

# 20ª Conferência Internacional da LARES

06 e 07 de Outubro de 2021



## Arquipélago de Tinharé: Exemplo de sustentabilidade para o mundo

**Manoel Altivo da Luz Neto**

Centro de Formação Construir Melhor, Caixa Postal 0021 – Cairu – Bahia (CEP 45420-970) –  
Brasil – [cairusa@cairu2030.com.br](mailto:cairusa@cairu2030.com.br)

### RESUMO

O Arquipélago de Tinharé é uma fração singular do Brasil. Unidade política e ambiental onde estão as famosas praias do Morro de São Paulo e Boipeba. Espaço geográfico que será modelo de cidade sustentável vocacionado a despertar interesse em escala planetária. Há para tanto o planejamento estratégico denominado “Plano Cairu 2030”, o inovador fundo de desenvolvimento com base imobiliária e uma sólida governança que integra universidades aliadas, os níveis de governo, organizações sociais e representações empresariais. Tal recorte do território nacional é formado por 36 (trinta e seis) ilhas e acumula preciosos diferenciais competitivos nas áreas de cultura, natureza e posicionamento mercadológico que podem estruturar o melhor destino de visitação de toda a Bahia e destacado polo atrativo do litoral brasileiro. Berço da Marinha do Brasil na Guerra da Independência e do Barroco Arquitetônico no Mundo Colonial Lusitano. Sua economia está ligada, cada vez mais, ao agroecoturismo de alto valor agregado, à náutica e ao real estate em todas as suas dimensões. Estão alinhados para tanto a Municipalidade, o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), a CEF (Caixa Econômica Federal) entre outras organizações renomadas e agências de cooperação internacional. Surgem, nesse contexto, como emblemas, os investimentos estruturantes da “Fazenda Ponta dos Castelhanos” no extremo sul do conjunto de ilhas, da Gamboa ao norte e do entorno do povoado de Garapuá na região central costeira. Enorme potencial que necessita ser revelado mediante a promoção de segurança jurídica com a pacificação do domínio das terras insulares e, ainda mais, na iminência do inevitável esgotamento das reservas de gás e petróleo que alavancaram as receitas públicas na última década. Conjunção de fatores que configura, guardadas as devidas proporções, o mesmo “Dilema de Dubai” nos Emirados Árabes e, portanto, merece atenção especial diante das peculiaridades e das chances reais de erradicar a pobreza no conjunto de ilhas.

**Palavras-chave:** Sustentabilidade – Arquipélago - Agroecoturismo – Náutica - Segurança Jurídica

# 20ª Conferência Internacional da LARES

06 e 07 de Outubro de 2021



## Tinharé Archipelago: Example of sustainability for the world

### ABSTRACT

The Tinharé Archipelago is an exceptional fraction of Brazil. Political and environmental unit where are the famous beaches of Morro de São Paulo and Boipeba. Geographical space that will be a model of sustainable city designed to arouse interest on a planetary scale. There is for this the strategic planning called "Cairu 2030 Plan", the innovative real estate-based development fund and a solid governance that integrates allied universities, levels of governments, social organizations and business representations. This cut-out of the national territory consists of 36 (thirty-six) islands and accumulates precious competitive differentials in the areas of culture, nature and market positioning that can structure the best visitation destination in all of Bahia and highlighted attractive pole of the Brazilian coast. Cradle of the Brazilian Navy in the War of Independence and architectural Baroque in the Lusitano Colonial World. Its economy is increasingly linked to agroecotourism with high added value, nautical and real estate in all its dimensions. The Municipality, the IDB (Inter-American Development Bank), CEF (Caixa Econômica Federal) and other renowned organizations and international cooperation agencies are aligned. In this context, as emblems, the structuring investments of the "Ponta dos Castelhanos Farm" appear at the southern end of the island complex, Gamboa to the north and the surroundings of the village of Garapuá in the central coastal region. Enormous potential that needs to be revealed by promoting legal certainty by pacifying the dominance of island territory and, even more, on the proximity of the inevitable reduction of oil and gas reserves that have boosted public revenues in the last decade. Conjunction of factors that configures, guarded the appropriate proportions, the same "Dubai Dilemma" in the UAE and, therefore, justifies special attention in the face of the peculiarities and the concrete chances of eradicating poverty.

**Key-words:** Sustainability, Archipelago, Agroecotourism, Water Front, Legal Security

## 1. APRESENTAÇÃO

Pense em 36 (trinta e seis) ilhas no litoral baiano formando unidade política e ambiental singular no país, posto sem terras continentais. Imagine a geografia com 50 (cinquenta) quilômetros de praias de primeira qualidade. Junte a elas natureza, história e cultura em generosas doses. Abrigue, no mesmo arquipélago, importantes monumentos nacionais tombados e a eles reconheça a dignidade de berços da Marinha do Brasil e do Movimento Barroco no mundo colonial lusitano, ainda no século 17, comprovando a importância estratégica da localidade para o país. Coloque gente hospitaleira, vocação agroecoturística, enorme potencial náutico na contracosta (*water front*) e comunidades que ainda preservam suas memórias. Isto apesar de estressadas, há décadas, na relação desequilibrada com meio ambiente e perdendo, irremediavelmente, as tradições que tinham.

Os danos aos costumes antigos derivam da falta de oportunidades internas para prosperar, ter educação, empregos, negócios rentáveis, referências de mundo e qualidade de vida. Carências severas que já levam ao alcoolismo, ao consumo de drogas e à predação ambiental (sobrepesca, coleta de ovos de tartaruga, corte de madeira nos manguezais, danos aos corais etc.) de forma ampla e crônica. Além disso, ainda imaginando, noutro giro e no aspecto mais positivo, viabilize para o dito destino e posicione na costa oceânica, a riqueza da produção de gás e petróleo ampliando e impulsionando as receitas públicas por uma década e meia. Tenha, em seguida, à disposição, um arsenal de conhecimento de ponta, um plano que desdobre na viabilização da forma de *funding* inovador, com base imobiliária, dando suporte a projetos especiais estruturantes. Depois crie, em termos práticos, a agência que opere uma governança impecável e resolutiva. Surge, por certo, a chance de estabelecer uma sociedade sustentável atraindo interesses e atenção em escala planetária.

Acredite, esse lugar existe, ainda como pedra preciosa bruta a ser lapidada nos próximos 10 (dez) anos. Ele foi reconhecido, nacional e internacionalmente, por todos os diferenciais que detém e estão listados adiante. É o Arquipélago de Tinharé tendo, entre os seus atrativos, o famoso Morro de São Paulo e o paradisíaco balneário de Boipeba. Abrigo de apenas 20 mil habitantes em 40 mil hectares, todavia recebendo, anualmente, mais de 200 mil turistas de todos os continentes e trabalhadores. As próximas linhas trazem, com essa perspectiva, a proposição de um mutirão dimensionado para arcar com a missão de enfrentar, conjuntamente, os “Problemas & Soluções” descritos nesta explanação que é bastante sintética.

Necessário, seguramente, mobilizar cérebros e braços e atrair US\$2 bilhões em investimentos até o ano de 2030. Cifra a ser traduzida na construção de 3.000.000 (três milhões) de metros quadrados qualificados que podem ser tributados à razão de R\$3,00 (três reais) por mês numa cesta de contribuições. Valor expresso em edificações e/ou negócios imobiliários que embarquem sustentabilidade, gerem receitas públicas permanentes, compensem o inevitável fim das reservas minerais (óleo e gás) e só ocupem menos de 1% (um por cento) da área insular. Recursos e gente disposta a fazer diferença nas relações vitoriosas entre os níveis de governo, a academia, as organizações sociais e a iniciativa privada. Nessa linha de raciocínio é vital contar com ampla cooperação internacional, metodologias geradoras de consensos e referências mundiais. Requisitos dessa concepção e, cabe salientar para o bom ânimo, muito trabalho digno e respeitável de grandes homens foi realizado para tanto.

A ideia é tratar a natureza e a produção humana como elementos básicos da “restauração do paraíso”. Visão que conflitava, até pouco tempo, com a decisão de desenvolver a economia, gerar riqueza e criar um futuro de oportunidades. Contraste, supostamente maior, entre os desejos do homem e a conservação ambiental, quando é necessário planejar após uma pandemia,

perdas enormes, desemprego e desânimo social. Nessa antiga mentalidade parecia uma utopia mitigar a associação, supostamente contraditória, entre os impactos gerados pelas pessoas na labuta diária, na peleja pela sobrevivência, ou mesmo durante a operação dos grandes empreendimentos, com o equilíbrio ecológico. Gente, empresas, agricultura, turismo, de um lado, e o meio físico de outro seriam, equivocadamente, posições antagônicas e inconciliáveis. O presente período histórico, todavia, mostra outra possibilidade que é cada vez mais necessária e perceptível. O planeta caminha para estabelecer relações mais produtivas e competitivas. Novo posicionamento que guarda o melhor sentido para estas palavras na medida em que está baseado no valor da natureza.

A compreensão dessa mudança cria grandes ocasiões como essas que estão sustentadas adiante e alinhadas neste texto. Conjunção de fatores que só acontece em séculos. São inusitadas formas de energia, planos e metas ambientais, transmutação dos mercados financeiros com movimentos dosados a partir de conceitos inovadores e planejamento do mais alto nível. Esse contorno geral leva o município de Cairu e seu entorno continental a adotar posição de protagonistas nesse mundo que nasce e vai sendo mais bem compreendido na medida em que comprova resultados efetivos e a agregação de competências.

Foi, nessa linha do tempo de 20 (vinte) anos entre idas e vindas, que o WWI (Worldwatch Institute) provocou o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) para que essa jornada tivesse início com a elaboração do “Plano Cairu 2030”, principiado no ano 2000, no nível municipal. Depois, em 2012, surge o “Programa Terramiga” focado na Região do Baixo Sul da Bahia (entorno continental estuarino). Ambos ainda carentes de fortes relações de ressonância entre si e sinergia num recorte geográfico também tão simbólico para o país. Espaço físico regional tão característico, coberto por 15 (quinze) prefeituras, um consórcio intermunicipal e o mosaico de unidades de conservação. Esta complementariedade entre a percepção das vocações insular e continental é uma alavanca a ser utilizada, com proficiência, na composição entre a ação humana, desenvolvimento e preservação.

## **2. INTRODUÇÃO**

A singularidade do conjunto de ilhas em foco e seu potencial para gerar um caso de sucesso na erradicação da pobreza e consecução dos ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) são os motivadores da elaboração e publicação deste artigo. Provocação e balizamento para que haja coordenação e integração de esforços empresariais, governamentais, sociais e acadêmicos em generosas doses. Diante dos desafios, das oportunidades e ameaças aqui apresentadas, somente fortes consensos internos e a proporcionalização de apoios e aportes externos podem assegurar o sucesso na construção do modelo de cidade sustentável tão possível, aderente ao território e desejável como alento planetário.

Cabe, então, por uma relação plausível de custo/benefício e subordinação à pressão do tempo escasso, perceber a magnitude dos desafios ora descritos, desde o início desta leitura, sob a ótica dos atalhos necessários e suficientes destacados na próxima página. São eles a “Conciliação com a União” para pacificar o domínio das terras e o “Inquérito Parlamentar” para superar fraudes patrocinadas por agentes alienígenas. A terceira vertente é, consorciadamente, a “Operação do Fundo de Desenvolvimento” com a inovação do suporte de lastro imobiliário com alicerce no conceito de captura de mais-valias. Este último demonstrando, definitivamente, a confiabilidade dos compromissos empresariais e institucionais mais sintonizados com os interesses da sociedade e a promoção de sustentabilidade em largo espectro.

Dominar a essência da árvore e da floresta num fluxo e refluxo de avaliações e ajustes permanentes é uma questão de racionalidade. Inovar no financiamento da execução dos planos foi outra exigência atendida. Daí perceber o problema e a solução de maneira diligente mensurando os ônus diante da escassez ficou mais fácil. Fundamental adotar, portanto, trilhas curtas que a curva de aprendizado por décadas sugere e a cooperação interinstitucional exige para abraçar, generalizadamente, o conceito de *ESG (Environmental, Social and Corporate Governance)*. A matriz de referência estratégica imediata em relação ao recorte geográfico passa a ser num primeiro momento:

*Figura 1 – Análise SWOT sobre a realidade atual do Arquipélago de Tinharé diante da perspectiva da solução político-estratégica para os desafios e promoção de segurança jurídica.*

Ambiente Interno	Ponto Forte	<b>Planejamento Estratégico</b> Patrimônio ambiental e cultural notável, reconhecido internacionalmente e estruturado através de planejamento estratégico insuspeito cancelado por organizações internacionais de grande credibilidade.
	Ponto Fraco	<b>Ordenamento Territorial</b> Planejamento territorial ainda carente de qualidade e integração dos potenciais urbanos e rurais como tendência contemporânea constituindo, de fato, um passivo ambiental, social, cultural e econômico de monta.
Ambiente Externo	Oportunidade	<b>Convergência Ideológica</b> Alinhamento de visões entre os níveis de governo sobre o desenvolvimento turístico e a dinâmica intensa de geração de empregos e renda após a pandemia.
	Ameaça	<b>Colapso Fiscal</b> Indefinição quanto à dominialidade das terras ensejando pleitos de natureza coletivista comprometendo parcela significativa das glebas e, ainda mais, diante do iminente esgotamento das reservas de gás e petróleo.

Necessário estabelecer, com antecedência, a plataforma de ampla solidariedade, a equação de corresponsabilidades, a sinergia entre disposições ou disponibilidades público-privadas e a vontade política. Sem esses insumos nada fará sentido e o tempo que resta, até o final da presente década, será consumido de maneira deletéria. Lapsos que forjará, se desconsiderado ou subestimado em relação aos riscos intrínsecos, uma indesejável e insustentável “Nova Ilha de Itaparica”. Surgirá a antítese do projetado/preconizado neste ato com o mesmo nível de desordem, insegurança e deterioração urbana daquele destino vizinho, todavia no interior da Baía de Todos os Santos. Evitar o caos, em termos superpragmáticos, qualificará e alavancará o território cairuense aos mais respeitáveis e diferenciados níveis de valorização patrimonial. Mitigará o empobrecimento das propriedades rurais, evitará a fuga de capitais e a favelização dos núcleos urbanos. Bloqueará, espontaneamente, o êxodo das pessoas pelo desemprego e a falta de horizonte econômico.

Caberá, sem dúvida, de acordo com as ferramentas do Estatuto da Cidade, a “captura de mais-valias” em larga escala diante dos investimentos turísticos-imobiliários sustentáveis e já anunciados. Negócios projetados ou estimulados perante a meta adiante mensurada de compensação do fim das reservas de gás e petróleo na costa oceânica do conjunto de ilhas. Essa visão e a necessidade compensatória das receitas municipais minguantes e finitas mostram, de forma equilibrada, que as operações urbanas podem ser instaladas trazendo muitos benefícios socioeconômicos e ambientais.

As inspirações oriundas das “Acupunturas Urbanas” idealizadas pelo arquiteto e urbanista Jaime Lerner têm o condão de promover, naturalmente, a internalização de riquezas e ocupações formais tão necessárias para a dignidade humana. Elas viabilizarão consensos, planejamento de alto nível e o financiamento da infraestruturação. Atrairão parcerias, a internacionalização das relações e a visão estratégica de longo prazo. Existem, é capital compreender, alguns poucos atalhos para mitigar os problemas supracitados, com prazos previsíveis, sem judicialização, aplicando conhecimento em todas as suas vertentes. Tudo, sem qualquer ambiguidade, com inteligência militar, policial, técnica, científica, emocional e organizacional:

*Figura 2 – Atalhos resolutivos e foros de atuação público-privada para racionalizar a relação custo/benefício e prazos para obtenção dos resultados de natureza político-estratégica no âmbito dos piores da sustentabilidade.*

Item	Vertente	Atalho/ Foro	Prazo
1	ECONÔMICA	<b>Justiça em tempo certo</b> Conciliação entre o Município e União para pacificar a dominialidade das terras seguindo exemplos de sucesso, após mais de uma década de experiência, e havendo precedente de referência como aquele do Arquipélago de Fernando de Noronha (benchmark).	6 (seis) meses
		CCAF (Câmara de Conciliação e Arbitragem) da AGU (Advocacia Geral da União).	
2	SOCIAL	<b>Verdade insuspeita</b> Investigação sobre as fraudes vinculadas aos pleitos coletivistas (supostas comunidades quilombolas, populações tradicionais, reservas extrativistas e conceitos afins) através de CPI (Comissão Parlamentar de Inquérito) que pode apurar os fatos adversos e demonstrar a mais pura verdade dos fatos.	4 (quatro) meses
		CMC (Câmara Municipal de Cairu) /Apoio técnico do INTERLEGIS (Senado Federal).	
3	AMBIENTAL	<b>Compromissos confiáveis</b> Constituição do FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico) com base imobiliária (áreas doadas) como demonstração insuspeita do papel da governança e poder estruturante para efetivamente fazer diferença na qualidade de vida geral, valorização da natureza e para a capilarizar a prosperidade no tecido social	2 (dois) meses
		Agência de Desenvolvimento de Cairu através do processo acelerado de sua institucionalização seguindo os melhores exemplos do mundo.	

O impacto social de qualquer mudança de paradigma, choque ideológico entre o imaginário socialista ou capitalista e os projetos de desenvolvimento implicam em riscos. É, conseqüentemente, indispensável melhorar a sustentabilidade de investimentos em real estate.

Cautela num ambiente tão sensível, frágil e cobiçado reduzindo as chances de conflitos que possam ocorrer diante até de influências externas. A participação das comunidades, as bases legais e o monitoramento de resultados são antídotos para esse tipo de perturbação. As melhores práticas internacionais e a integração de aspectos sociais às ideias, às estratégias dos governos e à ação dos atores-chave são os primeiros passos. Eles levam à utilização de ferramentas poderosas para a aceitação plena das iniciativas que tenham mérito efetivo e confiabilidade. Tudo que traga prosperidade e benefícios indiscutíveis para a população residente e visitantes frequentes.

Adotar salvaguardas ambientais e sociais é o mínimo indispensável para agregar valor aos desenhos prévios que desdobram em proposições como esta centelha e os planos que ela venha a integrar debaixo de ideais conjuntos e superiores. Haverá, espontaneamente, um “farol” para todos. Senhas para reunir as propriedades rurais do conjunto de ilhas e potencializar suas importâncias próprias. Salto que vai da revisão do ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) das Ilhas de Tinharé e Boipeba até a concepção, concomitante, de um arrojado plano diretor de uso e ocupação do solo. Vinculação que define, segundo os melhores casos do mundo, a qualidade do futuro comum, equaliza perspectivas e introduz a valorização da natureza como elemento definitivo.

O espaço geográfico em foco tem inserção mesorregional com o Sul da Bahia, contudo a cada dia está mais integrado à RMS (Região Metropolitana de Salvador) e esse vínculo pode ser ainda intensificado com a construção da ponte que ligará a capital baiana à Ilha de Itaparica. As condições para a governança territorial, detalhada ao final deste texto, dependem de ambiente de confiança, base técnica e intenso diálogo com elevada capacidade de articulação institucional através do braço acadêmico. Ele é o “Laboratório Vivo Tinharé” que tem a coordenação de professores da UFES (Universidade Federal do Espírito Santo) e da UESC (Universidade Estadual de Santa Cruz) e já auscultou as forças locais em diversas oportunidades gerando consensos. Trajetória que veio do acolhimento da iniciativa, em julho de 2019, e amadurece produtivamente até os dias de hoje.

A conciliação do Município com a União para a pacificação da dominialidade das terras será muito rica. Os argumentos começam com a aplicação da EC (Emenda Constitucional) n.46 que retirou as ilhas com sede municipal do Domínio da União. Seguem com o vigoroso histórico, recentemente levantado e documentado no Cartório de Imóveis da Comarca de Valença, sobre a robustez dos títulos de propriedade privada nas ilhas de Tinharé e Boipeba. Núcleos onde estão os principais equipamentos turísticos e centenas de leitos de hospitalidade. Há estudos fundiários e cadeias sucessórias que chegaram ao “Tratado de Tordesilhas” na defesa da segurança jurídica e da tese de independência em relação à gestão dominial e ambiental. Dimensões do controle do território que precisam ser municipalizadas sob pena de impor elevados ônus aos investimentos e extrema morosidade aos licenciamentos.

O Arquipélago de Cairu já não guarda, como restará nítido, apenas um imenso potencial nas áreas de turismo e cultura. O município é a realidade do terceiro principal polo turístico de um estado das dimensões e da importância da Bahia. No turismo, o setor privado já foi capaz de instalar a formidável plataforma de recepção e serviços turísticos que está no Morro de São Paulo e Boipeba, principalmente, superando as restrições para a captação de créditos no mercado financeiro, dada a insegurança jurídica que cerca os empreendimentos imobiliários e diante da impossibilidade de ofertar garantias reais para as operações bancárias de empréstimos e afins.

A caminhada remediadora e/ou preventiva começa na atual fase estruturante, com as garantias de *funding* inovador, tendo base imobiliária, para a execução plena do planejamento estratégico chancelado pelo BID e o WWI (“Cairu 2030”), convertido na Lei n.241 e na sua regulamentação

através do Decreto nº398/2008, como marco crucial do que está aqui relatado. Importante entender, desde a primeira aproximação temática e reconhecimento do lugar, a força e cabimento/aderência do tripé PLANO – FUNDO – AGÊNCIA de desenvolvimento arquitetado seguindo os melhores exemplos internacionais. Desenho que as participações prévias do autor e das organizações que representou nas conferências da LARES (Latin American Real Estate Society), desde 2009, deixaram muito claro. Os artigos temáticos publicados formam um conjunto digno de destaque de referência imediata:

**Figura 3 – Lista de artigos publicados nas conferências da LARES e temas relacionados ao desenvolvimento estratégico de Cairu – Bahia (Arquipélago de Tinaré) – 2009 a 2014.**

Item	Ano	Tema/ Instituição / Representação/ Link
1	2014	<i>O Desenvolvimento Sustentável no Âmbito Imobiliário e a Erradicação da Pobreza no Baixo Sul da Bahia.</i>
		CMC (Câmara Municipal de Cairu)
		<a href="https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2014_990-1245-1-DR_0.pdf">https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2014_990-1245-1-DR_0.pdf</a>
2	2013	<i>O PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano): Instrumento Emergencial de Sustentabilidade Tributária – Cairu – 2007/2013.</i>
		CMC (Câmara Municipal de Cairu)
		<a href="https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2013_813-999-1-RV.pdf">https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2013_813-999-1-RV.pdf</a>
3	2012	<i>Urbanismo Discreto: A Evolução do Financiamento para o Planejamento Turístico-Imobiliário e o Desenvolvimento Sustentável de Cairu – A Terceira Âncora – 2007/2012.</i>
		CMC (Câmara Municipal de Cairu)
		<a href="https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2012_681-963-1-DR.pdf">https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2012_681-963-1-DR.pdf</a>
4	2010	<i>Município-arquipélago estruturado como “Shopping Center Ecológico” e “Campus Universitário” – Diferenciais competitivos turísticos e imobiliários.</i>
		Comissão Institucionalizadora da Agência de Desenvolvimento de Cairu
		<a href="https://onedrive.live.com/?authkey=%21AEUO1GGpCSOT2x4&amp;cid=B10BF93FB5E1AEA4&amp;id=B10BF93FB5E1AEA4%2141989&amp;parId=B10BF93FB5E1AEA4%2141988&amp;o=OneUp">https://onedrive.live.com/?authkey=%21AEUO1GGpCSOT2x4&amp;cid=B10BF93FB5E1AEA4&amp;id=B10BF93FB5E1AEA4%2141989&amp;parId=B10BF93FB5E1AEA4%2141988&amp;o=OneUp</a>
5	2009	<i>Financiamento do Planejamento Imobiliário e Turístico para o Desenvolvimento Sustentável de Cairu – A Terceira Âncora</i>
		SINDCAIRU (Sindicato Patronal Rural de Cairu)
		<a href="https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2009_201-282-1-RV.pdf">https://lares.architecturez.net/system/files/LARES_2009_201-282-1-RV.pdf</a>

Este artigo e aquelas exposições precursoras tabuladas e lincadas acima mostram, como enfatizado, que o Arquipélago de Tinaré (Município de Cairu - Bahia) configura grande oportunidade de ser exemplo de sustentabilidade e elevada valorização patrimonial tangível e intangível no futuro próximo. Isto na medida em que supere desafios que se referem à pacificação da dominialidade de suas terras, o equacionamento dos problemas socioeconômicos/ambientais, o ordenamento territorial (urbano/rural) e o reposicionamento mercadológico. Todas essas dimensões estão equacionadas para obterem soluções no curto ou médio prazos, no atual terceiro polo atrativo da Bahia, e criarem um ecossistema competente de segurança jurídica e governança resolutive.



Nesse contexto os papéis da Municipalidade, da governança proposta, da CEF (Caixa Econômica Federal) e do próprio BID, numa relação de coerência que será demonstrada adiante, são indispensáveis. Este último podendo, somente após 2017, apesar de ser o patrocinador do planejamento estratégico do município, desde o ano 2000, e da região do Baixo Sul (Programa Terramiga) manter relacionamento direto com prefeituras que têm populações menores de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes. Restrição que, aliada aos escores baixos da gestão pública local junto ao Tesouro Nacional, durante os últimos 8 (oito) anos, retardou boa parte do que precisava ser feito com base nos diagnósticos de elevada precisão que compõem o “Plano Cairu 2030”. A opção da gestão municipal anterior pela insuflação da folha de pessoal, a declinante capacidade de investimento e a ausência de um corpo técnico estável (concurado) foram outras barreiras para o relacionamento direto com financiadores e a mobilização de recursos financeiros. Limitações superadas com a eleição e gestão dos atuais líderes da Municipalidade desde o início do ano corrente.

### 3. DIFERENCIAIS

Tal conjunto de ilhas na costa baiana é espaço geopolítico muito especial reconhecido, em escala planetária, pela natureza e cultura que guarda há séculos e, de alguma forma, ainda estão relativamente preservadas. Tinha-se desejava ser o melhor destino turístico da Bahia e destaque de atratividade no litoral brasileiro. Posição que explora as preciosas vocações agroecoturísticas, náuticas e imobiliárias que ostenta, entre outros status, com a dignidade de ser o “*Centro Histórico e Geográfico da Amazônia Azul*”. Condição ainda mais nobre às vésperas das comemorações do Bicentenário da Independência do país. Foi, para tanto, o “*Berço da Marinha do Brasil*”, em 1823, no episódio da expulsão dos portugueses da cidade de Salvador durante a dissolução dos últimos laços coloniais. Ainda com destaque e a mesma relevância histórico-cultural, deu lugar, há mais de 365 anos, à “*Origem primitiva do Barroco Arquitetônico no mundo colonial lusitano*”.

Aqueles títulos ou predicados de base histórica ou geográfica representam, de fato, diferenciais competitivos materializados através de dois bens tombados, no nível federal, pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional). Ambos aninhados no dito território integralmente insular. São eles, desde o século 17, a “*Fortaleza do Morro de São Paulo*” de 1630 e o “*Convento de Santo Antônio*” com pedra fundamental lançada em 1665. São complexos arquitetônicos com estruturas de natureza militar e religiosa em sítios de grande porte representando as primeiras âncoras do desenvolvimento desta unidade política e ambiental tão peculiar. Elas se justificaram pela posição estratégica na defesa dos interesses colonizadores da Coroa Portuguesa e no relacionamento entre as capitânicas hereditárias de Ilhéus e da Baía de Todos os Santos. Muito em função da presença destacada dos religiosos jesuítas e franciscanos na peleja colonizadora, na educação e na criação de formas para integrar os índios e europeus antes da adoção do trabalho africano.

A conquista da metrópole segue, adiante, com a implantação do Governo Geral deixando o centro do poder muito próximo do arquipélago. A riqueza do corte da madeira e a oferta de muitos alimentos que supriam as necessidades da capital colonial também foram esteios do controle e exploração dos territórios insulares e continentais em foco. A evolução promoveu, no século passado, por meio da produção da fibra da piaçava, do coco, dendê, da pesca e, mais recentemente, do turismo ainda amador (a partir da década 80) o sustento dos cairuenses. Conjunção de fatores que desdobrou em empregos, geração de renda e pequenos negócios imersos na informalidade.

Aquela lógica agrícola/extrativista, comercial clandestina/informal e pesqueira artesanal do século 20 está completamente superada e exige outros contrapesos que reequilibrem as relações

socioeconômicas. Os preços da piaçava declinaram em função do uso generalizado, pelos mercados demandantes, de fibras sintéticas alternativas para varrição urbana (reciclagem de garrafas PET). O coco e o dendê sofreram com a concorrência nacional ou internacional que viabilizam a importação barata desses ou outros vegetais oleaginosos assemelhados. A esse quadro de deterioração se soma o declínio dos estoques naturais de pescado no mar adjacente e meandros do estuário. Desse jeito os seguintes reconhecimentos insuspeitos das vocações territoriais podem alavancar esforços compensatórios urgentes no mais alto nível (negritos aditados):

**Figura 4 – Avaliações institucionais sobre as potencialidades do município de Cairu – Bahia relativos à sustentabilidade, ao agroecoturismo, náutica e real estate (desenvolver e preservar) – 2006 a 2021.**

Item	Ano	Posição Formal/ Avaliação Geral/ Chancela
1	2006	<i>“...o território constitui uma realidade excepcional na sua singularidade e valores, que determina deve ser considerado como <b>patrimônio universal</b> pela sua história, natureza e paisagem e principalmente pelas potencialidades de nele se poder criar um caso de valor mundial como exemplo de desenvolvimento sustentável”.</i>
		BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) / Síntese do planejamento estratégico de Cairu elaborado por um consórcio de empresas portuguesas (AJ&S e Agripo) – Lisboa – Portugal.
2	2007	<i>“O município de Cairu possui território ímpar...o que justifica o <b>tratamento especial</b> do caso único e particular, por parte da Secretaria do Patrimônio da União...para resguardar a preservação da unidade tanto política quanto ambiental”.</i>
		IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) – Ofício DGC n.06/07 – Diretoria de Geociências - Rio de Janeiro – RJ - 19/01/2007.
3	2008	<i>“A ideia de desenvolvermos trabalhos em sua região nos é particularmente interessante, pois o potencial de vista do <b>TURISMO</b>, em qualquer de suas áreas ou segmentos, o <b>potencial é precioso e incalculável</b>”.</i>
		CET (Centro de Excelência em Turismo) da UnB (Universidade de Brasília) – Brasília – DF – 05/11/2007 (Manifestação da Diretora Geral Núbia Macedo).
4	2013	<i>“Cairu deseja e pode realizar o sonho de estruturar uma referência de sustentabilidade para o mundo. As particularidades geográficas, culturais, ambientais e socioeconômicas desse singular município-arquipélago tornam-no território fértil para a construção de experiências urbanas que conciliem <b>desenvolvimento e preservação</b>”.</i>
		Jaime Lerner e Arquitetos Associados - Carta firmada pelo próprio arquiteto/urbanista, recentemente falecido, Jaime Lerner - Curitiba – PR – 26/02/2013.
5	2018	<i>“Considerando as discussões e interações...em torno do <b>PLANO CAIRU 2030</b>... reconhecemos o potencial do Arquipélago de Tinharé como <b>futuro modelo de cidade sustentável para o Brasil e o mundo</b>”</i>
		CEF (Caixa Econômica Federal) / GERSA (Gerência Nacional de Sustentabilidade e Responsabilidade Socioambiental) - Ofício n.004/2018 – Brasília - DF - 01/03/2018
		<i>“Cairu – BA, Angra dos Reis - RJ, Florianópolis - SC e Maragogi - AL foram escolhidas como pilotos para atração de <b>investimentos turísticos-imobiliários</b> em</i>

6	2021	<i>escala”.</i>
		Ministério da Economia na justificação da escolha dos projetos-piloto para atração de investimentos turísticos na costa oceânica brasileira – Brasília – maio 2021
		<a href="https://voenews.com.br/2021/04/16/representantes-dos-ministerios-da-economia-e-turismo-cumprem-agenda-em-cairu/">https://voenews.com.br/2021/04/16/representantes-dos-ministerios-da-economia-e-turismo-cumprem-agenda-em-cairu/</a>

A questão demográfica tem sido adversa para as tensões de uso e ocupação do solo havendo fortes vetores de favelização e fragilidade no licenciamento ambiental. Óbices que as atuais secretarias municipais competentes tentam contornar, com dificuldade, dada a complexidade e os danos causados por quase uma década. Além disso a administração municipal que atuou nos mandatos entre 2013 e 2020 foi complacente na aplicação da frágil e superada legislação urbanística e relaxou nos controles tanto qualitativos quanto quantitativos para a concessão de alvarás. Tolerou abusos construtivos de toda ordem e iniciou processo de regularização fundiária que tem sido combatido pelo governo federal em função da indefinição dominial das terras. A tentativa frustrada de concessão dos títulos dos lotes urbanos irregulares foi considerada “gestão temerária” da prefeitura, recentemente, pela própria CJU (Consultoria Jurídica da União) instada pela DPU (Defensoria Pública da União) na estruturação do reforço da tese do controle das terras pelo governo central. Essa questão interessa ao suporte dos pleitos espúrios de controle coletivista que buscam abolir a propriedade privada em fração significativa do arquipélago. Postura impertinente que recebe oposição da maioria esmagadora da população residente e/ou dos eleitores locais em função de que esterilizam o potencial agroecoturístico e imobiliário.

Surgem, nas duas últimas décadas, como enfatizado antes, a produção de gás e, numa proporção menor, a exploração de petróleo na costa oceânica (“Projeto Manati” da Petrobras e associados) resultando, desde 2007, no incremento exponencial da receita pública municipal. Concorrem para tanto as cotas de participação no ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços), os *royalties* e as participações especiais relativas à exploração mineral propriamente dita. Curva que ganhou destaque no ranking da relação “PIB per capita” no âmbito estadual chegando a atingir o primeiro lugar, entre os anos de 2011 e 2014, contudo, em 2016, despencou para a 16ª posição e, hoje, está em patamar inferior ao 50º lugar na melhor hipótese.

A escala de receitas próprias da administração ilhéu saltou, em termos absolutos, de R\$30 milhões para quase R\$100 milhões anuais. Decorrência dominante da externalidade econômica que, agora em 2021, já é minguante e inevitavelmente finita. Exige, então, em termos sintéticos e compensatórios, a construção qualificada de 300 (trezentos) hectares em edificações que tenham potencial de tributação mensal à razão de R\$3,00 (três reais) por metro quadrado. Investimento em *real estate* estimado em US\$2 bilhões que resultará na implantação permanente de fluxo de ingressos financeiros para a Municipalidade que atinjam, então, o patamar entre 9 (nove) e 10 (dez) milhões de reais a cada ciclo de 30 (trinta) dias.

Neste contexto arrecadar impostos de natureza predial, territorial, de transmissão de bens intervivos e sobre a prestação de serviços na dimensão supracitada é a meta necessária para que o iminente colapso fiscal seja evitado a todo custo. Este foi o mesmo dilema que, guardadas as devidas proporções, enfrentou o Emirado de Dubai com os resultados que o mundo conhece no contexto do estímulo turístico e fomento aos negócios imobiliários de alto valor agregado. Experiência do Oriente Médio que pode, por analogia simples, inspirar e dar lições aos líderes locais e aos políticos que estão à frente da PMC (Prefeitura Municipal de Cairu) e aos vereadores que elaboram a legislação urbanística.

Será imprescindível, portanto, até 2030, edificar 3.000.000 (três milhões) de metros quadrados implicando tão somente, cabe salientar, na ocupação de menos de 1% (um por cento) do território das maiores ilhas que são denominadas de Tinharé, Boipeba e Cairu. Tudo para evitar o efeito deletério da falta de suporte financeiro para a prestação de serviços públicos. Estes estão vinculados, destacadamente, à Educação, Saúde, Segurança Pública e Infraestrutura. Os ditos espaços urbanos quando erguidos têm preço médio, por metro quadrado, de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) num padrão de qualidade média. Depois de materializados, cabe destacar para o planejamento geral, demandarão, minimamente, por água tratada, esgoto e coleta de resíduos sólidos.

Os ditos parâmetros de preço por metro quadrado e infraestruturação são usados em orçamentos de obras para residências, pousadas, hotéis e estruturas auxiliares sendo corriqueiros na realidade atual. As atividades de construção insular são oneradas pelas especificidades do transporte por embarcações, estiva, carga e descarga de insumos em terminais marítimos estrangulados e sistema viário ainda precário nas ilhas. Há, também, a questão da mão de obra pouco capacitada, todavia disputada. Nesta hipótese em função da dinâmica turística demandante de pessoas de forma intensiva e o custo intrínseco às barreiras geográficas do relacionamento econômico (fluxo e refluxo de mercadorias e pessoas) com o entorno continental, o Recôncavo, a Região Cacaueira (em crise crônica) e a capital baiana.

A solução dominial para o Arquipélago de Tinharé será muito mais político-estratégica do que judicial. Cairu precisa, então, de justiça rápida e eficaz. Tudo para obter o desenvolvimento sustentável e atender a tal necessidade prescindindo da judicialização de processos ordinários. Desta forma, litigar na Justiça Federal sem ter certeza do sucesso ou dos prazos envolvidos, diante do iminente colapso fiscal e das ameaças coletivistas, seria um absurdo. Serão, no rito judicial ordinário e estatal, décadas pelejando para obter o direito de gestão espacial que é inadiável sob pena da deterioração territorial absoluta e inviabilidade econômica do turismo, inclusive o arruinamento da capacidade já instalada. Os subprodutos da insegurança jurídica crônica serão, cada vez mais, as favelas, o afastamento dos investimentos, a desvalorização patrimonial, a perpetuação da pobreza e o tráfico de drogas.

As forças de deterioração prejudicam os projetos que geram empregos, revelam riquezas, infraestruturam e internalizam renda. Eles evaporarão se as ameaças forem tornadas crônicas. É possível adotar, agora, para superar tantos obstáculos e riscos, as vias da mediação, da conciliação e até da arbitragem em tempo certo. Soluções integradas aplicadas à relação entre entes constituídos no âmbito do Direito Público Interno seguindo precedentes animadores. Um deles é o recente acordo entre a União e Governo de Pernambuco (Administração do Distrito Estadual do Arquipélago de Fernando de Noronha). Pacto que pacificou o domínio das terras naquele importante destino turístico configurando, na prática, o benchmark para a empreitada geral e os atalhos aqui preconizados.

#### **4. GOVERNANÇA**

A empreitada de vincular passado, presente e futuro fazendo que a ideia de criar um modelo de sustentabilidade para o mundo tenha sentido demanda energia humana e dinheiro em escala. Muita criatividade foi aplicada para tanto e resulta numa plataforma de conhecimentos aplicados ao progresso local e ao crescimento integrado com sustentabilidade. Neste sentido o endomarketing e o exomarketing também precisam ser vistos de forma holística e indissociável. As metodologias de geração de consensos são ferramentas indispensáveis para assegurar o

sucesso. O link a seguir leva a uma ficha de alinhamento interinstitucional que demonstra tanto quanto realizado ou projetado até este momento:

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AHwRIhHuy3QI%5FVs&cid=B10BF93FB5E1AEA4&id=B10BF93FB5E1AEA4%2141990&parId=B10BF93FB5E1AEA4%2141988&o=OneUp>

O clima de confiança e confiabilidade que a governança inclusiva inspira serão aplicados em diversas frentes de trabalho. Elas vão da execução do PDITS (Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável), elaborado pelo SEBRAE (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas), até a gestão propriamente dita do FDE, da agência e da atualização do planejamento estratégico.

*Figura 5 – Componentes da Governança de Cairu – Principais suportes institucionais da composição de forças públicas e privadas para a construção do Modelo de Sustentabilidade para o mundo – Agosto de 2021.*

Item	Pilar da Governança	Setor
1	ACEC (Associação Comercial e Empresarial de Cairu) <a href="https://acec-cairu.org.br/">https://acec-cairu.org.br/</a>	Empresarial
2	IDES (Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia) <a href="http://ides.org.br/">http://ides.org.br/</a>	Social
3	Laboratório Vivo Tinharé (UFES/UESC) <a href="https://www.tinharelavivo.org/">https://www.tinharelavivo.org/</a>	Acadêmico
4	Município (Prefeitura e Câmara Municipal de Cairu) <a href="https://www.camaracairu.ba.gov.br/">https://www.camaracairu.ba.gov.br/</a> <a href="https://www.cairu.ba.gov.br/">https://www.cairu.ba.gov.br/</a>	Governamental

Cabe destacar, na construção da governança que segue sendo consolidada, o papel da Colônia de Pescadores, Marisqueiras e Aquicultores de Cairu (Z55) na consideração da vontade genuína da base da sociedade insular. Contribuição que se soma ao suporte do Sindicato Patronal Rural como elo da corrente FAEB (Federação da Agricultura do Estado da Bahia) e da CNA (Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária). O pilar acadêmico contou, por sua vez, com a UFBA (Universidade Federal da Bahia) desde 1993, do NRE (Núcleo de Real Estate) da Escola Politécnica da USP (Universidade de São Paulo) e do CET (Centro de Excelência em Turismo) da UnB (Universidade de Brasília) desde 2007. Estes últimos comprometidos, desde então, com a estruturação do fundo de desenvolvimento. Além de todos esses players há o CM (Centro de Formação Construir Melhor) que já capacitou 1.700 (mil e setecentos) jovens para a empreender em construção civil.

## 5. LEGADO

O BID e a CAIXA têm compromissos com Cairu e serão protagonistas na mobilização de recursos e no financiamento de propostas apresentadas pela governança. Salto que começa com a implantação iminente de uma “usina de projetos”. Espaço que articulará, necessariamente, o corpo técnico estável do Poder Executivo e do Poder Legislativo (Município) com a mentoria de toda capacidade acadêmica instalada na região e nas universidades aliadas. Agora, mais ainda, com a instalação recente (2021) do curso de Medicina na cidade de Valença (Centro Regional) atuando, professores e alunos, desde o primeiro dia de aula, na qualificação do SUS (Sistema Único de Saúde). Passo que se soma à renovação da formação de engenheiros civis mediante a substituição da antiga mantenedora que sofria com problemas financeiros por um grupo de São Paulo. Desse jeito, a eventual dificuldade de obter dinheiro de forma direta, nas

tratativas com tais instituições financeiras e potenciais patrocinadores, implicará no acionamento da network internacional que eles mesmos colocam à disposição.

O prestígio e a credibilidade de cada banco supracitado ou das agências de cooperação internacional articuladas (Japão/JICA, Estados Unidos/USAID e Alemanha/GIZ) alavancarão apoios em escala global. A operação do FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico) com base imobiliária será, no contexto doméstico, a melhor, mais viável e efetiva contrapartida. Serão as operações urbanas consorciadas ou simplificadas para realizar o trabalho de captura de mais valias fundiárias com repercussões estruturantes que também serão exemplos para o país. É inovação e vanguardismo que tem sido validado em diversos eventos internacionais a exemplo das versões da “CICI (Conferência Internacional das Cidades Inovadoras)” e do “Global Forum” acumulando reconhecimento e apoios para que, superadas as restrições ora descritas, seja possível dar um salto de natureza civilizatória.

Noutra vertente o investimento público é parte fundamental de toda inversão financeira que se realiza numa economia. É indispensável para conduzir um ciclo de crescimento econômico. Num plano geral, o objetivo social e politicamente legítimo da infraestrutura e da elevação do capital humano será sempre o incremento do estado de bem-estar social. A relações público-privadas também são virtuosas. O sucesso dos esforços sinérgicos da academia, das empresas, das organizações sociais e das esferas de governo têm exemplos marcantes ao longo da história cairuense recente.

Cabe destacar como emblemas da composição de competências públicas e privadas integradas as restaurações da “*Fortaleza do Morro de São Paulo*”, do “*Convento de Cairu*”, da “*Matriz do Rosário*” e do resgate da antiga “*Casa de Câmara e Cadeia*”. Nessas obras os mecenas foram, respectivamente, o BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social) de 2010 a 2017, a Petrobras (2006 a 2011), a Prefeitura e a Câmara de Vereadores no início da década passada. Obras que movimentaram, a valor presente, mais de R\$40 milhões. Mais ainda podem repercutir, com mais R\$60 milhões, na medida em que o sítio militar e o espaço religioso sejam readequados funcionalmente para desempenhar funções hoteleiras. Tudo seguindo, também, os melhores exemplos temáticos do mundo. Cabe apreciar o que mostra a ficha lincada a seguir no que se refere a idealização de transformar os monumentos tombados, no nível federal, nos “*Primeiros Paradores Nacionais*”. Algo que fez, exemplarmente, por um século, a Espanha com quase uma centena dos seus bens protegidos pela UNESCO (Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura) que também reconheceu, formalmente, a potencialidades cairuenses:

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AH7uhsmGdUD%5F5DQ&cid=B10BF93FB5E1AEA4&id=B10BF93FB5E1AEA4%2141991&parId=B10BF93FB5E1AEA4%2141988&o=OneUp>

Existiram, por outro lado, nos dois mandatos que precederam o atual, contradições graves. A dinâmica econômica alimentada por externalidade desde 2007 nasceu de investimento superior a US\$1 bilhão entre o ano 2000 e 2008 pela Petrobras e seus associados no “Projeto Manati” na costa oceânica. Esse aporte vem proporcionando ao município, como foi multicitado, acentuada elevação da receita própria local. Fato que repercute, numa escala muito superior, para o Estado da Bahia. Houve, contudo, na gestão da prefeitura, infelizmente, entre 2013 e 2020, o aumento inconsequente da despesa corrente. Crescimento geométrico que carrega, na prática, uma carga dramática que cabe à nova gestão, empossada em janeiro de 2021, reverter com toda urgência.

O fluxo de riqueza provocado pela exploração de gás natural foi suficiente para sustentar vigoroso programa de investimentos. O que se fez foi, contraditória e ironicamente, “cavar,

demasiadamente, a vala das despesas comuns”. Os gastos correntes saltaram de R\$38,4 milhões, em 2010, para R\$79,5 milhões em 2018. O investimento saiu, enquanto isso, de R\$6,5 milhões (2010), cresceu para R\$14,2 milhões dois anos depois. Adiante recuou para apenas R\$300 mil já em 2018 quando a receita corrente ultrapassou os R\$83 milhões. Números que mostram quanto precisa ser ajustado e reequilibrado sob pena de fazer evaporar a maior oportunidade que o povo cairuense teve desde o período colonial.

A educação de qualidade, a infraestrutura física, o desenvolvimento institucional, a preservação do patrimônio cultural e outras dimensões da promoção do crescimento ficaram ainda mais carentes quando a riqueza foi desperdiçada naquela proporção. A boa imagem externa em apoio à atratividade turística foi maculada pelos lixões e a falta de saneamento básico. A tantas mazelas se somaram uma absurda taxa de mortalidade infantil, o tráfico de drogas e a emblemática invasão de terras no Povoado de Garapuá e no Porto da Batateira. Investidas sem precedentes no arquipélago e, nesta ocasião, justificadas por “pleitos quilombolas” e a tese do Domínio da União sobre as terras nas ilhas de Tinharé e Boipeba.

## 6. DESAFIO

Este artigo deve ser uma centelha simbólica para demonstrar aos principais atores do tecido empresarial, das universidades parceiras, da sociedade civil e todos os Poderes (Executivo, Legislativo e Judiciário) que o tempo se esgota com muita velocidade. Faz mais de 20 (vinte) anos desde o início da conjunção de forças que resultou no “Plano Cairu 2030” (planejamento estratégico do município). O prefeito Hildécio Meireles completará, ainda no seu quarto mandato à frente da gestão municipal, 30 (trinta) anos desde sua primeira eleição.

O processo histórico ora desenhado merece o devido e oportuno registro na medida em que elucida muita coisa sobre os avanços e retrocessos aqui descritos. Cabe, então, destacar que só alternativas justas e muito céleres podem ser admitidas para a promoção de um ecossistema de segurança jurídica que viabilize o estabelecimento de um modelo de sustentabilidade para o mundo. Ninguém pode esperar por mais algumas décadas para “restaurar o paraíso” e, muito menos, o próprio território vulnerabilizado por ação e omissão deletéria resistiria tanto.

A visão geral é aquela de que o equacionamento dos desafios aqui listados implicará numa explosão de fatores favoráveis à realização de negócios imobiliários. Haverá valorização patrimonial, acesso a crédito e inúmeros projetos sairão das gavetas. Emprego e renda ganharão volume e investimentos qualificados como aqueles da “Fazenda Ponta dos Castelhanos”, tantos outros na Praia de Garapuá e na Gamboa do Morro de São Paulo podem ter propulsão sem sobressaltos. Os bancos disponibilizarão crédito proporcional e os interesses do governo federal e da administração municipal serão convergentes na medida da promoção do desenvolvimento sustentável em alto nível.

## 7. REFERÊNCIAS

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento. Plano de Desenvolvimento Estratégico do Município de Cairu (Cairu 2030). Lisboa - Portugal: Antônio José de Sá & Associados, Agri-Pro Ambiente, 2005. 465 p.

Caldeira, Jorge e outros. *Brasil Paraíso Restaurável*. Rio de Janeiro – RJ: Estação Brasil (Mameluco Edições e Produções Culturais Ltda.), 2020. 351p.

IDES – Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia. *Fortaleza do Morro de São Paulo*. Ituberá – BA, 2017. 204 p.

Ribeiro, Isaías. *Investimento Público, Uma Variável Política*. Economista e ex-secretário municipal de desenvolvimento sustentável, cultura, turismo, fazenda e planejamento da Prefeitura Municipal de Cairu. Cairu – BA, 2021. 3 p.