anos	R. Monte Alverne	Boa
ELETRÔNICA E METAMORFOSE	Com/Eletrônica	02	6.327	10 meses	R. Saldanha da Gama	Boa
ELETRÔNICA MODERNA	Com/Eletrônica	03	12.655	21 anos	R. Saldanha da Gama	Boa

FONTE: SEBRAE

AMOSTRA DAS EMPRESAS DO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, AGOSTO DE 1993

Continuação

Dólar: Cr\$ 47.411,00

EMPRESA	SETOR/RAMO	Nº DE EMPREGADO	FATURAMENTO US\$	TEMPO DE EXISTÊNCIA	LOCAL	CONDIÇÕES AMBIENTAIS
SILVA SOM	Com/Eletrônica	01	1.898	11 anos	R. Monte Alverne	Boa
TV PEÇAS	Com/Eletrônica	08	9.491	20 anos	R. Saldanha da Gama	Boa
TV TUBOS	Com/Eletrônica	04	5.273	23 anos	R. Saldanha da Gama	Boa
FARMÁCIA SÃO TOMAZ	Com/Farmácia	02	2.109	02 meses	R. Luis Viana	Boa
FERRAGENS TRIUNFADORA	Com/Ferragens	07	21.092	20 anos	R. Saldanha da Gama	Boa
GALERIA DE ARTE	Com/Galeria	01	17.717	03 meses	Praça da Sé	Boa
M. CÉLIA ARTE ATELIER	Com/Galeria	01	N. Informou	03 meses	R. João de Deus	Ótima
GERSON JOALHERIA	Com/Joalheria	07	12.000	15 anos	R. Alfredo de Brito	Ótima
CASA MONTEIRO	Com/Livraria	06	8.437	14 meses	Praça da Sé	Ótima
LIVRARIA ALMEIDA FREITAS	Com/Livraria	06	7.382	02 anos	R. Alfredo de Brito	Ótima
LIVRARIA UNIVERSITÁRIA	Com/Livraria	--	2.531	60 anos	Praça da Sé	Boa
BAZAR APOLO XI	Com/Metais-aço	01	1.160	20 anos	R. Alfredo de Brito	Boa
A PROVEDORA	Com/Móveis	08	31.639	10 anos	Praça da Sé	Boa
BELLAS GEMAS	Com/Ped. Naturais	--	13.710	07 anos	Praça José de Alencar	Boa
CASA DO CABELEIREIRO	Com/Prod. Beleza	04	5.273	19 anos	Praça Anchieta	Ótima
IEMANJÁ ARTESANATOS	Ind-Com/Artesanato	02	4.219	22 anos	R. Alfredo de Brito	Boa
SCARLETT	Ind-Com/Confecções	05	8.437	02 meses	Praça da Sé	Boa
GRÁFICA DIAS	Ind/gráfica	04	1.793	08 anos	R. Frei Vicente	Regular
AUTO ESCOLA S. CRISTÓVÃO	PS/Auto Escola	06	3.163	23 anos	Praça da Sé	Boa
PROARTE	PS/Faixas	04	6.3278	08 anos	Rua da Oração	Boa
BACALHAU DO FIRMINO	PS/Restaurante	07	8.437	02 meses	João de Deus	Ótima
DONA CHIKA KA RESTAURANTE	PS/Restaurante	05	N. Informou	02 meses	R. J. Castro Rabelo	Boa
EL MESON	PS/Restaurante	06	12.656	10 anos	R. Alfredo de Brito	Boa
RESTAURO	PS/Restaurante	06	N. Informou	01 mês	R. JOÃO de Deus	Ótima
TEMPERO DA DADÁ	PS/Restaurante	15	N. Informou	01 mês	R. Frei Vicente	Boa

FONTE: SEBRAE

Fcs. Ciências Eco. / UfBa.

Biblioteca

11.963

Seção Mestrado

Cinco empresas foram selecionadas para a realização de um estudo mais detalhado com relação as suas condições atuais de funcionamento. As empresas selecionadas foram: Gerson Joalheria, Galeria de Arte/Gruta das Artes, Kibe & Cia, Doçura da Bahia e La Fotana. A primeira com 17 anos em funcionamento e as demais implantadas recentemente após projeto de reforma. Todas foram visitadas e submeteram-se a um questionário (Anexo 2).

A medida que as visitas foram realizadas, notou-se que os dados/informações eram bastantes semelhantes e repetitivas, por isso sendo desnecessário ampliar o número de empresas a serem visitadas.

De um modo geral, os comerciantes elegeram o período de dezembro, janeiro e fevereiro como os melhores meses para o comércio local, com relação as vendas, e para a empresa mais antiga o ano de 1993 foi um dos melhores anos, consequência da divulgação e início do projeto de restauração. Outro dado bastante importante fornecido por eles, principalmente para quem trabalha com bar, restaurante e lanchonete, que os baianos são os maiores frequentadores, dando sustentação ao projeto de reforma.

Outro ponto bastante polêmico levantado, a falta de divulgação da área através de propaganda. Existem programações de eventos culturais que geralmente são divulgados por pequenos cartazes, muitas vezes não chamam a atenção das pessoas. É necessário utilizar os meios de comunicação mais apreciados pelos indivíduos, como: televisão, principalmente à noite (horário nobre); jornais e cartazes (outdoor), espelhados por toda a cidade.

O nível de emprego sofreu acréscimo depois da restauração. Para algumas empresas a variação chega ser superior a 100% ou próximo a este percentual. Durante a alta estação, para determinadas empresas, é necessário ampliação do quadro de funcionários para atender a sua demanda.

EMPRESA: *KIBE & CIA*

ENDEREÇO: *Rua J. Castro Rabelo*

SETOR DE ATIVIDADE: *Bar e Lanchonete*

TEMPO DE EXISTÊNCIA: *02 anos*

MÃO-DE-OBRA:

QUANTIDADE: *05 funcionários: 02 Garçons, 02 Cozinheiras e 01 Gerente*

CUSTO: *Salário fixo da categoria, para os garçons tem acréscimo de 10% de comissão (gorjeta)*

FATURAMENTO BRUTO:

PERÍODO: *Dezembro, Janeiro e Fevereiro → R\$ 10.000,00 a 12.000,00*
Demais → R\$ 3.000,00 (principalmente durante os meses de junho e julho)

IMÓVEL: *Alugado → contrato de locação com o IPAC*

INVESTIMENTO PARA IMPLANTAÇÃO: *Recursos Próprios*

COMENTÁRIOS:

Empresa implantada após início da restauração do Centro Histórico, devido a vocação turística da área. Procura oferecer os melhores serviços com atendimento rápido e de boa qualidade, a fim e superar seus concorrentes potenciais para atrair um maior número de clientes.

Como podemos constatar no item faturamento, existe uma dispersão bastante significativa na rentabilidade do estabelecimento, durante a alta estação (verão) o faturamento chega ao triplo ou quadruplo dos meses atípicos como junho e julho.

Para o Gerente (pessoa entrevistada) os baianos é que dará sustentação e continuação ao projeto de revitalização do Centro Histórico, são os maiores frequentadores deste setor de atividade. O turista, na sua opinião, não proporcionará a sustentação do comércio, apenas contribuirá para esse projeto.

Apesar de todo policiamento existente na região, os estabelecimentos próximos, que formam uma espécie de condomínio fechado, optaram por segurança particular com a finalidade de garantir maior segurança aos seus clientes, que na sua maioria é originário da classe média.

Na opinião do Gerente, para que o projeto de reestruturação do Centro Histórico tenha êxito é necessário maior divulgação, principalmente através dos meios de comunicação, método bastante eficiente para atrair grande número de pessoas.

EMPRESA: *LA FONTANA*

ENDEREÇO: *Rua Alfredo de Brito*

SETOR DE ATIVIDADE: *Restaurante*

TEMPO DE EXISTÊNCIA: *09 meses*

MÃO-DE-OBRA:

QUANTIDADE: *03 funcionários: 02 Garçons, 01 Cozinheira, Gerente-Proprietário*

CUSTO: *Salário fixo da categoria, para os garçons tem acréscimo de 10% de comissão (gorjeta).*

FATURAMENTO BRUTO:

PERÍODO: *Dezembro, Janeiro e Fevereiro → R\$ 15.000,00 a 20.000,00*
Demais → R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00 (principalmente durante os meses de junho e julho)

IMÓVEL: *Alugado → contrato de locação com um comerciante da área*

INVESTIMENTO PARA IMPLANTAÇÃO: *Recursos Próprios*

COMENTÁRIOS:

A Empresa é uma franquia de um grupo de italianos, instalando-se no Pelourinho devido a sua vocação turística. Porém a concretização da expectativa do Gerente-Proprietário (pessoa entrevistada) não está sendo satisfatória durante o período de baixa estação, principalmente durante os meses de junho e julho, período chuvoso e de pouco fluxo turístico.

Existe uma diferença bastante significativa com relação ao faturamento do estabelecimento comercial durante a alta estação (verão) o faturamento chega ao quántuplo dos meses atípicos como junho e julho.

No período da alta estação, nos meses de dezembro, janeiro e fevereiro, o número de funcionários sofre alteração, variando de 03 para 10 empregados, entre cozinheiros e garçons. O espaço também sofre alteração, o primeiro andar do prédio é utilizado para ampliar o restaurante por causa do aumento do número de clientes.

Podemos observar que durante o período da alta estação o comércio é bastante próspero, alcançando bom faturamento, porém durante outro período a atividade deixa a desejar com relação ao retorno obtido, sendo bastante baixo o faturamento da empresa, segundo o proprietário. Para que esse problema seja em parte solucionado e não ocorra tamanha disparidade com relação ao faturamento é necessário maior divulgação do espaço turístico.

Seus fregueses são bastantes diversificados, o local é frequentado por baianos, turistas nacionais e internacionais que procuram usufruir dos bons serviços prestados.

EMPRESA: *DOÇURA DA BAHIA*

ENDEREÇO: *Rua João de Deus*

SETOR DE ATIVIDADE: *Bar e Lanchonete*

TEMPO DE EXISTÊNCIA: *1 ano e 3 meses*

MÃO-DE-OBRA:

QUANTIDADE: *06 funcionários: 03 Garçons, 02 Cozinheiras e 01 Gerente*

CUSTO: *Salário fixo da categoria → R\$ 133,00, para garçons e cozinheira*

FATURAMENTO BRUTO:

PERÍODO: *Dezembro, Janeiro e Fevereiro → R\$ 6.500,00 a R\$ 7.500,00*
Demais → R\$ 3.500,00 a R\$ 4.500,00 (principalmente durante os meses de junho e julho)

IMÓVEL: *Alugado → contrato de locação com um comerciante da área.*

INVESTIMENTO PARA IMPLANTAÇÃO: *Recursos Próprios*

COMENTÁRIOS:

A Empresa inicialmente funcionaria apenas como lanchonete, mas suas expectativas não foram correspondidas, passou-se a comercializar refeições, descaracterizando um pouco o seu objetivo inicial, porém essa atitude foi uma espécie de refúgio para manter a empresa atuando na área, isto serviu para complementar na sua rentabilidade.

Com relação ao faturamento da empresa podemos observar que ocorre um acréscimo percentual de 50%. Apesar dessa variação, os resultados não exatamente os esperados, segundo a Gerente. Poderia ser melhor se houvesse maior divulgação e propaganda referente às atribuições do Centro Histórico. É possível chegar a essa conclusão observado os dias que são realizados evento, principalmente eventos musicais, conseguindo atrair um grande número de pessoas.

Seus clientes mais significativos são os baianos, que costumam frequentar essa área. Os dias de maiores movimentos são: terça-feira, devido a benção do Olodum; sexta-feira e sábado, por ser final de semana.

EMPRESA: *GERSON JOALHERIA*

ENDEREÇO: *Rua Alfredo de Brito*

SETOR DE ATIVIDADE: *Joalheria*

TEMPO DE EXISTÊNCIA: *17 anos*

MÃO-DE-OBRA:

QUANTIDADE: *07 funcionários: 06 vendedores e 01 Gerente*

CUSTO: *Salário fixo da categoria de R\$ 200,00 mais acréscimo de 04% de comissão sobre as vendas.*

FATURAMENTO BRUTO:

PERÍODO: *Dezembro, Janeiro e Fevereiro → R\$ 12.000,00 a 18.000,00*
Demais → R\$ 8.000,00 a R\$ 12.000,00 (principalmente durante os meses de junho e julho)

IMÓVEL: *Alugado → está situado no Hotel Pelourinho.*

INVESTIMENTO PARA IMPLANTAÇÃO: *Loja existe há vários anos*

COMENTÁRIOS:

Esta Empresa funciona no local a 17 anos, sendo uma filial entre outras que atuam nos Shoppings da cidade, tendo sua matriz situada no Carmo. Esta loja por está instalada a muito tempo no Centro Histórico vem acompanhando todas as suas mudanças desde a intensificação de sua degradação até a nova reestruturação.

A rotina do estabelecimento foi modificada com o projeto de recuperação, melhorando a ambientação e a segurança local, refletindo no aumento de visitantes, seja locais, nacionais ou internacionais. A estrutura da loja também foi alterada, aumentando o número de funcionários de 03 para 07.

Segundo o Gerente da loja, os melhores resultados foram obtidos no ano de 1993, período que se deu o início ao processo de restauração. Após o Plano Real houve diminuição no fluxo de turistas internacionais, devido a defasagem do dólar em relação ao real. Antes deste plano, para os turistas internacionais, era possível visitar a Bahia a um custo baixo, podendo desfrutar dos melhores serviços que o estado, em particular Salvador, poderia oferecer. A desvalorização do dólar influenciou na demanda do comércio do Centro Histórico, principalmente para os setores de atividade preferidas pelos visitantes internacionais, como: galeria, joalheria (pedras naturais) e artesanato.

É necessário maior divulgação da região turística e promoções de eventos culturais para atrair novos visitantes para que o comércio tenha bons resultados como o ano de 1993.

EMPRESA: GALERIA DE ARTE - GRUTAS DAS ARTES
ENDEREÇO: Praça XV de Novembro
SETOR DE ATIVIDADE: Galeria
TEMPO DE EXISTÊNCIA: 06 meses
MÃO-DE-OBRA:
QUANTIDADE: 04 funcionários: 03 pintores e 01 Office-boy
CUSTO: Salário do office-boy é fixo, os demais dependerá de suas vendas
FATURAMENTO BRUTO:
PERÍODO: R\$ 1.050,00 a R\$ 1.200,00
IMÓVEL: Próprio
INVESTIMENTO PARA IMPLANTAÇÃO: Recursos Próprios

COMENTÁRIOS:

Pequena empresa em fase de adaptação, não sendo capaz ainda de indentificar com precisão a viabilidade dessa atividade nesta área. Sua instalação nesta região turista ocorreu devido sua vocação turística.

O seu proprietário, que possui outro estabelecimento na área, procurou diversificar sua atividade para melhor aplicação e circulação do seu capital. Investiu na galeria, que está obtendo pequeno retorno com este investimento, e num bar, onde consegue maior rentabilidade. A atividade relacionada ao bar proporciona maior retorno, pois seus clientes, na sua maioria, são os próprios baianos que frequentam diariamente.

As condições ambientais da galeria é regular, tendo como funcionários pessoas simples que produzem bons trabalhos para serem comercializados. As telas produzidas variam com relação ao preço entre R\$ 25,00 a R\$ 1.000,00, porém as maiores vendas são dos quadros com estilo primitivo e variam de R\$ 120,00 a R\$ 150,00. Seus melhores fregueses são os turistas internacionais, com destaque para os alemães, italianos, japoneses e franceses.

Os empresários que decidirem instalar uma atividade comercial nesta região, segundo técnicos do IPAC, adquirem vantagens que outras áreas da cidade não oferecem. Um imóvel pode ser alugado para uma determinada atividade por certo período com as seguintes condições:

- imóvel restaurado, necessitando de obras de acabamento interno;
- manutenção externa do imóvel;
- 02 meses de carência para pagamento do aluguel;
- custo da locação mais baixo, sendo R\$ 5,00/m².

Para o IPAC este projeto, que é de sua responsabilidade, obtém resultados positivos, principalmente porque seu objetivo foi alcançado, o Centro Histórico foi devolvido à cidade, deixado ser marginal, e ao longo do tempo está revitalizando sua atividade comercial.

5- CONCLUSÕES

Este projeto de recuperação, maior projeto de reforma realizado no Brasil, teve como principal objetivo devolver à Bahia/Salvador o seu Centro Histórico e desenvolver sua vocação turística. Durante algumas décadas foi marginalizado, intensificando o processo de degradação sócio-econômico.

Alguns comentários surgiram com a restauração, principalmente com relação as transferências das famílias. Mas, segundo técnicos do IPAC, o Centro Histórico/Pelourinho não possui espaço para alocar todos, moradores e comerciantes, e prosseguir com o projeto de desenvolvimento comercial para atender a vocação turística.

A atividade comercial do Centro Histórico de Salvador/Pelourinho está vinculada ao turismo, atividade econômica recente e que tem importância reconhecida como geradora de renda e emprego.

Esse processo de reforma teve como principal os investimentos realizados pelo Governo Estadual, com restauração de toda infra-estrutura, utilizando recursos próprios, e com a política de incentivos à iniciativa privada, para dar continuidade ao processo.

Os comerciantes que se instalaram nesta região foram movidos por expectativas futuras, já que o Pelourinho tornou-se um local novo para a exploração comercial. Algumas expectativas foram frustradas, outras satisfeitas e um bom percentual dos empresários ainda possuem expectativas positivas para o longo prazo.

É necessário restaurar prosseguir com a restauração de todo o Centro Histórico e continuar ofertando serviços de segurança, divulgando e promovendo o espaço cultural.

Instalaram-se no Pelourinho excelentes empresas que ofertam bons serviços e produtos proporcionando maior confiabilidade ao projeto de reestruturação. Então, para que esta área turística a longo prazo desenvolva, intensifique e consolide a sua atividade comercial é necessário utilizar principalmente uma forte política de marketing.

Resultados positivos foram obtidos no Pelourinho com a sua restauração, houve uma elevação no nível de emprego e aumento na geração de renda da atividade comercial, além da recuperação da sua beleza original, construída há séculos passados.

BIBLIOGRAFIA:

- ABC do Pelô. JORNAL A TARDE. Domingo, 4 de Setembro de 1994. Caderno Lazer & Informação, Pág. 08 a 10.
- ✓ Análise Global da Economia Baiana - Diagnóstico. Volume I. Secretaria do Planejamento, Ciência e Tecnologia. Fundação de Planejamento - CPE, 1994. Capítulo 5/Turismo. Pág. 698 a 761.
- BAHIA Novas Fronteiras do Turismo. Fundação CPE. Bahiatursa, Outubro de 1991.
- BAHIA Terra dos Bons Negócios. Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo do Estado da Bahia. 1994.
- CASTRO, Luciana Albuquerque de. O Papel do Estado no Desenvolvimento do Turismo em Salvador (Década de 80). 1993. Capítulo III, pág. 44 a 55.
- Centro Histórico de Salvador - IPAC, 1989. Minter/RM.
- Centro Histórico. BAHIA Terra da Felicidade. Unidade de Biblioteca. Maio de 1992 - Bahiatursa. Órgão Oficial do Turismo.
- Edifício-Garagem Facilitará Estacionamento no Pelourinho. JORNAL A TARDE. Quinta-feira, 08 de Junho de 1995. Caderno Principal, Pág. 02.
- Investimentos Turísticos a Região de Salvador. Conjuntura & Planejamento. Publicação Mensal da Fundação. Centro de Projetos e Estudos do Centro de Estatística e Informações. Salvador, Julho de 1994, nº 2.
- KEYNES, Jonh Maynard. A Teoria Geral do Emprego, do Juro e da Moeda. São Paulo. Editora Atlas S/A. 1990.

- LIMA, Gilberto Tadeu. Em Busca do Tempo Perdido: A Recuperação Pós-Keynesiana da Economia do Emprego de Keynes. 16º Prêmio BNDES de Economia. Rio de Janeiro. 1992. Capítulo 5 - O Pós-Keynesianismo. Pág. 101 a 102.
- Micro, Pequena e Média Empresas. Textos para Discussão. Área de planejamento. Departamento Econômico - DEPEC. Rio de Janeiro. Junho de 1994.
- NAISBITT, John. Paradoxo Global. Capítulo 3 - Turismo: A Globalização da Maior Indústria Mundial, Pág. 115 a 168. Rio de Janeiro. Editora Campus.
- Obras de recuperação do Centro Histórico entusiasma turistas. DIÁRIO OFICIAL. República Federativa do Brasil. Estado da Bahia - Salvador. Sexta-feira, 26 de março de 1993. Ano LXXVII. Nº 15.306.
- Pelourinho a Pós Recuperação. Carta da CPE. Fundação CPE - Centro de Projetos e Estudos 25/94. Salvador (BA), julho de 1994.
- Pelourinho de Volta ao Século XVIII. BIS - A Revista do Econômico. Nº 472. Ano XVIII. Setembro de 1993. Página 24 a 28.
- Pelourinho Especial - CORREIO DA BAHIA. Terça-feira, 30 de março de 1993.
- Pelourinho: A hora e a vez do Centro Histórico. Carta da CPE. No 1. Fundação Centro de Projetos e Estudos. Ano 1. Salvador, 25 de julho de 1988.
- Perfil Empresarial do Centro/Pelourinho. SEBRAE/1994.
- Termo de Referência Plano de Ação Integrada do Centro Histórico de Salvador - IPAC. Salvador-Bahia - 1991. Página 59 a 63.
- United Colors of Pelourinho. FINANCIAL TIMES. 9 de setembro de 1993.
- Uso do Solo e levantamento Sócio-Econômico. Quarteirões 2M, 5M, 6M e 10 M. Salvador (Ba), Julho/Agosto-1992.

ANEXO 1

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 1ª

QUARTEIRÃO 02 M

RUA J. CASTRO RABELO

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
02	Térreo	Galeria	Maria Adair
02	1º Andar	Galeria	Maria Adair
04	Térreo	Doceria	Mucamba
04	1º Andar	Atelier	Chico Vieira
06	Térreo	Creperia	Dom Crepe
06	1º Andar	Creperia	Dom Crepe
08	Térreo/FD	Lanchonete	Kibe e Cia
08	Térreo/FT	Lojas Pedras	Gemas Jóias
08	1º Andar	Escritório	Carlos Geraldo
08	2º Andar	Atelier	Francisco Santos
08	2º Andar	Atelier	Maria do Carmo
10	Térreo	Sub-Estação	Quart. 02 M
10	Térreo	Lojas Pedras	Adamas
10	1º Andar	Restaurante	Chica-Ka
10	2º Andar	Restaurante	Chica-Ka
16	Todos	Restaurante	Bar da Tereza
18	Porão Alto	Bar	Cachaça do Porão
18	Porão Alto	Bar	Cravinho
18	Térreo	Galeria	Agô Axé Arte
18	Térreo	Galeria	Prova do Artista
18	1º Andar	Studio	Sílvio Viana
18	1º Andar	Produtora	Dois Associados

JOÃO DE DEUS

20	Térreo	Art. p/ Presentes	Tabuleiro
22	Térreo	Casa Lotérica	Loteria
24	Térreo	Doceria	Doçuras da Bahia
26	Térreo	Rec. Papel	Oficina de Papel
28	Térreo	Restaurante	Pastel Mel
28	1º/Sótão	Restaurante	Pastel Mel
30	Térreo	Farmácia	Ylerá
30	1º Andar	Restaurante	Cinema Paraíso
30	2º Andar	Escritório	Carlos
30	2º Andar	Atelier	Grioti
30	3º Andar	Atelier	Mauricio Nonato
32	Sub-Solo	Prod. do Mel	Polem Mel
32	Térreo	Loja	Cha Cha Dum Dum
32	Térreo	Loja Afro	Oni Nilã
32	Entre-S	Restaurante	Casa da Gamboa
32	1º/Sótão	Restaurante	Casa da Gamboa
34	Térreo	Bar	Abaixadinho
34	1º Andar	Instituição	Univ. Braz Cubaz

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 1ª

QUARTEIRÃO 05 M

JOÃO DE DEUS

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
13	Térreo	Bar/Restaurante	Nego Fuá
13	1º Andar	Residência	Luis Dórea (Fuá)
13	1º Andar	Residência	IPAC
13	Sótão	Residência	Luis Dórea (Fuá)
15	Térreo	Boutique	Cotton Club
15	Térreo	Loja Cerâmica	Arcoverde
15	1º Andar	Atelier	Am. Loyola
15	1º Andar	Escritório	Revista Folia
17	Sub-Solo	Artesanato	Arte Tear
17	Térreo	Restaurante	Bacalhau do Firmino
17	Térreo	Atelier	La Tosca
17	1º Andar	Artesanato	Atelier Maria Célia
17	1º Andar	Bar	Casa das Panquecas
17	1º Andar	Assoc. -IPAC	ASFI
17	1º Andar	Instituição	AEC/SECUP
17	2º Andar	Produtora	Gataria
17	2º Andar	Produtora	Işis e Kim
19	Todos	Escola de Inst.	Didá
21	Sub-Solo	Loja Confecção	Litoral Norte
21	Térreo	Loja Presente	Kembo
21	Térreo	Artesanato	Alexandre
21	1º e 2º	Produtora	X Filme
23	Sub-Solo	Madeira	Porvi
23	Outros	Instituição	IPAC
25	Térreo	Bar/Restaurante	Estação Pelô
25	1º Andar	Bar	Alambique
25	1º/Sótão	Escritório	Restauro

GREGÓRIO DE MATOS

22	Todos	Bar/Adm.	Olodum
24	Térreo	Cabeleleiro	Luiz Cabeleleiro
24	Térreo	Residência	Particular
26	Térreo	Artesanato	African Colours
26	Térreo	Loja	Badu
26	1º Andar	Artesanato	Elvira Hest
26	1º Andar	Loja Confecção	Stampart

FREI VICENTE

04	Térreo	Oficina Musical	Ilubatã
04	Térreo	Bar	Abará da Ró
04	1º Andar	Residência	Nilzete/Isaltina

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 1ª

QUARTEIRÃO 06 M

FRANCISCO MUNIZ BARRETO

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
02/04	Todos	Instituição	SEBRAE
6/8/10	Todos	Instituição	SEBRAE

JOÃO DE DEUS

1/3	Térreo	Gráfica	Confiança
1/3	Térreo	Café	Café Impresso
1/3	1º Andar	Restaurante	Getúlio
1/3	2º/Sótão	Gráfica	Confiança
05	Térreo	Sorveteria	Ice Cream
05	Térreo	Adega	Oratório
05	1º e 2º	Restaurante	Creoli Cajum
07	Térreo	Artesanato	Peluti
07	Térreo	Bar	Nu Pelô
07	1º Andar	Restaurante	Byblos
07	2º/Sótão		
09	Térreo	Loja	Confecc./Nautic
09	Térreo		Marillac's
09	1º Andar	Comida Kilo	Senzala
09	2º Andar	Escritório	Arquitetura
09	2º Andar	J. de Búzios	Ilê Axé Ahourum
11	Todos	Residência	Ronaldo Monteiro

GREGÓRIO DE MATOS

14	Ter/Sótão	Confecção	Bee
16	T, 1º e 2º	Posto	Polícia
18	Térreo	Atelier	Solange Bernabé
20	Térreo	Perfumaria	O Boticário
20	Térreo	Artesanato	Sonho Margia
20	Térreo	Artesanato	Vidã P. das Artes
20	Térreo		Axé Duiche
20	Térreo	Bar	Crepúsculo
20	1º/Sótão	Restaurante	Yamato

FREI VICENTE

01	Térreo	L. Conveniência	Armazém
01	Térreo	Residência	Eunice Crispim
03	Térreo	Agência	BANEB
05	Térreo	Restaurante	Tempero da Dadá
07	Térreo	Restaurante	Mustafá
07	1º/Sótão	Bar/Restaurante	Berro Dágua

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 1ª

QUARTEIRÃO 10 M

FRANCISCO MUNIZ BARRETO

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
12	Todos	Posto Informação	Bahiatursa
14	Térreo	oficina de arte	Arco Iris
14	Térreo/1º	Galeria	Cabincla
14	Sótão	Bar	Antônio Carlos
16	Térreo	Bar	Cayler
16	Térreo	Boutique	Ilê Aiê
16	Térreo	Prod. Sertão	Luis Paulo Brandão
16	Térreo	Lemb. Bahia	Maninho
16	1º andar	Atelier	Itamar Espinheiro
16	1º andar	Atelier/Studio	Pedro Nery
16	2º andar	Atelier/Studio	Otaviano
18	Térreo	Loja	Proj. Axé
18	1º andar	Móveis Antigos	Antikaro
18	1º/Sótão	Prod. de Som	Toni Produtora
20	Térreo	Reciclagem	Ciranda de Papel
20	Térreo	Loja de Disco	Brazilian Sound
22	Térreo	Bar	Kekeré D'óia
22	Térreo	Boutique	Muzenza
22	Sótão	Atelier	
22	1º andar	Posto	Embasa
22	1º andar	Escritório	Arquitetura
22	2º andar	Atelier	Beto Simões
22	2º andar	Residência	Petú
24	Todos	Fab. Carnaval	Oloдум
26	Térreo	Bar/Restaurante	Casa do Acarajé
26	1º andar	Administração	Quart. 10 M
26	2º/Sótão	Atelier	Ivan Brandão
26	Sub-Solo	Comida Típica	Alaide do Feijão

INÁCIO ACIOLI

16	Todos	Loja/Atelier	Sheila Spector
26	Todos	Loja	Grupo Germem
28	Todos	Associação	Nov. Liber. da Mulher

FREI VICENTE

11	Todos	Padaria	Pão Pelô
13	Térreo	Instituição	Unegro
15	Loja/Térreo	Bloco Carnaval	Oloдум

GREGÓRIO DE MATOS

15	Térreo	Cine/Foto	Sonora
15	Térreo/1º	Galeria/Pub.	NR
15	1º Andar	Escritório	Naia Albam
17	Térreo/1º	Chocolate	Cailer

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 1ª

QUARTEIRÃO 10 M

GREGÓRIO DE MATOS

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
19	Térreo/1º	Galeria	Sant Scaldafere
21	Térreo	Loja	Cilly
21	1º/Sótão	Restaurante	Massapê
23	Térreo	Loja	Artcor
25	Sub-Solo	Bar	Jorginho do Pelô
25	Térreo	Loja	Gipsy Griffe
25	1º Andar	Atelier	Marcelo Moacir
25	2º Andar	Danceteria	Bali By Lia
25	Sótão	Produtora	M Menezes
27	Todos	Instituição	Inst. Mauá

ETAPA 2ª

QUARTEIRÃO 35 P

LUIS VIANA

02	Térreo	Bar/Restaurante	Posta do Sol
02	1º Andar	Com. Pedras Prec.	Baby
02	2º Andar	Atelier de Arte	Henrique Passos
04	Térreo	Restaurante	Bistro Cher Sai
04	1º Andar	Galeria	
06	Térreo	Artesanato/Confecção	Arte Vida
06	Térreo/Cor.	Atelier	Beco da Arte
06	1º Andar	Residência	Ronan Lopes
06	2º Andar	Residência	Antônio Lins
06	3º Andar	Residência	Maria Helena
08	Térreo	Bar	
08	1º Andar	Residência	
10	Térreo	Atelier/Galeria	África Arte
10	1º Andar	Turismo	Ecotur
10	2º Andar		
12	Todos	Cristais Em Geral	Caju do Pelô
14	Todos	Galeria	Bel Borda Arte
16	Térreo	Artesanato	Aldeia Moda Nativa
16	1º Andar	Atelier	Vanda Mariz
16	2º Andar	Residência	Vanda Mariz
18	Térreo/1º	Galeria	Arte Viva
18	2º Andar	Atelier/Galeria	Atelier Zelayeta
20	Térreo	Loja de Discos	
20	1º, 2º e 3º		
22	Térreo	Móveis/Arte	J. M. Schaom Arte e Des.
22	1º Andar	Atelier	
22	2º Andar	Atelier/Studio	

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 1ª

QUARTEIRÃO 02 M

GREGÓRIO DE MATOS

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
36	Térreo	Bar	Bar do Reggae
36	Térreo	Barbearia	Barb. do Pelô
36	1º Andar	Restaurante	Uauá
36	2º Andar	Escritório	IPAC/CONDER

LEOVIGILDO DE CARVALHO

03	Vão	Ruina
05	Vão	Ruina
07	Vão	Ruina

ALFREDO DE BRITO

21	Térreo	Jogo Eletrônico	Friper. Histórico
21	1º e 2º		
23	Térreo		
23	1º Andar	Restaurante	Catarina Paraguaçu
25	Térreo FT	Artesanato	Baza do Pelourinho
25	Térreo FD	Bar	Neme's
25	1º Andar	Restaurante	Casa de Engenho
27	Todos		
29	Térreo FT	Artesanato	Iemanjá
29	Térreo FD	Bar	Carangueijo Se
29	1º e 2º	Restaurante	Carangueijo Se
31	Térreo FT	Pizzaria	Michelucho
31	Térreo FD	Bar	Habel Copus
31	1º e 2º	Restaurante	Michelucho
33	Térreo	Restaurante	Garuda

ALFREDO DE BRITO

33	1º e 2º	Boite	Gueto
35	Todos		
37	Térreo FT	Artesanato	Rosa Linda
37	Térreo FD		
37	1º e 2º	Maçonaria	Filhos de Salomão
39	Térreo FT	Livraria	Almeida Freitas
39	Térreo FD	Bar	Sabor e Arte
39	1º Andar	Instituição	Febacab
41	Térreo FT	Pizzaria	La Fontana
41	Térreo FD	Bar	Toca do Bicho
41	1º e 2º		
43	Todos	Instituição	Correios e Teleg.

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 2ª

QUARTEIRÃO 36 P

RIBEIRO DOS SANTOS

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
39	Térreo	Ótica	Santo Antônio
39	1º Andar	Residência	
41	Térreo	Bar	Abdala
43	Térreo	Lanchonete	3 Orixás
45	Todos	Albergue	Alberg. da Juventude
47	Todos	Albergue	Alberg. da Juventude
49	Todos		
51	Todos	Residência	
53	Térreo	Residência	
55	Térreo	Residência	
57	Todos	Joalheria	Brei's

LUIS VIANA

24	Todos		
26	Térreo	Boutique	Goya Lopes
26	1º, 2º e 3º	Residência	
28	Todos	Residência	
30	Térreo		
30	1º Andar	Residência	
32	Térreo	Bar/Restaurante	Asa Branca
32	Térreo	Antiguidade	Cabral Descobertas
32	1º Andar	Centro Cultural	Casa do Índio
32	1º Andar	Residência	
34	Térreo	Joalheria	Isabela Gemas
36	Térreo	Sorveteria	Imbabue-Drincks
36	1º Andar	Residência	
38	Térreo	Atelier de Rest.	Atelier Nós
38	1º Andar	Atelier de Pint.	Atelier da Gemidas
40	Térreo	Oficina de Jóia	Brei's

ETAPA 3ª

QUARTEIRÃO 12 M

FREI VICENTE

19	Térreo/1	Floricultura/Bar	Lírio Flores Conv.
19	Térreo/2	Artesanato/Artes	Art Mags
19	Térreo/3	Artesanato	
21	Todos		
23	Térreo	Bar	
23	1º Andar	Bar	
23	Sótão	Residência	
25	Térreo		
25	1º e 2º	Depósito Gemira	
25	3º e Sótão	Depósito Gemira	
27	Térreo/1º		
29	Térreo/1º		

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 3ª

QUARTEIRÃO 12 M

FREI VICENTE

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
31	1º Andar	Restaurante	Afoxé F. de Oxum
31	Térreo	Ofic. Trança	
33	Térreo/1º		
35	1º Andar	Ass. Com. Urb. Rural	Comissão Justiça
35	Térreo		
37	Térreo/1º	Restaurante	Kabidela
39	Térreo/1º	Dist. Jornais	Correio da Bahia
39	Térreo/2º		
39	1º Andar	Residência	

INÁCIO ACIOLY

15	Térreo		Trapide Matatu
17	Térreo	Bar/Rest./Artes	Mírcuri
19	Térreo	Artesanato	Mistura Fina
21	Térreo		
23	Sub-Solo		
23	Térreo		
25	Térreo	Bar/Restaurante	Gandaia
27	Térreo	Artesanato	Bargalô

FRANCISCO MUNIZ BARRETO

28	Térreo	Restaurante	Bargaço
30	Todos	Escola	Esc. Criativa Olodum
32	Térreo		
34	Todos		
36	Térreo	Artesanato	Coisas da Terra
38	Térreo		
40	Térreo		
42	Térreo		
44	Térreo	Bar/Restaurante	Pitão
46	Térreo	Artesanato	Caxinguelê
48	Térreo/1º	Bar	
50	Térreo		
52	Térreo		

ETAPA 3ª

QUARTEIRÃO 13 M

INÁCIO ACIOLY

01	Casa	Gráfica	Graf. Oxum
03	Todos	Gráfica	Graf. Oxu
05	Térreo	Antiquidades	Museum
07	Todos		
09	Todos		
11	Térreo	Boutique	Blue Man

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 3ª

QUARTEIRÃO 13 M

INÁCIO ACIOLY

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
11	1º/2º		
13	Todos	Albergue	Larankeis
13	Térreo	Doceria	Doce Maracangalha

12 DE OUTUBRO

02	Casa	Restaurante	Alaide do Feijão
04	Casa	Loja Cosméticos	Pelô Cosmético

SANTA ISABEL

02			
04	Todos	Confeções	
06	Térreo	Instituições	Dep. Cult. Muzenza
06	1º Andar	Associação	Cent. Automóbilis
08	Casa	Residência	
10	Casa	Papelaria	A.V.M.
12	Todos		

ETAPA 3ª

QUARTEIRÃO 14 M

SANTA ISABEL

01	Casa	Lanchonete	Prod. da Casa
03	Casa		
05	Todos		
05	Térreo		
07	Térreo	Artesanato	Alejadinho Art e Cia
07	1º Andar	Restaurante	Khang Fung
09	1º Andar	Restaurante	Mardini
11	Todos	Associação	Abrasel
13	Todos	Galeria	Galeria 13

FRANCISCO MUNIZ BARRETO

25	Térreo		
25	Térreo	Bar/Restaurante	
27	Tér./Sub.	Bar/Escritório	Levada do Pelô Coração do Mangue

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 03 M

PRAÇA XV DE NOVEMBRO

02	Térreo/1º	Bar/Restaurante	Cantina da Lua
04	Térreo/1º	Panificadora	15 de Novembro

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 03 M

ALFREDO DE BRITO

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
01	Todos		
03	Tér/1º e 2º	Cafeteria	Cafê com Arte
05	Térreo/1º	Lanch./Restaurante	Salada de Frutas
05	2º Andar	Residência	
07	Térreo/1º	Artesanato	Santa Bárbara
09	Térreo	Joalheria	Kaufmann Gins
11	Térreo		
09/11	1º Andar	Artesanato	Art. em Geral
13			
15/17/19		Serviço	Banco Economico

J. CASTRO RABELLO

01	Todos	Serviço(Museu)	Banco Economico
03	Todos		
05	Todos	Escola	Cap. Mestre Pastinha
07	Todos	Artesanato	Cap. Mestre Pastinha

JOÃO DE DEUS

02	Térreo/1º	Funerária	Baiãna
04	Térreo/1º		
06	Todos	Centro Espirita	
08	Térreo		
08	1º e 2º	Bar/Restaurante	Encontro dos Amigos
10	Todos		
12	Todos		
14	Todos	Escola	Mestre Pastinha
16	Todos	Escola	Mestre Pastinha

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 07 M

FRANCISCO MÚNZ BARRETO

01	Térreo	Artesanato	Rupeé
01	1º Andar	Aula Capoeira	Mestre Bimba
03	Todos		
05	Todos		

GREGÓRIO DE MATOS

04	Térreo	Bar/Restaurante	Ylê do Bai
04	1º Andar		
06	Térreo	Galeria	Vitória
06	1º Andar	Residência	
08/10	Todos	Escola	Vivaldo C. Lima

**DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.**

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 07 M

PRAÇA ANCHIETA

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
02	Todos		
04	Térreo	Funerária	A Decorativa
04	1º Andar		
06	Todos	Aparelho Eletro	Teltron
08	Todos	Livraria	Fed. Espírita
10	Térreo/1º		
12	Tér./1º e 2º		

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 08 M

FREI VICENTE

08	Todos		
10	Tér/1º e 2º		
12	Térreo/1º		
14	Tér/1º e 2º		
16	Tér/1º e 2º		
18	Tér/1º e 2º		
20	Térreo		
22	Térreo/1º		
24	Térreo		
26	Todos		
28	Todos		
30	Térreo		
32	Térreo/1º		
34	Térreo/1º	Gráfica	Gráfica Dias
36/38	Térreo/1º		
40 a 46	Térreo/1º		
48 a 52	Térreo/1º		

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 11 M

GREGÓRIO DE MATOS

3/5/7		Praça	Feira Artesanato
09	Térreo	Bar/Restaurante	Esp. Cult. P. Proibir
09	1º Andar		
11	Térreo	Restaurante	Jubiabá do Pelô
11	1º Andar	Academia	Studio do Corpo
13	Todos		

FRANCISCO MUNIZ BARRETO

7/9/11	Térreo/º	Instituição	Proj. Axé
--------	----------	-------------	-----------

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 11 M

INÁCIO ACIOLLI

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
04	Casa	Artesanato	Maricato Arte
06	Tér./1º e 2º		
08	Térreo	Restaurante	Mª. Mata Moura
08	1º Andar	Residência	
10	Casa		
12	Todos		

PRAÇA ANCHIETA

14	Térreo/1º	Serviço	Del. Prot. Turista
16	Térreo/1º	Joalheria	Amsterdan Sauer
16	TÉR./2º/Sótão	Galeria	Olimpia Galeria
18	Todos		
20	Térreo	Casa Funerária	Duran
20	1º e 2º		

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 15 T

PRAÇA ANCHIETA

01/03	Térreo	Joalheria	Simon
01/03	Térreo	Sorveteria	Gelô
01/03	1º e 2º		
05	Todos		
07	Térreo	Lanchonete	Xangô
07	Térreo	Tipografia	S. Juda Tadeu
07	1º Andar	Restaurante	Xangô
9/11/13	Todos	Cooperativa	Banco do Brasil
15	Térreo	Artesanato	Del'Artes
15	1º e 2º	Galeria	Soc. Monte Pio
17	Térreo	Joalheria	Las Bonfim
17	1º e 2º	Instituição	Ass. dos Desvalido
17	Térreo	Bazar	Colon Bazar
19	Térreo	Joalheria	Brazgens
19	1º e 2º		
21	Casa	Ag. de Turismo	Olimpia
21	Térreo	Artesanato	Bahia Dourada
21	1º, 2º e 3º		

MONTE ALVERNE

22	Todos		
24	Todos	Residência	
26/28	Todos		
30	Todos	Instituição	Cons. Com. Negra
32 a 36	Todos	Cooperativa	Banco do Brasil

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 15 T

MONTE ALVERNE

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
38 a 42	Todos		

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 16 T

PRAÇA XV DE NOVEMBRO

11	Todos	Comércio	Las Banfum
13	Todos	Comércio	Ed. Bouzas
15	Todos		
17	Todos	Instituição	Ceao

MONTE ALVERNE

18	Térreo	Comércio	Elet. Mundial
18	1º Andar	Serviço	
S/N	Todos	Depósito	
20	Todos	Dep/Dormitório	

SALDANHA DA GAMA

02	Térreo/1º	Comércio	
----	-----------	----------	--

7 DE NOVEMBRO

01	Todos		
----	-------	--	--

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 17 T

PRAÇA XV DE NOVEMBRO

01	Térreo		
01	2º/Sotão	Artesanto	
03	Térreo	Bar	Cravinho
03	1º/Sotão	Bar	Cravinho
05	Todos		
07	Térreo/Co	Artesanato	Galeria de Arte
07	Térreo	Bar/Lanchonete	Cantina Ipiranga
07	Térreo	Lanchonete	Lach. Ceiton
07	1º Andar	Bar/Restaurate	Camarote Drink's
09	Térreo	Bar/Restaurante	Ituaçu
09	1º Andar	Restaurate	Ituaçu

SALDANHA DA GAMA

01	Térreo	Mat. Elétrico	S.O.S.
01	Térreo/1º		

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 17 T

SALDANHA DA GAMA

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
03	Térreo	Eletrônica	Elet. Saldanha
03	1º e 2º		
05	Térreo	Eletrônica	Elet. Moderna
05	1º Andar		
07	Térreo	Eletrônica	S.S.C Eletrom
07	1º e 2º		
09	Térreo	Eletrônica	TV Peças Ltda

MONTE ALVERNE

08	Térreo	Bar	Bar do Robson
08	1º e 2º	Hotel	Hotel Benfica
10	Térreo/1º	restaurante	mão de Vaca
12	Térreo	Eletrônica	Eletônica Chip
12	1º Andar	Bar/Restaurante	Bar do Robson

PRAÇA DA SÉ

02	Térreo	Artesanato	Galeria de Arte
02	1º Andar		
04	Térreo/1º	Livraria	Monteiro
06	Térreo/1º	Farmácia	Drogaleve da Bahia
08	Térreo/1º	livrara Univ.	Abdon Rosado
10	Térreo/1º	Livraria	A Boneca
12	Térreo	Café	Brasil

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 18 S

MONTE ALVERNE

33	Todos		Brasil
35	Todos		
37	Todos		

BECO DO SEMINÁRIO

02	Casa	Residência	
04	Casa	Residência	
06	Casa	Residência	
08	Térreo/1º	Residência	

SÃO FRANCISCO

01	Térreo/1º		
03	Térreo/1º		

DEMONSTRATIVO DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR
SALVADOR, JANEIRO DE 1995.

ETAPA 4ª

QUARTEIRÃO 18 S

SÃO FRANCISCO

CASA	PAVIMENTO	TIPO DE ATIVIDADE	NOME FANTASIA
03	2º Andar	Residência	
05	Casa		
07	Casa		
09	Casa		
11	Casa		

ANEXO 2

- 1- Nome Fantasia
- 2- Ramo de Atividade
- 3- Tempo de Existência
- 4- Número de Empregados
- 5- Gasto com Empregados
- 6- Faturamento anual ou mensal ou anual da empresa, durante período de existência ou últimos 5 anos.
- 7- Percentual do custo com relação ao faturamento bruto da empresa, durante período de existência ou últimos 5 anos.
- 8- O que foi necessário para se instalar no Mourinho?
- 9- Recebeu algum tipo de financiamento? Qual?
- 10- O imóvel é de sua propriedade ou alugado?
- 11- Houve participação com recursos próprios para a reforma do imóvel? Qual o percentual gasto?
- 12- Qual sua opinião com relação ao comércio do Centro Histórico a longo prazo?