

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



O Desenvolvimento Sustentável no Âmbito Imobiliário e a Erradicação da Pobreza no Baixo Sul da Bahia

Manoel Altivo da Luz Neto¹

¹ Câmara Municipal de Cairu (Poder Legislativo) Caixa Postal 0021 – Salvador – Bahia
CEP 40015-970) – Brasil e-mail: manoel.altivo@cairu2030.com.br

RESUMO

A Região do Baixo Sul da Bahia é um mosaico de áreas de proteção ambiental configurando o único recorte espacial do Brasil com esse nível de conservação em toda a sua extensão. Tal território é composto por 15 (quinze) municípios, tem natureza exuberante e uma população de 386.000 (trezentos e oitenta e seis mil) habitantes. Este espaço geopolítico tão singular experimenta os benefícios da execução de um “Programa de Desenvolvimento e Crescimento Integrado com Sustentabilidade (PDCIS)”, há mais de 10 (dez) anos, com erros, acertos, reflexões, muita persistência e boas práticas que devem ser compartilhadas com agentes públicos e privados. Desta forma, a missão coletiva de erradicar a pobreza, conforme os ODM (Objetivos de Desenvolvimento do Milênio), reúne a ONU (Organização das Nações Unidas), o Exército Brasileiro, a Fundação Odebrecht, o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), a IBM e vários outros parceiros numa tarefa estruturante que pode servir de exemplo para o planeta. Os resultados são animadores e traduzidos na capacitação de pessoas, na prestação de serviços ambientais, na recomposição de matas, na conservação de nascentes de rios, no fortalecimento dos núcleos familiares e em expressivos ganhos de produtividade e na geração de riquezas. Além disso, a revelação e qualificação de novas lideranças e a cooperação entre as municipalidades, através de consórcios e arranjos produtivos, também já são fatos concretos. Assim, a dimensão econômica da agricultura tem sido a principal fonte de propulsão para a revolução social que está sendo concretizada. Há, por outro lado, o turismo e o desenvolvimento imobiliário, principalmente nas áreas estuarinas e costeiras, como agregadores de valor e alavancas para geração de empregos e capilarização de renda no tecido social. Perspectiva de atração de investimentos que precisa estar perfeitamente alinhada com o pensamento estratégico que baliza as ações programáticas citadas. Neste contexto, a governança regional aplicada ao *real estate front*, unindo harmoniosamente a academia, o governo, as empresas e as organizações sociais, está descrita neste artigo com ênfase nos aspectos práticos dos negócios prenunciados..

Palavras-chave: Desenvolvimento Urbano Sustentável, Objetivos do Milênio, Governança Territorial, Erradicação da Pobreza.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



Sustainable Real Estate Development and the Eradication of Poverty in the Southern Bahia Lowlands

ABSTRACT

The Southern Bahia Lowlands Region is a mosaic of environmental protection areas having Brazil's highest level of conservation in all its extension. Such territory is composed of 15 (fifteen) municipalities, has lush nature and a population of 386,000 (three hundred and eighty six thousand). This geopolitical and peculiar space experiences the benefits of executing an "Integrated Growth and Development Program with Sustainability (PDCIS)", since 2003, with mistakes, achievements, considerations, a lot of persistence and good practices that should be shared with the public and private agents. In this way, the collective mission of eradicating poverty, according to the MDGs (Millennium Development Goals), brings together the UN (United Nations), the Brazilian Army, the Odebrecht Foundation, the IDB (inter-American Development Bank), IBM and several other partners in a structured task force that can serve as an example for the planet. The results are encouraging and translated in the qualification of people, providing environmental services in forest conservation, recovery of river springs, strengthening of family nuclei and generation of wealth in necessary and sufficient scale. Furthermore, the revelation and qualification of new leadership and cooperation between municipalities, through consortia and clusters, are concrete. Thus, the economic dimension of agriculture has been the main source of propulsion for the social revolution that is being implemented. There is, on the other hand, tourism and real estate development, mainly in estuarine and coastal areas, as value aggregators and levers for generating jobs and income in capillarization social fabric. The perspective for investment attraction needs to be perfectly aligned with the strategic thinking that directs the mentioned actions. In this context the regional governance imposed on the real estate front, harmoniously unite the Academy, the Government, enterprises and social organizations is described in this article with emphasis on the practical aspects of business provided.

Key-words: Sustainable Urban Development, Millennium Development Goals, Territorial Governance, Eradicating Poverty.

1. INTRODUÇÃO

Estão aqui sistematizadas as senhas que podem desencadear um processo sustentável de valorização imobiliária sem precedentes no Brasil. Isto gerando casos de interesse em escala planetária como profetizaram o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e o *WWI – Worldwatch Institute* quando, no ano de 2006, cancelaram o planejamento estratégico do município-arquipélago que é o centro histórico e geográfico da região denominada de “Baixo Sul da Bahia”. Resultado que advirá do alinhamento virtuoso das forças da academia, do governo, da iniciativa privada e das organizações sociais. Conjunção que dá suporte à governança participativa e a promoção de consenso necessárias à criação de diferenciais competitivos e geração de riquezas suficientes para superação da pobreza. Tudo num território singular em muitos sentidos e, ainda, em função da sua própria preservação, perfeitamente integrado ao imaginário do mundo dos negócios de sucesso nas áreas do turismo de alto valor agregado, da agricultura diferenciada, da prestação de serviços ambientais e da comercialização de bens de raiz (aluguel, compra e venda de imóveis).

Surge, neste sentido, para ilustrar a presente exposição, um emblema curioso que precisa ser apreciado pelo leitor neste contexto do “*real estate front*”, dos valores intangíveis, da educação pelo trabalho e dos conceitos estruturantes aqui descritos. O brinquedo (passatempo) mais vendido em 2013 pela famosa e tradicional fabricante de jogos e outros entretenimentos, a respeitável marca “*Estrela*”, foi o “**Super Banco Imobiliário**”¹.² Este é um dado referente ao desempenho, no Brasil, daquela indústria (hoje com subsidiária na China), durante o ano passado. Informação colhida na entrevista do seu presidente (administrador Carlos Tilkian), publicada em 04/06/2014, nas “Páginas Amarelas” da “Revista Veja” (edição n.2376), com o título “*De volta à brincadeira*”. Desta feita, a diversão vem com incrementos mais modernos, utilizando até “máquina de cartão de crédito e débito”, diferentemente do que foi há apenas alguns anos, com menos tecnologias. Recurso agregado que fez enorme diferença, na prática, tanto na oferta lúdica quanto na demanda pelo uso do equipamento e dos recursos digitais (reforço de modernidade no imaginário do comprador, naturalmente filho, neto ou bisneto de antigos usuários).

As deliciosas tardes chuvosas jogando o “Banco Imobiliário da Estrela” com os amigos e aprendendo sobre a “vida real”, com o objetivo de criar valor e ficar milionário, serão sempre um passatempo clássico, instigante e competitivo (natural para a faixa etária atingida originalmente). Uma vivência sempre estimulante e disputada pelos mais jovens tendo, todavia, incríveis 70 (setenta) anos de mercado e sucesso. Atração renovada, atualmente, pela integração de novidades ligadas à vida moderna e à globalização, incluindo o uso de “GPS” para localizar os imóveis negociados.

¹ É o brinquedo, sintomaticamente, mais bem-sucedido em vendas na história do Brasil, com mais de 30 milhões de unidades comercializadas. O jogo consiste na compra e venda de propriedades (bairros, casas, hotéis, empresas etc.) de forma que vença o jogador que não for à falência. Sua evolução o levou a diversificação de ambientes (lugares e formas de valorização dos bens), faixas etárias a partir dos 6 (seis) ou 8 (oito) anos e especializações, como imóveis em áreas turísticas, na versão sustentável (feita com materiais reciclados) ou mesmo “GEO” (o primeiro game de geolocalização do mercado brasileiro). Há, também, versões eletrônicas disponibilizadas nas plataformas IOS, Android e Google Chrome (nesta hipótese os imóveis adquiridos são empreendimentos que existem de verdade). Assim, qualquer lugar do mundo, passível de ser detetado pelo GPS, pode se transformar em uma casa do tabuleiro (da Torre Eiffel ao Coliseu ou mesmo o “Cristo Redentor” e, no caso da Bahia, o “Elevador Lacerda” ou o “Outeiro do Farol do Morro de São Paulo”) com compartilhamento possível através do Facebook.

São adaptações que fizeram o jogo supracitado voltar a “explodir” nas vendas e, coincidentemente, virar um argumento para linha de conduta socioeconômica sustentada e/ou defendida por este texto e o planejamento estratégico associado. Esforço para transformar o potencial imobiliário, de baixo impacto ambiental, em trampolim científico e de adoção de novas tecnologias para o desenvolvimento perpetuado do Arquipélago de Tinharé e seu entorno regional, também tão atraente, intimamente vinculado e, sob vários aspectos, complementar.

A dita perspectiva de mudança em produto consagrado (o brinquedo citado) mostra que inovar é preciso, todavia há algo que nunca será perdido nesse mercado: o sonho, a magia e a satisfação de obter lucros e agregar valor comprando, vendendo, utilizando ou alugando imóveis. Cabe, também, neste momento de provocação, modernizar, um pouco, a lição de Ruy Barbosa ajustando, com todo respeito, sua famosa frase para (versão contemporânea):

“No mundo dos bens intangíveis como no conjunto do patrimônio e das experiências tangíveis, todas as coisas mudam sempre sobre uma plataforma que é imutável”.

Aquele “jogo de tabuleiro” é emblemático quando se fala em combater a pobreza, no sentido do progresso social, com base na geração de valor econômico, do controle dos riscos inerentes aos negócios, dos posicionamentos mercadológicos e do incremento de preços dos bens de raiz. Há até as “falências pedagógicas”, que ensinam tanto, e a visão dos aspectos menos óbvios como as correlações de forças entre os apelos geográficos (diferenciais competitivos), renda sobre o capital e crescimento econômico. Neste caminho, qualquer apanhado histórico da evolução da riqueza e das desigualdades sociais, no mundo capitalista, também começa a fazer sentido para os mais jovens. Uma estimulante pesquisa temática mostrará, mesmo que expedita e realizada no “Google”, a preocupação dos estudiosos com a divisão de resultados e, sempre, como tema central para a política e a economia. Variável que precisa ser controlada, na prática, nos esforços de desenvolvimento sustentável insular e isso é cada vez mais possível e, estrategicamente, factível e justificável.

Há inúmeros precedentes de posicionamento mercadológico favorável para produtos regionais, suas compras e vendas. Experiências que fornecem analogias animadoras no controle de ameaças externas, na mitigação dos pontos francos (no âmbito doméstico) e, também, na superação das limitações para geração de riquezas, agregação de valor, distribuição de resultados e efetivação de comercializações com retornos justos para os atores envolvidos. Neste contexto, por simples extrapolação em relação ao que já foi feito, no Baixo Sul, por exemplo, com a pupunha (o palmito), a farinha de mandioca, o abacaxi, a banana e até o cacau, através de melhoramento genético, tratamentos agrônômicos e readequação do manejo, obtendo o equilíbrio de mercado e de resultados econômicos.

A incerteza da comercialização no âmbito agrícola foi eliminada por força de um pacto de inspiração e sintonia com as políticas corporativas de responsabilidade social dos grandes supermercados, transformados em parceiros pelos méritos e resultados dos esforços e da governança de cunho regional. Houve, por fim, programaticamente, a aproximação “produtor-consumidor” que tem como fundamentos, a eliminação dos intermediários, a rastreabilidade do produto, a relação sinérgica de “ganha-ganha”, entre outros atributos virtuosos. Sendo este, cabe sublinhar, o “x” da questão, ora apresentada, quando precisa ser rebatido o raciocínio de equilíbrio de interesses e necessidades para as relações com o mercado comprador e/ou financiador, no contexto da dinâmica própria dos bens de raiz (os imóveis), em escala internacional.

Surtem, neste momento, apropriada e sintomaticamente, um primeiro curso de Engenharia Civil no Baixo Sul da Bahia e, pelo menos, 5 (cinco) empreendimentos imobiliários com processos de alinhamento ao planejamento estratégico em foco. Eles serão descritos adiante, mas os seus nomes merecem destaque para uma familiarização prévia. São os casos da “Fazenda Ponta de Castelhanos” (Ilha de Boipeba), do “Sítio Santa Bárbara” (Ilha de Cairu) e das fazendas “Torre” (Gamboa do Morro de São Paulo), “Pedrinhas” e de uma gleba da “Fazenda Matta” (o projeto “TAMACA”), estes últimos na Ilha de Tinharé. Todos merecem destaque pela proximidade que têm com o trabalho do autor como urbanista e pelas ricas lições que oferecem, sob vários aspectos e reclamam por descrições específicas (nível de impacto ambiental, relações com a comunidade do entorno, processos sucessórios, poder estruturante e ordenador, reforço à governança regional, potencial agrícola e/ou extrativista, raízes coloniais e vínculos com o imaginário histórico, entre outros). Todas elas em setores territoriais denominados, há mais 5 (cinco) anos, de “Zonas de Urbanização Prioritária” (Decreto n.398/2008).

As lições do “Banco Imobiliário” também podem vir, como ficará claro, do componente histórico e atingir a veia de estudantes de Arquitetura, Engenharia, Administração, gestores ou empresários construtores em capacitação profissional, por exemplo, no “Centro de Formação Construir Melhor”³ que tem preciosa atuação regional e um “back ground” de cerca de 900 (novecentos anos), oriundo da França e da construção das catedrais (os “Companheiros do Dever”⁴). Cabe destacar, então, no processo de aprendizagem em ciências imobiliárias, que muitos materiais de construção chegavam ao Brasil vindos da Europa até o século passado, mas com a Segunda Guerra Mundial, isso mudou drasticamente. Esses insumos se tornaram caros e escassos no mercado brasileiro e, esse impacto, sendo devastador, exigiu respostas criativas e generosas nas correlações do capital com o trabalho, neste setor da economia, naquele momento. Esse acontecimento épico pode ser tema para muitas aulas, vários livros e está na origem da corporação que patrocina o plano regional de desenvolvimento que motiva este artigo.

A escassez de recursos para as necessárias obras públicas e privadas, no meado do século 20, de certa forma, estimulou a indústria nacional a buscar soluções para a construção civil. Já no ano de 1944, quando a “Brinquedos Estrela” lançou o referido jogo de tabuleiro, prever os rumos do mercado imobiliário era uma preocupação de empresários e pesquisadores brasileiros. Foi naquele ano, inclusive, ainda em janeiro, que a Fundação Getúlio Vargas (FGV) começou a medir o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). Este parâmetro de ausculto do mercado

³ Esta escola de capacitação para a construção civil funciona, há 7 (sete) anos, na cidade de Valença – Bahia (principal polo regional do Baixo Sul) com resultados emocionantes na transformação de vidas ameaçadas, inclusive, pela marginalidade e as drogas. Atende a jovens de 15 (quinze) a 27 (vinte e sete) anos. Utiliza, para tanto, o regime de “alternância”, com uma semana de estudos em ambiente teórico e dedicação integral (manhã, tarde e noite), contrastando com mais outras 3 (três) semanas, a cada mês, com vivências práticas supervisionadas em canteiros, com remuneração (desde os primeiros momentos) por produtividade, através dos vínculos laborais com uma cooperativa de mão de obra.

⁴ Os Companheiros do Dever surgiram na Idade Média. Seus membros trabalhavam nos mais diversos ofícios, em particular nos ligados ao setor de engenharia e construção, normalmente em grandes projetos encomendados pelos principais clientes da época: a Igreja e a nobreza. Algumas das grandes obras a eles confiadas levariam 300 (trezentos) anos para ser concluídas, a maioria, mais de 50 (cinquenta), muito mais tempo do que a média de vida dos europeus de então. Para que cada obra pudesse ser terminada sem percalços, a única solução era transmitir, antes de morrer, os conhecimentos adquiridos aos mais jovens. A estes eram ensinados não só os segredos de cada ofício, como as técnicas que os tornariam especialistas também na arte de transmitir conhecimentos às futuras gerações. Nascia, assim, há mais de 8 (oito) séculos, a entidade de ensino conhecida como Companheiros do Dever (*Compagnons du Devoir*, em francês). Ela existe até hoje e só na França, berço do seu surgimento, conta com mais de 20.000 (vinte mil) membros e, no Baixo Sul da Bahia, já formou centenas de jovens e lhes dá, permanentemente, educação pelo trabalho e acesso a tecnologias empresariais.

imobiliário se chamava, na época, ICC e era medido apenas na cidade do Rio de Janeiro (então a capital federal do Brasil).

Estes processos de reconhecimento das motivações e das variações das desigualdades são, contudo, pouco estudados em todo o mundo e com dados estatísticos escassos. Pior ainda, como no Brasil, quando existentes e nem sempre são disponibilizados. Parece que o desafio é “muito histórico” para os economistas, por um lado, e “econômico demais” para os historiadores, na outra ponta do espectro de visões setoriais ou mesmo das convicções ideológicas. Cabe reconhecer, por certo, que os processos virtuosos do capitalismo serão perpetuados na medida em que todos sejam beneficiados. Precisam existir, para isso, formas de partilhar os ganhos da globalização de maneira mais equilibrada. Caso contrário, inevitavelmente, surgirão tensões e a busca irracional pelos “culpados” pelos problemas domésticos e as frustrações sociais. Nesta hipótese, o crescimento é a chave do desenvolvimento e da melhoria da qualidade de vida.

Crescer economicamente é, portanto, fundamental e precisa repercutir na redução das desigualdades sem perder de vista que a educação universalizada sempre será a maior força de aproximação dos extremos das faixas de renda (o caso da Dinamarca é perfeito para comprovar, na prática, essa tese⁵). É o esforço educacional que pode garantir que os diferentes grupos tenham seus ganhos crescentes em ritmos minimamente coerentes e cada vez mais convergentes, por exemplo, em termos salariais e de produtividade. Ponto de vista que será, também e sempre, interpretado pelas políticas de tributação e da obrigação dos governos agirem para diminuir o abismo entre pobres e ricos distribuindo melhor a renda.

Chega a hora, então, de introduzir no planejamento estratégico oficial a dimensão do potencial imobiliário do Arquipélago de Tinharé e do Baixo Sul como fator de criação de valor para a mitigação da pobreza. Elo que unirá duas balizas estruturantes já com forte interdependência sistêmica, sob a ótica local e da correlação de históricos, visões e escalas socioeconômicas. Ambas convertidas em leis no município de Cairu. São elas O “*PLANO CAIRU 2030*” (chancelado pelo BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento / Lei n.241/2008) e o PDCIS (Programa de Desenvolvimento e Crescimento Integrado com Sustentabilidade) / Baixo Sul (Lei n.431/2013). Este último concebido pela Fundação Odebrecht entre suas iniciativas de responsabilidade social e ambiental corporativas, focadas na região estuarina situada entre os marcos geográficos do Rio Jequiriçá (ao norte) e do Rio de Contas (ao sul).

Consortar, de forma perfeitamente complementar, a execução estratégica do programa e do projeto supracitados, com ênfase na promoção da sustentabilidade geral e tributária, é a missão que cabe aos autores e colaboradores deste trabalho neste momento. Iniciativa relativamente simples na dimensão do texto deste artigo, mas com repercussões transcendentais para

⁵ Um cidadão dinamarquês entrega ao seu governo, em média, a metade do seu salário anual em imposto de renda. Pouco se ouve, porém, reclamações ou promessas de campanha política para alterar esse quadro. A taxa de desemprego é muito baixa e ninguém tem medo da globalização. A receita do sucesso está na educação considerada, ao invés do emprego, a verdadeira segurança. As ocupações sem qualificação estão desaparecendo por lá e, portanto, se deixar de haver capacitação deixará de haver salários à disposição. A Dinamarca tem o ensino completamente gratuito (da pré-escola ao doutorado) e investe alto na formação de seus habitantes chegando a dois pontos percentuais do PIB acima do Brasil (incluindo as atividades de pesquisa). Só para ter uma ideia, durante a formação universitária, um aluno recebe uma bolsa de pouco menos de mil dólares norte-americanos e são, naquele país, muito poucas as pessoas que deixam de ter o equivalente ao ensino médio completo. Metade da população tem mestrado e as regras de contratação e demissão são bem simples. Dinâmica que configura o quadro de alta rotatividade e baixo desemprego que, por sua vez quando ocorre, pode ser bancado com a mesma remuneração pessoal pelo seguro social, por um ano e complementado por fortes estímulos para o retorno ao trabalho formal (resumido de matéria do jornal “*Estadão*” publicada em 09/10/2007).

apropriação de riquezas e eliminação/mitigação da pobreza. Fruto, no caso cairuense, propriamente dito, de duas décadas de trabalho intenso (nem sempre compreendido), muita persistência, erros e acertos que fortaleceram as atuais proposições e seus idealizadores.

Os fatos e as intenções aqui expostas coroam o processo de mobilização e o estabelecimento de corresponsabilidades públicas e privadas para execução de um projeto inovador de suporte ao progresso local e à integração regional, com vistas, principalmente, à consecução dos ODM (Objetivos de Desenvolvimento do Milênio). Estes divididos, no caso específico das estratégias aqui descritas, em 2 (dois) grupos, conforme a ilustração a seguir, enfatizando os aspetos da eficácia (o que fazer) e da eficiência (como fazer):



O foco é fazer acontecer os objetivos: 1; 2; 7 e 8 que, por decorrência, atendam aos objetivos: 3; 4; 5 e 6, satisfazendo o total dos oito objetivos, propugnados pela ONU com subscrição do Brasil.

Esta mobilização de recursos financeiros é um negócio público-privado que almeja gerar um fundo temático (desenvolvimentista), de base imobiliária, com o lastro inicial de 200 (duzentos) hectares doados por empresários rurais, em áreas do Arquipélago de Tinharé, no litoral da Bahia. Estímulo que deve ser respondido pelo Poder Público, em todos os níveis de governo e da cooperação internacional, de forma, pelo menos, paritária e absolutamente sincronizada. Se, desse jeito, houver sinergia e harmonização serão ainda mais eficientes e eficazes tais aplicações de recursos tangíveis, de energia humana, das linhas de transferência de conhecimentos e da qualidade das decisões políticas.

Fica cada vez mais madura, neste sentido da visão de longo prazo, a postura que define a participação inovadora da iniciativa privada na execução do planejamento estratégico oficial sendo, para todos os fins, indispensável até ao próprio fortalecimento do tecido empresarial, ainda experimentando o estágio de “canibalismo”. A dita operação de *funding* é um arranjo de contribuições proporcionais a uma liquidez, derivada e preliminar, de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais). Estimativa esta, bastante conservadora no que tange aos possíveis resultados financeiros. Neste instante, esse montante é apenas uma referência direta (atual) e muito simples para que o plano de negócios do que se chamou de “empreendimentos modelos” (lastros unitários/pontuais que funcionam como “faróis de organização” dos processos de urbanização) seja insuspeito e feito com parâmetros bem realistas, expurgando ufanismos e qualquer dose exagerada de otimismo.

O mais importante desse esforço de superação dos efeitos perversos da pobreza (vide o quadro de Vulnerabilidades Sociais, adiante) para a promoção da sustentabilidade é entender os governos, as empresas e os proprietários rurais. Depois é negociar com eles para superar descompasso de informação e fazer com que os bons projetos aconteçam. Os governantes e os legisladores devem, em qualquer lugar do mundo, sempre procurar alcançar o desenvolvimento social dos seus governados e, ao mesmo tempo, conservar os seus ecossistemas. As políticas de remuneração pela prestação de serviços ambientais, os programas ecoturísticos, os projetos para estimular a produção de bens de consumo, apoiados na biodiversidade da natureza, são exemplos do que pode ser feito para conciliar ofertas e demandas. Algo que elimina a predação advinda da luta pela sobrevivência daqueles que foram excluídos dos sistemas de educação e das oportunidades de emprego e renda.

O panorama exposto abaixo com diversas nuances do desenvolvimento humano regional sublinha pontos críticos para mitigação da pobreza. Cabe, por certo, destacar a mortalidade infantil em Camamu; as crianças fora da escola em Presidente Tancredo Neves (48,08%, na faixa etária de 4 a 5 anos); a taxa de atividade entre 10 (dez) e 14 (catorze) anos em Jaguaripe (26,28%); as condições precárias de abastecimento de água e esgotamento sanitário em Cairu (33,57% dos domicílios); a baixa escolaridade em todos os municípios do Baixo Sul, com destaque para Piraí do Norte, atingindo o nível de 72,23% das pessoas, maiores de 18 (dezoito) anos, sem o nível fundamental completo e trabalhando na informalidade.

Este conjunto de indicadores negativos é coroado pela posição da Municipalidade de Nilo Peçanha onde 73,99% das pessoas estão vulneráveis à falta de oportunidades para obter renda. Posição adversa, ironicamente, numa localidade que tem apelo turístico e deve receber um dos mais qualificados resorts de toda a Bahia. Este, também, já alinhado, estrategicamente, com o PDCIS e signatário do pacto que une os demais investimentos insulares e continentais de grande porte, firmado em 24/07/2012.

DESENVOLVIMENTO HUMANO															
Vulnerabilidade social - Ano 2010															
Municípios do Território Baixo Sul	CAIRU	ARATUIPE	CAMAMU	GANDU	IBIRÁ-			NILO	PIRAÍ DO	PRESIDENTE	TEOLANDIA			WENCESLAU	
					PITANGA	IGRAPIUNA	ITUBERÁ	JAGUARIFE	PEÇANHA	NORTE	TANC NEVES	TAPEROÁ	VALENÇA	GUIMARÃES	
Crianças e Jovens															
Mortalidade infantil	18,10	26,80	35,30	23,70	27,80	20,80	24,10	25,00	25,30	25,30	31,80	26,70	26,30	22,60	27,10
% de crianças de 4 a 5 anos fora da escola	4,54	22,96	27,08	12,89	15,49	16,12	16,84	8,75	16,77	10,66	43,08	27,07	18,29	19,58	15,11
% de crianças de 6 a 14 anos fora da escola	1,22	1,55	3,97	3,20	4,06	2,84	2,17	2,42	5,05	4,59	2,45	3,88	9,45	2,87	5,36
% de pessoas de 15 a 24 anos que não estudam nem trabalham e são vulneráveis à pobreza	19,51	18,17	22,77	19,35	22,29	15,7	18,39	14,32	17,77	16,95	14,51	20,27	23,93	17,14	17,84
% de mulheres de 10 a 14 anos que tiveram filhos	0,00	0,77	1,88	1,41	0,00	0,00	0,87	1,06	0,00	4,12	1,64	0,46	3,16	0,29	1,20
% de mulheres de 15 a 17 anos que tiveram filhos	5,42	10,44	7,34	16,35	14,49	15,35	11,93	9,29	10,98	21,41	13,33	12,25	15,31	8,14	11,85
Taxa de atividade - 10 a 14 anos	4,08	21,81	5,90	8,05	10,87	16,61	9,21	26,28	12,45	10,43	17,90	8,49	16,12	11,79	18,08
Família															
% de mães chefes de família sem fundamental completo e com filhos menores de 15 anos	34,91	28,36	35,55	25,84	38,92	35,19	24,11	56,43	30,78	41,03	34,50	31,87	24,08	22,83	32,06
% de pessoas em domicílios vulneráveis à pobreza e dependentes de idosos	3,68	5,51	5,32	3,55	6,41	3,46	3,63	4,20	5,53	5,62	5,73	4,53	4,84	3,91	3,73
% de crianças extremamente pobres	20,67	25,28	29,10	19,43	27,29	28,38	18,52	33,02	35,01	31,22	30,55	26,17	23,75	19,85	23,39
Trabalho e Renda															
% de vulneráveis à pobreza	60,35	68,38	68,86	54,39	68,81	67,68	60,31	72,51	73,99	67,07	69,14	70,46	70,94	57,58	63,45
% de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal	50,85	59,61	60,65	56,16	66,45	58,63	54,36	66,65	68,14	72,23	63,56	62,62	67,49	50,83	68,26
Condição de Moradia															
% de pessoas em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados	33,57	11,96	13,73	11,68	11,68	20,23	12,97	6,98	10,37	28,78	11,80	18,78	8,59	6,85	19,31

As informações acima (oriundas do IBGE/PNUD) foram desagregadas e tabuladas pela “Agência de Desenvolvimento de Cairu” e fornecem dados que mostram a envergadura da missão de gerar riquezas para promover o desenvolvimento sustentável e controlar as externalidades, nesse recorte regional, ainda, auspiciosamente, na área de influência metropolitana da capital baiana. Muito bilhões de reais em investimentos precisarão ser justificados e atraídos, a segurança jurídica das propriedades garantida (questão fundiária); o combate à informalidade intensificado e ações estruturantes correlatas, implementadas nos próximos anos, sob uma governança e normas de cunho intermunicipal. Neste turno, a ideia de criação de um “*Parlamento Regional*” é garantidora da indispensável sinergia das legislações e um dos principais avais do desenvolvimento sustentável, inteiramente dependente, portanto, dos emaranhados vínculos sociais, ambientais e econômicos (as cadeias produtivas são elos dessas relações de interdependência a harmonizar, com legislações complementares e inteligentes, legisladores comprometidos com a sustentabilidade e ideais coletivos superiores de ampla compreensão e penetração no tecido político, social e empresarial).

Nesse desenho de vulnerabilidades sociais, ainda tão severas, precisa ficar nítida, também, a percepção do fato de que a previsão inicial de porte do FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico) foi feita considerando apenas os preços correntes de lotes e glebas disponíveis. Extrapolação que, por certo, deixa de considerar, neste primeiro instante, o próprio processo de valorização territorial que toma curso na medida em que sejam conquistados objetivos que permeiam o planejamento municipal de longo prazo e/ou os interesses das organizações empresariais que almejam a perpetuação de seus negócios neste local. A saber:

- 1 – a pacificação da questão da *dominialidade* (exclusão das ilhas do Domínio da União);
- 2 - a formalização de um *pacto* de cooperação entre proprietários rurais;
- 3 - o ordenamento territorial (execução dos *planos* estratégicos já convertidos em lei);
- 4 - a concepção de um **MASTER PLAN** para o conjunto de ilhas (ideal coletivo superior);
- 5 – a construção de um **PDDU** (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).

Tal estimativa tem em conta a formação bruta de ativos permanentes mais a criação de valor de oportunidade dos espaços geográficos ainda excepcionalmente bem conservado em largos trechos de todo o Baixo Sul e, dentro deste, todo o arquipélago de Cairu, notadamente a sua face oceânica. A estimativa de valor toma também em conta a necessidade de aplicação maciça em programas qualificados de desenvolvimento humano, nas três dimensões – longevidade, educação e renda. Há um fluxo atual de receitas que provém de uma externalidade econômica – a exploração de gás natural na plataforma continental do município. É certo que se trata de uma situação finita, que precisa estar sendo gradualmente substituída por receitas públicas ao menos equivalentes, cuja fonte principal se antevê, venha a ser gerada a partir da dinâmica econômica decorrente de um processo natural de sucessões, compras, vendas de imóveis. Os precedentes e as providências futuras para isso estão indicados, perfeitamente, neste e nos artigos que anteriores publicados nas conferências da LARES, desde 2009. Acervo que, no conjunto, faz cada vez mais sentido.

O foco é, por coerência, a geração crescente de riquezas e tributos que compense, gradativamente e com a necessária anterioridade, o esgotamento das reservas de gás natural. Fontes que, hoje, garantem o porte atual do orçamento municipal e, por consequência, a capacidade de investimento da prefeitura traduzida, principalmente, nas obras públicas e no suporte ao sistema de educação municipal (qualificação do capital humano). Além disso, são

indispensáveis, ainda, fortes doses orçamentárias aplicadas na suplementação da saúde e segurança públicas. Exigências impostas por uma geografia, que se de um lado legou a Cairu ambiente natural excepcionalmente belo, de outro lado, impõe também, uma logística extremamente difícil e onerosa. A conformação geográfica do município-arquipélago de Cairu impõe mesmo logística difícil e onerosa. A distribuição de sua população de 15.374 (quinze mil, trezentos e setenta e quatro) habitantes (Censo 2010) em uma dúzia de núcleos populacionais pelo perímetro das ilhas, sem concentração significativa em nenhum deles, mas todos procurados como destinos turísticos, sintetizam a dificuldade e ônus dessa logística.

Essa configuração insular e espacialmente dispersa reclama infraestruturas urbanas e de serviços em todos as concentrações populacionais. Há necessidades crescentes de escolas e postos de saúde; limpeza urbana, extensão dos serviços sociais, da gestão ambiental e de receptivos turísticos. Acentua esse quadro de complexidade logística e de gestão a ocorrência de uma população flutuante de quase 300.000 (trezentos mil) pessoas a cada ano. São turistas e visitantes demandando em escala muito grande infraestruturas físicas e de serviços, inclusive de segurança pública.

Localizada entre Salvador e Ilhéus a região é denominada, como dito, de Baixo Sul e abriga a maior área remanescente de Mata Atlântica do país. Neste ambiente existem paisagens de extraordinária beleza. Visões surpreendentes para visitantes e moradores, a todo instante. Há uma profusão de rios, mangues, restingas, lagoas, cachoeiras, praias e altíssima biodiversidade.

Figura 1: Localização do Arquipélago de Tinharé em relação à capital baiana.



Quando os portugueses aportaram nesta parte do litoral, viviam nesse estuário duas tribos indígenas principais. Eram os Aimorés e os Tupinambás. Os africanos chegaram depois e sua cultura foi fundida com aquelas já existentes. Assim, as três correntes humanas (índios, brancos e negros) possuíam complexidades culturais próprias. Foi a interação entre essas vertentes que gerou uma nova etnia e uma rica diversidade do patrimônio material e imaterial. Tudo refletido num grande conjunto de comunidades autênticas e modos de viver bem característicos dessa

ancestralidade. São os “povos dos ecossistemas” que preservam o legado de práticas produtivas indissociáveis do uso responsável dos recursos naturais.

Cairu é, também, um município especialíssimo por ser inteiramente insular e, assim, reconheceu o próprio IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), em manifestação formal, no ano de 2007. Isto por força das projeções iniciais, ainda controvertidas naquela ocasião, dos efeitos da EC (Emenda Constitucional) n.46, de 05/05/2005, que retirou as ilhas que possuem sedes municipais do Domínio da União.

Neste horizonte de mudanças patrimoniais/dominiais importantes, o Sindicato Patronal Rural e o governo municipal iniciaram negociações derivadas com a SPU (Secretaria do Patrimônio da União) ensejando, inclusive, a visita de sua dirigente (titular do cargo) ao arquipélago e, mais ainda, constantes entendimentos com a superintendência estadual, daquela autarquia, na Bahia. Estava inaugurada, portanto, uma das mais importantes frentes estruturantes da geração de riquezas, no contexto da exploração, de baixo impacto ambiental, do potencial imobiliário urbano e rural, na costa e na contracosta, do Arquipélago de Tinharé.

Cabe salientar, então, que a implantação de processos de estímulo ao desenvolvimento sustentável, num ambiente tão peculiar e diante da iminência da superação de um dos componentes mais relevantes da insegurança jurídica (a questão do domínio territorial), exige a aplicação de generosas doses de inteligência. Isto no que concerne, principalmente, ao ordenamento e valorização da terra, à produção agrícola associada, prestação de serviços ambientais, preservação e resgate de áreas degradadas e estabelecimento de vínculos com as atividades de cunho náutico e turístico em todos os seus segmentos atuais e, mais ainda, no desejável porvir qualificado, proporcional e permanente.

O potencial imobiliário é, sem qualquer dúvida, uma das alavancas da superação das limitações que podem retardar os mais promissores resultados econômicos, sociais, ambientais e culturais. Incrementos que as projeções e indicadores públicos e privados de desempenho, nestes setores, demandam, desde o século passado. Surge, neste momento, então, como resposta aos desafios do progresso, da integração regional e do controle das externalidades, a possibilidade de consorciar o uso de duas ferramentas dedicadas ao planejamento estratégico (ambas descritas adiante). Uma tem raízes no conhecimento da maior agência de desenvolvimento da América (o BID) e a outra numa tecnologia empresarial (nacional) consagrada em negócios em todos os continentes (a Organização Odebrecht, através da sua fundação e das linhas de atuação institucional e responsabilidade socioambiental).

Este artigo assume a responsabilidade de descrever e harmonizar as visões de tais instrumentos de gestão para os líderes e atores cairuenses, sublinhar o histórico pertinente, até o ano de 2014, e colaborar na montagem de cenários que preconizam a iminente e crucial criação de um fundo de desenvolvimento de natureza estratégica. Fonte de recursos financeiros para dar suporte inovador a estudos, projetos e ações de longo prazo.

São passos que repercutirão por décadas e que, portanto, superam os horizontes naturais e as limitações das legislaturas e dos mandatos políticos. Haverá, conseqüentemente, uma reserva de recursos com lastro imobiliário, sob administração privada, mas, reconhecidamente, com o mais elevado espírito público. Ideia qualificada em vários eventos internacionais, madura e pronta para garantir a execução ortodoxa de planos assumidos como normas legais no município de Cairu. Documentos de referência que, doravante, serão revistos em função das relações regionais realçadas por decisões recentes de articulação com as municipalidades vizinhas.

Há na Região do Baixo Sul da Bahia (grande espaço onde está aninhado o Arquipélago de Tinharé) um respeitável esforço pelo desenvolvimento sustentável e a erradicação da pobreza já com resultados concretos e muito estimulantes. O foco programático é uma fração do país com cerca de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) habitantes e 15 (quinze) municípios. Território integralmente coberto por unidades de conservação, designadas como áreas de proteção ambiental. Esta é, portanto, uma conjunção de espaços geográficos que forma, verdadeiramente, um amplo mosaico de ambientes diversos e complementares, atrações, apelos, vocações naturais e gente trabalhadora.

As pessoas ainda estão ligadas a comunidades rurais e à agricultura, na parte continental, e à hospitalidade no estuário e ilhas (costa e contracosta). Desta maneira, a criação de um exemplo para o mundo e, mais ainda, de arranjos produtivos eficazes, que possam ser replicados em outras partes do país e do planeta, justificam e consagram o volume de trabalho aqui descrito. Esforço que demandará por recursos de monta e, portanto, identificar oportunidades, sempre renováveis, de geração de riquezas é uma missão permanente para os atores locais/regionais e parceiros comprometidos com a promoção e o suporte à prosperidade, criação de oportunidades para os jovens e qualidade de vida para todos os habitantes.

A equação compensatória da inevitável cessação da produção de gás natural e, por consequência, das receitas de *royalties* e ICMS exige ter, em síntese, respostas em todos os setores econômicos (serviços, comércio e indústria) com arrecadação ao nível de duas vezes e meia a receita das ditas rubricas (*royalties* + ICMS) no patamar presente de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) anuais. Possibilidade que terá de compor impostos, taxas, contribuições e todas as outras possibilidades de receitas.

2 - APRESENTAÇÃO

Cada vez mais gente acredita e percebe os efeitos das mudanças climáticas e vários acontecimentos afastam as dúvidas. O furacão “*Sandy*” nos Estados Unidos, as recentes inundações no sul da Inglaterra, os tornados nas latitudes mais altas do Brasil são exemplos veementes de que algo está errado com a natureza. Há, por certo, capacidade de adaptação do homem e dos demais seres vivos, mas o problema é que as alterações estão ocorrendo aceleradamente e sem ofertar tempo de respostas adaptativas. Condição muito mais exigente em relação a extensão dos prazos e colocados em cheque, de maneira crucial, pelo processo descompassado de aquecimento global. Assim, a sustentabilidade corresponde, hoje, à maior preocupação da humanidade em função dos desequilíbrios do planeta e ameaças para a própria vida humana.

A dimensão econômica desse processo de composição de visões e forças ordenadoras importará, sem qualquer sombra de dúvida, na mobilização e aplicação de alguns bilhões de dólares ao longo dos próximos anos. A agricultura, o turismo e os investimentos imobiliários são a grande energia de propulsão para essa revolução socioeconômica e ambiental justificada e projetada pela conjunção excepcional das vocações e diferenciais regionais (localização, qualificação e tamanho) e revelada, fazendo todo sentido, pela visão inovadora da geração de riquezas de forma sustentável. Perspectiva estratégica e ações materializadas pelos históricos pessoais e a envergadura dos negócios de grandes empresários e investimentos de monta no *real estate front* deste território.

O presente referencial denominado de “PDCIS – Programa de Desenvolvimento e Crescimento Integrado com Sustentabilidade/ Baixo Sul da Bahia” reconheceu isso quando percebeu o volume de recursos investidos e a disposição desses líderes corporativos em coordenar e integrar ações estruturantes voltadas para o meio ambiente, a cultura, as pessoas (capacitação, emprego e renda) e internalização de benefícios econômicos na maior escala possível. Celebrou, então, com esses líderes da iniciativa privada um PACTO DE COOPERÇÃO e alinhamento programático, em 24/07/2012. Perspectiva que, para obter sucesso desejado, passa a utilizar vigorosa base conceitual com destaque especial ao que foi denominado de:

AGROECOTURISMO

Esta idealização que compõe as vertentes da ecologia, da hospitalidade, da pesca, da produção agrícola e da aquicultura regional (produção de tilápias em tanques, plantio e beneficiamento da pupunha, piaçava, mandioca, abacaxi, cacau, banana, dendê, coco, cravo, entre outros produtos) é um instrumento moderno de convergência de interesses. Nesta linha de raciocínio, está tudo que se refere às necessidades de moradores ou turistas qualificados e diferenciados. Pessoas que têm especial interesse nas condições humanas, sociais, econômicas e ambientais dos destinos onde podem residir ou visitar ao longo de suas vidas.

A esse visitante ou potencial residente interessa desfrutar de cenários sequenciados com combinações ideais entre instalações turísticas, áreas de preservação e recuperação vegetal, agricultura permanente, assistência à saúde, segurança, tecnologias sadias e modernas. Tudo consolidando o equilíbrio dos fluxos de vida (solo, água, flora, fauna, o homem e seus negócios) e tornando coerentes os apelos vinculados ao imaginário e aos diferenciais competitivos que destacaram o destino escolhido de tantos outros no mundo.

Toda a execução do PDCIS está, no contexto socioeconômico, baseada em triângulos estruturais compostos de partes bem distintas, mas perfeitamente integradas. A primeira é aquela dedicada ao plantio das diversas culturas (com tratamentos culturais e tecnologias de alta produtividade). A segunda são as “casas familiares” (outro conceito importante) que se dedicam à capacitação de jovens produtores em regime de alternância e com forte participação dos seus pais na administração do que são, de fato, centros de formação empresarial.

Os educandos (urbanos e rurais) passam uma semana na escola (internos) e outras (variando entre dois e três ciclos de sete dias) nas suas comunidades ou obras. Lapso empregado no repasse/absorção de conhecimentos e de experimentação de atividades práticas. A terceira peça dessa “engrenagem” são as unidades fabris que abrigam os processos de agregação de valor (beneficiamento) e lideram as relações com os mercados consumidores eliminando os intermediários. Este arranjo garante que as riquezas geradas cheguem às mãos dos produtores e aos trabalhadores no alicerce da sociedade (as famílias). Base de todo esforço de superação das limitações impostas pela falta de renda, sonhos e perspectivas. A “máquina de produzir e compartilhar riquezas” tem a seguinte configuração:

- COOPERATIVA DE PRODUTORES
- ESCOLA DE FORMAÇÃO (“CASA FAMILIAR”)
- UNIDADE BENEFICIAMENTO/COMERCIALIZAÇÃO

Existe, portanto, uma conjunção de ideais traduzidos por vários projetos e programas estruturantes que estão baseados numa governança inovadora sob um conceito “guarda-chuva”

de “Regência Sinérgica” (coordenação e integração dos papéis reservados ao setor público, à academia, iniciativa privada e as organizações sociais) e, também, de consecução dos ODM (Objetivos do Milênio) da ONU – Organização das Nações Unidas.

Dois desses instrumentos de gestão foram citados acima e merecem, agora, no encadeamento da exposição, todo destaque. Eles estão, desde 2013, passando, entre os seus escopos próprios, por força das necessidades específicas de Cairu, por um processo de estabelecimento de correlações de complementação e vínculos de harmonia de experiências, métodos e princípios (configuração de elos de sinergia). Tudo que pode potencializar os efeitos da geração de escala que está aqui preconizada, especificamente no contexto dos negócios imobiliários e turísticos, no Arquipélago de Tinharé (município de Cairu) e entorno. São eles:

1 – O PLANO CAIRU 2030 (www.cairu2030.com.br) – Planejamento estratégico chancelado pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e pelo *WWI – Worldwatch Institute*, com elaboração iniciada no ano 2000, entregue à Municipalidade em 2006 e convertido na Lei n.241/2008, sendo alçado, por força disso, à condição de baliza da visão oficial de longo prazo para o governo cairuense;

2 – O PDCIS (PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO E CRESCIMENTO INTEGRADO COM SUSTENTABILIDADE) – O espírito de servir é o traço singular que pulsa nessa concepção de fluxo e refluxo de produtos e de agregação de valores conforme o infográfico (adiante) oriundo da página corporativa da Fundação Odebrecht. O desafio desse intento é tornar próspera e dinâmica uma área rural com grande patrimônio ambiental, compartilhando ideais coletivos, superiores e nobres e o esforço solidário para consecução dos ODM (Objetivos de Desenvolvimento do Milênio) promulgados pela ONU. As ações programáticas privilegiam o jovem e sua interação com a família e a comunidade onde vivem. Cabe, para compreender a visão, apreciar o esquema a seguir:



Este artigo e todos aqueles que o precederam nas conferências da LARES (listados adiante) mostram, de forma bastante resumida porém estimulante, o que foi esse processo de desenvolvimento, criação de normas, mobilização e ânimos locais com a perspectiva de conjugar os ditos trabalhos estratégicos (o PDCIS e o Plano Cairu 2030). Algo que resulta na condição de uma unidade política e ambiental singular (sem áreas continentais), pequena, sujeita a muitas

limitações institucionais e à margem da sociedade do conhecimento, receber e assumir esses instrumentos de organização.

Ambas as ditas ferramentas (o plano e o programa) têm grande arrojo e muita sofisticação na concepção e nas linhas de execução. Condição que torna extremamente interessante a análise das circunstâncias e tudo quanto foi feito, com criatividade, para superar os pontos fracos e as ameaças que estavam no futuro e, agora, ratificados ou minimizadas no presente. Obstáculos que ficaram cada vez mais nítidos com os diagnósticos, numerosos estudos e projetos que foram elaborados durante quase uma década. Produção técnica da mais alta qualidade e que pode criar uma plataforma de alavancagem para a geração de riquezas e a eliminação, como dito, de uma pobreza injustificável.

Cabe destacar, então, que o centro histórico e geográfico desse encontro da terra com o mar, em pleno litoral brasileiro, formando um estuário bastante peculiar, é a unidade política designada como Cairu e composta por 36 (trinta e seis) ilhas. Seus encantos naturais e culturais são de relevante importância desde antes do período colonial. Abrigou numerosa concentração de populações indígenas, foi celeiro da “Cabeça do Brasil” (a Cidade do Salvador na função de primeira capital), berço do movimento Barroco no Mundo Lusitano, local do “batismo de fogo” da “Armada Imperial” na Guerra da Independência, em 1823, e tantos outros eventos de enorme relevância. São, portanto, diferenciais competitivos que estão por ser explorados de maneira profissional.

Hoje, incluindo, também, a dita dimensão arqueológica que está sendo revelada (na medida do resgate de sítios históricos e do licenciamento ambiental dos empreendimentos), é pertinente requerer e ostentar a condição de possuir esse legado notável e estar no meio do plano oceânico que foi denominado, pelos estrategistas da Marinha, como a “Amazônia Azul” (a nova concepção de “Mar Territorial”). Cairu abriga, na condição dos maiores símbolos e testemunhas desse passado, a portentosa “Fortaleza do Morro de São Paulo” (1630) e o inigualável “Convento de Santo Antônio” (1656). Ambos como patrimônio material da nação e conjuntos arquitetônicos com status monumental reconhecido pela própria UNESCO (Organização das Nações Unidas para Ciência, Educação e Cultura).

É indispensável, assim, entender a lógica que foi aplicada ao trabalho de validação e qualificação de ideias que respondiam aos desafios de gerar um ambiente de franca cooperação entre empresas, universidades parceiras, organizações do terceiro setor e departamentos governamentais. Única forma de reunir forças e cérebros proporcionais ao tamanho dos desafios, na medida da mobilização de conhecimentos, capital humano e recursos financeiros e, necessariamente, da montagem de uma equação de responsabilidades. Um volumoso esforço que foi retratado em outros artigos apresentados nas conferências da LARES (*Latin American Real Estate Society*), entre 2009 e 2013, com os seguintes títulos e conteúdos resumidos:

1 – O financiamento do desenvolvimento imobiliário - a ideia de surgimento de uma “Terceira Âncora” considerando os principais monumentos nacionais, situados no território insular, como os dois primeiros esteios históricos do progresso socioeconômico e, por analogia, extrapolando para o conjunto de ilhas, as relações de complementaridade e integração entre as grandes, médias e as pequenas lojas dos modernos complexos comerciais, configurando, por similaridade, um idealizado “centro de serviços e negócios ecoturísticos” e materializando uma **ancoragem contemporânea** para os processos de desenvolvimento com lastro nos valores de imóveis urbanos e áreas rurais;

2 - O Município Shopping Center - a visão de “*Green Mall*”, exclusivamente para o endomarketing, assumindo e aplicando os conceitos de “mix”, “sinergia” e visões correlatas à gestão do território e seu processo de ordenamento e qualificação, evoluindo da rivalidade, para a admissão de *diferenciais competitivos* e, por fim, ao fomento de relações de bem-comum ou emulação, propriamente dita, superando o persistente canibalismo/amadorismo da iniciativa privada e as fragilidades do tecido empresarial, destacados nos diagnósticos do planejamento estratégico como um dos pontos fracos no contexto interno;

3 - O Urbanismo Discreto - analogia imobiliária em relação ao conceito da disciplina da ciência da informação denominada de “Matemática Discreta”, rebatendo, para o recorte geográfico em foco, a ideia da ocupação descontínua que, também, guarda correlação com a concepção do urbanista Jaime Lerner chamada de “*acupunturas urbanas*” e, nesse sentido, a questão da pacificação da dominialidade ganha contornos de absoluta prioridade;

4 - A Sustentabilidade Tributária - O PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) visto como instrumento público de promoção de receitas necessárias para manter em patamar elevado a matriz de recursos financeiros do município, superando, desse modo, o inevitável esgotamento dos ingressos provenientes da exploração do gás natural (vide o caso do Emirado de Dubai mencionado na exposição precedente e o papel do turismo, nesse contexto alternativo, com o estabelecimento de uma equilibrada equação de corresponsabilidades públicas e privadas).

Tais proposições ou paradigmas foram publicados, através de artigos submetidos a seleções rigorosas em ambiente universitário, e essas respostas aos problemas locais também participaram, com exposições e receberam elogios, em outros eventos que contaram com a presença de técnicos e autoridades representantes de muitos países. Cabe salientar, entre esses acontecimentos, duas versões da CICI (Conferência Internacional das Cidades Inovadoras) e o GLOBAL FORUM, em Curitiba – Paraná, entre 2007 e 2011.

Naquelas oportunidades de articulação entre o mundo empresarial e acadêmico foram estreitadas as relações de entendimento e futura cooperação com a FGV (Fundação Getúlio Vargas), a USP (Universidade de São Paulo) e a UnB (Universidade de Brasília). Elos de colaboração preconizados através dos seus centros de excelência, respectivamente, nas áreas de Sustentabilidade (CES), Ciências Imobiliárias/Real Estate (NRE da Escola Politécnica) e Turismo de Excelência (CET).

O Arquipélago de Tinharé tem cerca de 450 Km² (quatrocentos e cinquenta quilômetros quadrados) de área total, 49 Km (quarenta e nove quilômetros) de preciosa costa oceânica, uma contracosta com belas paisagens dos canais internos e uma população residente de mais de 15.000 (quinze mil) habitantes (último censo). A imagem sobre este espaço geográfico precisa considerar, também, que os apelos naturais integram ecossistemas estuarinos e atlânticos em contexto geológico frágil com notável biodiversidade. Há, por certo, o charme das comunidades autênticas, a construção naval artesanal e os apelos do *water front* (potencial náutico).

Cabe destacar, a título de esclarecimento, que a elevação da receita municipal sob o impacto do recebimento de *royalties* e do incremento do índice de participação no ICMS, somados, equivale apenas a cerca de 1,50% (um e meio por cento) do valor da produção de referência medida a cada mês. Há, mesmo assim, um salto quantitativo que enseja novas demandas infraestruturantes e de ordenamento territorial. O potencial imobiliário pode, por ser perene, rivalizar com os benefícios da produção finita de gás e petróleo no fortalecimento da Fazenda Municipal.

Os impostos sobre a transmissão de bens intervivos (ITIV) e sobre a propriedade urbana (IPTU) serão crescentes, permanentes e cada vez mais importantes na composição da arrecadação municipal. Diante desse quadro favorável para o turismo e o mercado imobiliário, Cairu também tem a responsabilidade de restaurar e revitalizar dois monumentos nacionais que traduzem sua antiga importância econômica e o valor do patrimônio histórico que atrai visitantes do mundo inteiro. Há, neste ambiente de atratividades, uma relação íntima com a cidade de Salvador, desde quando a capital baiana era “*A Cabeça do Brasil*” (capital colonial).

3 - METODOLOGIA

O atual reitor da USP (Universidade de São Paulo), recentemente, em entrevista de 25/06/2014, disse: “é preciso arriscar muito mais!”. Demonstrava, desse jeito direto, na exposição aos jornalistas Lucas Souza e Marina Barros, da Editora Abril, que as universidades, os professores, pesquisadores e extensionistas precisam bancar riscos e sair da zona de conforto que os leva a projetos de sucesso garantido de antemão. Esta é a percepção muito clara do gestor principal da maior, mais produtiva, melhor ranqueada e internacionalizada das universidades brasileiras. Fica patente que a falta de ousadia e a predominância da cultura sindicalista na vida acadêmica são entraves ao desenvolvimento e à inovação.

Sem saltos no escuro, por certo, os avanços revolucionários inexisteriam para as empresas e a própria academia. Sem as incertezas as ideias de vanguarda estariam todas nas gavetas. Desse jeito, a proposição de um “empreendimento imobiliário modelo”, integrando escolas superiores, incorporadoras, empreiteiras, centros de formação para construção civil, organizações sociais e a vontade governamental de melhorar suas receitas, forma uma plataforma inovadora. Uma máquina para explorar um potencial muito grande, ordenar um território precioso, evitar os danos da favelização (com fiscalização e assistência técnica), gerar e compartilhar riquezas de base imobiliária. Tudo como ensina o jogo do “Banco Imobiliário” em todas as suas versões há décadas.

Neste cenário paradisíaco a exploração de gás e petróleo na costa oceânica alçou, também recentemente, o porte da economia local de R\$13 milhões (2005) para mais de R\$1 bilhão em 2008 (dados da Secretaria Estadual da Fazenda). Números que, apesar de já terem dobrado a arrecadação municipal, têm repercussão indireta e muito abaixo dessas cifras.

A promoção da sustentabilidade em larga escala nas práticas da construção civil e do urbanismo é a visão estratégica defendida pelo PROJETO TERCEIRA ÂNCORA para o Arquipélago de Tinharé. Forma de harmonizar interesses, disposições e ações públicas e privadas da mais alta importância e, por certo, definidoras da qualidade do futuro do município. Desta forma, é uma ideia considerada de vanguarda.

O objetivo é aproveitar a disponibilidade de áreas rurais em dormência produtiva, sob a lógica ultrapassada e extrativista da piaçava, do coco e do dendê, na costa e contracosta do arquipélago. Trabalhar, em seguida, para continuar agregando valor em larga escala e viabilizar a participação da iniciativa privada na execução do “PLANO CAIRU 2030” (www.cairu2030.com.br). Sendo esta a baliza estratégica, chancelada pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), com generosas doses de inovação e muitas “senhas” de acesso a RECURSOS INTELIGENTES. Insumos que podem ser aplicados no financiamento dos estudos, projetos e obras estruturantes que estão sendo reclamados por investimentos correntes e pelo potencial de atração de negócios futuros.

O foco é, portanto, uma operação de *funding* (obtenção de fundos) que teria severas dificuldades de mobilização de outra forma. Existem óbices em oposição a tal intento: a fragilidade do tecido empresarial local; a insegurança jurídica no âmbito fundiário; a ameaça da deterioração ambiental e a morosidade da adoção de diferenciais competitivos, no contexto turístico e imobiliário. Este projeto consorcia, então, um arsenal de conhecimentos para superar esses obstáculos. Há, portanto, missões impossíveis de serem cumpridas sem um decisivo e oneroso endomarketing e a utilização de conceitos de ordenamento territorial e econômico proporcionais aos desafios.

São necessárias medidas que tenham força suficiente para subverter o adverso “senso comum” que conspira para a favelização e a expansão desordenada dos núcleos urbanos. Além disto, são exigidas ideias com vigor para dar suporte a um exemplo de desenvolvimento vocacionado a despertar interesse em ESCALA PLANETÁRIA, segundo o próprio BID, conforme diagnóstico utilizado como referência para esta proposição e suas concepções derivadas. Cabe reconhecer, então, com honestidade, que *“os governos são muito grandes para fazer coisas pequenas e muito pequenos para fazer coisas grandes”*. Circunstância ainda mais adversa, naturalmente, quando os gestores públicos deixam de contar com a sociedade, a academia e as empresas, de forma franca e sinérgica, seguindo exemplos de sucesso em vários municípios do mundo.

QUAL É A DEMANDA

Dar bons exemplos, muito práticos, para a exploração do potencial turístico e imobiliário do conjunto de ilhas. Desta forma compendo, mediante alianças entre várias instituições, sob governança privada, um fundo (reserva financeira) de desenvolvimento estratégico para o Arquipélago de Tinharé. Algo que pode ser entendido como lastro institucional para uma nova forma de gestão integrada, com valor mínimo de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais). Recursos compostos através de operação financeira de base imobiliária (bem de raiz / real estate). Perspectiva ofertada por glebas doadas por proprietários rurais. Serão frações urbanizáveis da mesma unidade política e ambiental acima referida. Assim, mediante a aplicação de conhecimento e competências da academia, de empresas, da sociedade e do governo, para planejar e construir um ou mais condomínios com até 60 (sessenta) unidades habitacionais. Algo no mais alto patamar de sustentabilidade, e, conseqüentemente, influenciando decisivamente na execução ortodoxa, com amplo apoio comunitário, do PLANO CAIRU 2030 e do PDCIS. Tudo conforme as Leis Municipais n.241/2008 e 431/2013, suas regulamentações e um futuro pacto socioempresarial derivado. Assim, será gerado capital de monta, subordinado a um planejamento estratégico consistente e insuspeito porque foi chancelado pelo BID. Valores que devem ser aplicados, atendendo às necessidades de financiamento e às vocações de cooperação técnica de cada parceiro institucional para o desenvolvimento sustentável. Neste sentido, no que sabem realizar de melhor, mais rapidamente e com repercussões criteriosas, amplas e positivas no território em foco (o Arquipélago de Tinharé). A demanda é, sinteticamente, viabilizar a composição criativa de uma “poupança” elaborando, imediatamente, o PLANO DE NEGÓCIOS do empreendimento modelo e aplicando os resultados em 3 (três) vertentes de mesmo porte: (1) OBRA - planejamento completo, geração metodológica de consenso, licenciamento e execução da obra do empreendimento modelo propriamente dito; (2) PLANO - financiamento dos projetos estratégicos prioritários, a exemplo do PDDU e do ZEE; e (3) AGÊNCIA - garantia do aporte privado para constituição da empresa mista “CAIRU S.A.”, como forma de instalar uma nova governança voltada para o longo prazo (acima das limitações dos mandatos e legislaturas). Além disto, de forma justa e inerente às circunstâncias descritas, o fundo deve arcar com a eliminação de “passivos” desta primeira fase, na condição de efetivo “pré-investimento”. Remunerará, então, alguns profissionais, doadores, proprietários e instituições, os seus aportes intelectuais

prévios, as horas de trabalho e a criação (forma retroativa). Fará, mais ainda, o fomento à sustentabilidade econômica, tributária e ao acesso a recursos para estudos e projetos. Algo que reconhece, como ameaça, o declínio e/ou esgotamento, inevitável, das reservas de gás e petróleo, na costa oceânica, em 30 (trinta) anos, e, mais ainda, a instabilidade do marco legal de partilha das compensações (tributárias e outras) e as vulnerabilidades de funcionamento do gasoduto.

O QUE SERÁ FEITO

Primeiro será necessário constituir o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO com base em uma ou mais glebas cedidas, por desmembramento, de fazendas insulares já articuladas. Neste caso, mediante operação imobiliária administrada por incorporadora e/ou construtora eleitas por uma comissão composta por 4 (quatro) membros titulares e 4 (quatro) membros suplentes. Estes oriundos, paritariamente, da academia (UFBA), da iniciativa privada (empresas doadoras), de OSCIPs (Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público) e da Municipalidade (Poder Executivo e Poder Legislativo). O patrimônio de afetação é um regime especial de garantia da incorporação imobiliária, e que vem sendo usado, com maior intensidade, pelo mercado das empresas de construção civil. Por definição legal, o patrimônio de afetação é o regime pelo qual o terreno e as benfeitorias que serão objeto de construção, ficam mantidos separados do patrimônio da empresa incorporadora (art. 31-A da Lei 4.591/1964, com a redação da Lei 10.931/2004). A principal finalidade é a de garantir a efetiva conclusão da obra de construção a que a empreitada está destinada somente sendo extinto com a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores e financiadores da obra. Hipótese que antevê, desde já, a participação do “Centro de Formação Construir Melhor” e do IDES (Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia) na condição de braços executivos regionais, com relevantes serviços prestados, apoiados, prestigiosamente, pela Fundação Odebrecht. Além destes, mediante o envolvimento pessoal do presidente do parlamento municipal e do principal executivo da autarquia denominada de “Agência de Desenvolvimento de Cairu”. Departamento governamental recentemente criado e, por certo, antecessor de uma futura “empresa mista” (sociedade anônima). Este será, então, o CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO do Projeto Terceira Âncora e do FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico). Neste contexto de nova governança, uma das principais ações de desoneração do território é retirar toda a unidade política (espaço geográfico) do “Domínio da União”. Basta para tanto levar os efeitos da EC (Emenda Constitucional) 46, a exemplo do que já aconteceu com a Ilha de Cairu, para as demais ilhas do arquipélago. Será, por fim, com a oferta de garantias reais para o sistema bancário, mediante os registros formais de imóveis em cartório especializado, uma revolução para: 1 - acesso ao crédito assistido e fortalecimento das empresas; 2 – fomento à elaboração de planos de negócios com forte alinhamento estratégico e 3 – possibilidade de amplo embarque de sustentabilidade nas pousadas, hotéis e demais estabelecimentos de prestação de serviços e pontos comerciais. Tudo como se, de fato, o conjunto de empresas locais firmasse um pacto de equilíbrio, cooperação e harmonização de interesses. Superando, então, o canibalismo, e adotando diferenciais competitivos, criando a plataforma para relações indispensáveis de emulação (competição, no sentido esportivo, de superação mútua).

QUEM FARÁ

Vários profissionais especializados serão mobilizados, mas um executivo qualificado e admitido, por consenso, através de escolha de todos os atores supracitados assumirá a liderança, a coordenação da operação imobiliária e da gestão do fundo, com remuneração, mandato e estabilidade de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período. Ele será o executivo que realizará a

integração de esforços interinstitucionais, ora preconizados, consolidando posições já conquistadas. Sua responsabilidade é desenvolver, aprovar e implementar o ORÇAMENTO GLOBAL, fiscalizar a atuação da incorporadora e da construtora que receberão as glebas, sob regime de patrimônio de afetação, respondendo ao dito Conselho de Administração no que se refere à execução do projeto TERCEIRA ÂNCORA, temas afins e correlatos. Outros técnicos serão mobilizados, pelo dito gestor, em várias disciplinas, através de contratos com a incorporadora, sob cláusulas de sucesso, para dar suporte aos esforços imediatos de planejamento direto do dito empreendimento modelo. Além desses atores, outras universidades, a exemplo da UNIFACS, UnB e UNIME, muitos patrocinadores e a mídia especializada também são aliados naturais no processo de aprimoramento da iniciativa e da execução do empreendimento modelo, quer no âmbito das edificações quanto no partido urbanístico. Surgirão os consórcios, alianças, arranjos produtivos, pactos formais e específicos entre esses atores como providências inadiáveis. Todas na “ordem do dia” e listadas adiante. Acordos que podem derivar de metodologias de geração de consenso como a “IA” (Investigação Apreciativa) e a “*Charrette Design*” já estudadas, dominadas pelos escritórios do urbanista Jaime Lerner e de outros parceiros. Ambas as soluções consagradas de franca negociação multilateral foram integradas ao projeto da TERCEIRA ÂNCORA desde a origem.

QUANDO SERÁ FEITO

A execução deste PLANO DE TRABALHO terá início até agosto de 2014, com cronograma e orçamento previstos para duração de 5 (cinco) anos (2014 – 2019), em 5 (cinco) fases denominadas de: 1 - prospecções, 2 – constituição do fundo, 3 - estudos preliminares e 4 - anteprojetos; 5 - projetos executivos, 6 - licenciamentos/obras e 7 - operação condominial propriamente dita. Assim, o fluxo de caixa real que seja viabilizado, por fim, pode precipitar as medidas supracitadas.

ONDE SERÁ FEITO

Vários pontos do território insular, já identificados em normas e estudos locais, estão sob pressão urbanística e podem ser agraciados com as intervenções temáticas ora previstas. A primeira etapa do empreendimento modelo será, todavia, materializada nas imediações das localidades ora destacadas. Nestes casos específicos, em função das características dos complexos imobiliários que estão projetados para aquelas áreas insulares e para a porção continental mais próxima. Outros pontos denominados pelas ditas normas municipais como “ZUPs” (Zonas de Urbanização Prioritária), definidas pelo Decreto n.398/2008, também podem ser alvos da dita intervenção em escalas variadas e em função dos riscos de deterioração que apresentam. Tudo a exemplo do entorno da Gamboa do Morro de São Paulo e do “Porto da Batateira”. Nesta última hipótese, viabilizando acesso franco (independente da batimetria, das marés e das correntes costeiras) à preciosa praia de Garapuá, através contracosta do arquipélago. Os trabalhos de planejamento e administração serão realizados em: 1 - espaço físico dedicado (escritório do executivo escolhido pelos parceiros em Salvador - BA); 2 - num ponto de apoio em Cairu (casa alugada), 3 - na FEP (Fundação Escola Politécnica da Bahia) e 4 - nos escritórios de planejamento reunidos em consórcio. Além destes estão alinhados centros de estudos, indústrias e laboratórios situados em Salvador - BA, São Paulo – SP, Rio de Janeiro – RJ, Curitiba – PR e Brasília - DF.

POR QUE SERÁ FEITO

Os principais pilares do desenvolvimento sustentável no Arquipélago de Tinharé são, por certo, o turismo de alto valor agregado, em todas as suas vertentes (náutico, cultural, sol e mar, trilhas,

pesca etc.) e as residências de verão. Isto com diferenciais competitivos de segurança, longe do automóvel individual, com forte qualidade de vida e baixo impacto ambiental. Dois dos principais pontos fracos identificados no planejamento estratégico (Plano Cairu 2030) que ameaçam essas possibilidades são a fragilidade do tecido empresarial e a necessidade urgente do ordenamento territorial através do PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) e revisão do ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico). Desta maneira, a participação da iniciativa privada no processo de desenvolvimento estratégico é fundamental. Se, por um lado, o município ainda prescinde de uma associação comercial, de um clube de diretores lojistas e outras alianças congêneres, por outro tem as mesmas necessidades de representação. Existe canibalismo entre empresas e disputas descontroladas por espaços, por exemplo, no mercado de hospedagem. Este já é escasso e sofre severa concorrência de outros destinos na Bahia e outros estados. O processo evolutivo local, com o surgimento de *clusters* (arranjos associativos), é inevitável. Há, por outro lado, um sindicato patronal rural e isso representa uma oportunidade imensa, posto que os proprietários das fazendas ainda são poucos. Eles estão sem perspectivas econômicas para o tradicional extrativismo da piaçava, dendê e coco, mas desejosos de alternativas no contexto imobiliário e com disposição para prestar amplos SERVIÇOS AMBIENTAIS. É, diante dessa oportunidade de fortalecimento, com o acesso franco ao crédito, através da superação da insegurança fundiária (dominialidade), com os benefícios da EC (Emenda Constitucional) 46 para todas as ilhas do arquipélago (saída do Patrimônio da União), que um ambiente de cooperação será estabelecido.

COMO SERÁ FEITO

A propulsão financeira será dada mediante a comercialização, através da dita incorporadora, de 3 (três) cotas pioneiras conversíveis, no futuro, em frações ideais do condomínio modelo, perfazendo um “orçamento-centelha” (inicial) de R\$900.000,00 (novecentos mil reais). Montante que será destinado aos primeiros movimentos do planejamento físico, propriamente dito, através da criação de um projeto específico na estrutura operacional da FEP (Fundação Escola Politécnica da Bahia). Cabe organizar, também, de forma gradual e urgente, nos próximos 90 (noventa) dias (julho a setembro de 2014):

- 1) Pacto entre 10 (dez) universidades e/ou escolas superiores aliadas;
- 2) Consórcio entre 10 (dez) empresas parceiras (construtoras, bancos e financeiras);
- 3) Convênios entre 5 (cinco) organizações sociais civis de interesse público;
- 4) Aliança entre 10 (dez) escritórios de planejamento (arquitetura e engenharia);
- 5) Mobilização de agência de publicidade (concepção do endo e exomarketing);
- 6) Parceria com uma imobiliária de reputação internacional;
- 7) Integração das consultorias jurídicas e assessorias de imprensa coligadas.

Esta plataforma de elos produtivos permitirá, com o compartilhamento das visões ora relatadas, a montagem da estrutura de materialização do empreendimento modelo no menor tempo possível. O marketing integrado tem características de interesse público e privado que precisam ser harmonizadas por uma força superior que é o bem comum e o impacto social das realizações.

QUANTO CUSTARÁ

Há, em curso, desde 2007, um processo de valorização gradativa e consistente refletindo nos preços que serão praticados para comercialização das parcelas individuais dos condomínios. A ideia nasceu com a comercialização de “lotes” ou “frações ideais”, com cotações correntes de mercado, nas localidades onde foram feitos os primeiros estudos sobre a dita operação

imobiliária. A percepção da oportunidade, o reconhecimento do mérito da iniciativa, sua maturação e o processo de agregação de valor alteraram esse quadro, que tinha preços mínimos, e ampliaram as perspectivas de comercialização atendendo tanto a pessoas físicas quanto jurídicas. A adesão de parceiros como Jaime Lerner e a chancela da USP, para o planejamento financeiro, potencializam as chances de sucesso e refletem na percepção de valor, CREDIBILIDADE E SEGURANÇA do negócio. Assim, uma cota ou fração do empreendimento modelo será comercializada pela retribuição nominal de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) e horizonte de 60 (sessenta) unidades perfazendo, conseqüentemente, como dito, um VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais). As ditas frações poderão ser financiadas para adquirentes nacionais e/ou estrangeiros que desejem participar de um esforço inovador de configuração de um condomínio absolutamente sustentável em contexto insular ímpar, charmoso e vocacionado para ser exemplo em escala planetária. Os recursos aportados ao FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico) serão aplicados, portanto, como dito, em 3 (três) vertentes de mesmo porte financeiro aproximado (3 X R\$5 milhões, excluindo carga tributária, encargos e ônus afins): 1 – planejamento e construção da parte urbanística do empreendimento modelo propriamente dito, conforme “master plan”, previamente aprovado; 2 – financiamento de estudos, projetos e planos prioritários e previstos no planejamento estratégico; e, por fim, 3 – criação e consolidação do modelo institucional que dê suporte a uma forma de governança local voltada para o longo prazo. Isso com base em exemplos de sucesso oriundos de outras municipalidades. A tabulação das obrigações preverá, também, de forma ponderada, verbas para remunerar a concepção primitiva, arcar com a carga tributária, pagar ações precursoras, despesas financeiras, seguros, taxas, encargos, contingências e todo o pré-investimento realizado. O mínimo provisionado será, para tanto, de R\$3 milhões e, como dito, suportará os ônus correntes, obrigações com terceiros, incertezas, tributos e rubricas contingenciais.

COMO SERÁ PAGO

A comercialização dos lotes e/ou das frações ideais do condomínio será feita através de projeto econômico e plano de negócios. Cabe ressaltar que haverá uma operação de financiamento associada, prevista para o longo prazo, através de uma instituição bancária parceira e/ou da antecipação regular de recebíveis, na medida das contratações com os adquirentes e/ou condôminos. A composição global do orçamento e a consecução do VGV é, no menor espaço de tempo, um dos elementos que pode assegurar as melhores e mais equilibradas relações de cooperação entre a academia, a iniciativa privada, as organizações sociais e os níveis de governo. Assim, todos os contratos iniciais, prudentemente, devem prever cláusulas de sucesso e/ou conversão de créditos em lotes e frações ideais. Isto assegura o aporte da credibilidade do maior centro de estudos imobiliários do país. Este artigo composto coletivamente dá, portanto, as diretrizes para elaboração do PLANO DE NEGÓCIOS do empreendimento modelo. É este instrumento, estabelecido por consenso, que detalhará as formas de receitas, a execução orçamentária e os desdobramentos contábeis, usufruindo das vantagens ofertadas por cada player, agente aliado (pessoa física ou jurídica) ou contrato de cooperação integrado ao esforço conjunto.

QUAL A SÍNTESE

A escolha proposta neste trabalho é adotar um modelo sustentável, por desenho prévio, em contraponto a um desastre iminente e irrestrito. Desta forma, um território absolutamente insular e costeiro é um sistema mais propício a assumir controles de ordem quantitativa e qualitativa na sua organização. Isto pelo isolamento físico e pela maior facilidade de acompanhamento e

mensuração de resultados de eventuais intervenções de cunho econômico, social, conservacionista e, por certo, de introdução de diferenciais competitivos. Quando tal espaço geográfico percebe a sua importância e singularidade como unidade político-ambiental e, além disto: a) recebe um planejamento estratégico independente e insuspeito; b) multiplica o tamanho da sua economia em 100 (cem) vezes nos últimos 5 (cinco) anos e c) participa de uma rede internacional de cidades inovadoras; está formado, então, o “caldo de cultura” para a geração de um caso exemplar de evolução e progresso sustentáveis. Neste rumo, também, cabe exercer, até as últimas consequências, a capacidade de aplicar os poderosos instrumentos ordenadores previstos no ESTATUTO DAS CIDADES (Transcon – Transferência do Direito de Construir, Solo Criado, IPTU progressivo, desapropriação com pagamento mediante o uso de títulos da dívida pública, usucapião especial de imóvel urbano, direito de superfície, direito de preempção, outorga onerosa, operações urbanas consorciadas, impacto de vizinhança etc.). Desta forma, as empresas aportam, direta ou indiretamente, os recursos e a capacidade de realizar, contando com a consultoria e o conhecimento próprios da academia (ensino, pesquisa e extensão). A eles são integrados, por exemplo, a visão social de sucesso do IDES e da “Construir Melhor” influenciando, decisivamente, na concepção e renovação de políticas públicas que assegurem a sustentabilidade de todos os avanços econômicos, ambientais e sociais que podem ser conquistados sinergicamente (a união faz a força!).

4 – RESULTADOS

O PDCIS já investiu muitos milhões de dólares e obteve volumosos resultados em todas as suas vertentes de atuação. Preservou e recuperou milhares de hectares, remunerou serviços ambientais, beneficiou com assistência técnica centenas de famílias, articulou consórcios intermunicipais, capacitou centenas de jovens para a vida empresarial, fortaleceu cooperativas e defendeu o senso e o espírito das unidades de conservação do mosaico de áreas de preservação ambiental onde atua. Atraíu apoios numerosos e qualificados de instituições e empresas internacionais de grande conceito, políticas consistentes de responsabilidade social e de relação de sucesso com o meio ambiente. Neste caso, para avaliação dessas consequências de um trabalho muito bem feito, é indispensável visitar o site da OCT – Organização de Conservação da Terra (www.oct.org.br). Este é o braço do ordenamento territorial sem o qual a agregação de valor e a geração de riquezas se tornaria impossível.

O Plano Cairu 2030 também preconizou a necessidade de solução para o tema da gestão e organização do uso e ocupação das terras das diversas ilhas cairuenses. Deu ao Arquipélago de Tinharé, inicialmente, na medida da conversão desse planejamento estratégico em lei, a condição de atrair e/ou justificar alguns investimentos de grande porte. Todos eles idealizados através da adoção de vigorosos conceitos ordenadores do modo de uso das glebas e áreas urbanas. Isso reconhecendo as virtudes dos processos urbanísticos inovadores, inteligentes e de alto valor turístico agregado. Conjunto de concepções que têm a inspiração no que reconheceu um dos maiores urbanistas do mundo (Jaime Lerner) quando, a exemplo do BID e de outros parceiros, como vários centros de excelência acadêmica, vaticinou em 26/02/2013:

“Cairu deseja e pode realizar o sonho de estruturar uma referência de sustentabilidade para o mundo”...sendo...“solo fértil para a construção de experiências urbanas que conciliem desenvolvimento e preservação...”

Logo haverá, com esse estatus, um site do projeto “CAIRU-INVESTE”, à disposição dos leitores, mostrando as principais oportunidades de negócios a exemplo do tabuleiro do “Banco Imobiliário”. Esta iniciativa de qualificação e promoção de investimentos foi selecionada e

apresentada no “*Global Forum*” (www.globalforum.com.br), em Curitiba, no ano de 2008. Evento promovido pela ONU com o patrocínio da FIEP (Federação das Indústrias do Estado do Paraná), organização prestigiosa da FGV – Fundação Getúlio Vargas (CES – Centro de Estudos em Sustentabilidade) e em perfeita sintonia com as preocupações climáticas que foram avolumadas nos anos seguintes. São esses, portanto, os exemplos de alinhamento estratégico a ofertar ao mercado imobiliário na condição de pilotos ordenadores do que foi denominado de “*Urbanismo Discreto*”, em áreas rurais (fazendas) nas 3 (três) principais áreas, no âmbito insular:

PONTA DE CASTELHANOS – Este investimento vai iluminar todo o território cairuense pelo exemplo, porte e a qualidade do seu planejamento, o perfil socioeconômico dos seus clientes de alto poder aquisitivo e as exigências ambientais que, naturalmente, seus usuários farão na medida em que conheçam as singularidades territoriais e desejem preservar o charme, o isolamento, a paz e a qualidade do ambiente. Aportará, em breve, 30 (trinta) hectares dos seus 1.600 (mil e seiscentos) para o FDE (Fundo de Desenvolvimento Estratégico) recebendo, em troca, os esforços de qualificação do Povoado de São Sebastião. Este que é, de fato, um enclave que orbita, com uma comunidade autêntica de pescadores e marisqueiras, o referido empreendimento que ofertará lote mínimo de 2 (dois) hectares, quando poderia ser de menos 15% (quinze por cento) dessa parcela, pelas normas atuais. Está situado no extremo sul da Ilha de Boipeba.

SANTA BÁRBARA – A vocação da sede municipal é ser um local de residência de pessoas idosas desejosas de usufruir da segurança e qualidade de vida que o ambiente da ilha de Cairu pode viabilizar. Assim, o que era, originalmente, uma espécie de “projeto de favela” com 800 (oitocentos) lotes mínimos foi convertido num pulso ordenador para a cidade de Cairu, assumindo o conceito que vai ser chamado de “Nova Curitiba”. A clandestinidade desses “loteamentos” tem sido combatida pelo MPE (Ministério Público Estadual) reftreando um ímpeto especulador que só pode ser administrado com muita fiscalização, oferta de assistência técnica e linhas acessíveis de financiamento para projetos, obras e embarque de sustentabilidade nas edificações existentes.

TORRE – A área da “Gamboa” no norte da Ilha de Tinaré é uma “cidade dormitório” do complexo turístico do Morro de São Paulo (terceiro polo de atração de visitantes da Bahia) e, desta forma, uma das áreas mais sujeitas às forças de favelização e ocupação fora das regras legais. Este espaço exige, portanto, com máxima urgência, os bons exemplos, a fiscalização e a assistência técnica intensificada. Sua vocação é, em função da proximidade do continente, e do maior centro urbano da região, assumir operações de logística. Forma de levar os principais insumos para as cadeias produtivas da hospitalidade, do transporte náutico, dos serviços públicos e atividades congêneres. Esta propriedade mobilizou 10 (dez) hectares para lastrear a execução do planejamento estratégico e se tornar, por analogia com o jogo de xadrez, de fato, uma “torre” na defesa do ordenamento territorial.

MATTA (TAMACA) – Já investiu 10 (dez) hectares na promoção da governança articulada entre a academia, as empresas, as organizações sociais e o governo. Será um dos mais vigorosos exemplos estruturantes e uma gleba (marco) de potencialização de valor na medida que assuma e integre os conceitos de operação urbanística e imobiliária com certo nível de sofisticação. Além disso que esteja, também, vinculada aos apelos de Garapuá e do Morro de São Paulo sendo posicionada, apropriadamente, como uma “*fly ville*” (condomínio aeronáutico) e ofertando todas as estruturas auxiliares.

PEDRINHAS – Esta é, em função da batimetria (trânsito independente do regime das marés para as embarcações), a área mais promissora no processo de articulação da costa com a contracosta e, principalmente, na exploração do potencial turístico da Praia de Garapuá e, por certo, na quebra de dormência econômica da sede municipal, ainda à margem da efervescência da concentração dos equipamentos de hospedagem nas zonas turísticas junto ao mar. Seu porto é o principal elemento de integração hidroviária dos dois ambientes estuarinos (ocidental, voltada para o continente, e oriental, voltada para o oceano). A dita área está situada no centro (coração) da Ilha de Tinharé.

Além disso, esta nova fase da governança precisa assegurar que todos os estudos, levantamentos, projetos e programas integrados justifiquem as condições de atratividade de muitos milhões de reais para os investimentos locais, até o ano de 2030. Montante estimado para que a reserva de valor (predial e territorial, no aspecto tangível, e, também, de qualidade e internacionalização no imaginário global) somada a própria dinâmica de sucessões, compras e vendas de imóveis possa ofertar respostas tributárias equivalentes, pelo menos, aos fluxos atuais de receitas públicas e capacidade de infraestruturação. Os precedentes e as providências futuras para isso estão indicados, perfeitamente, neste e nos artigos que anteriores publicados nas conferências da LARES, desde 2009. Acervo que, no conjunto, faz cada vez mais sentido.

O desenvolvimento sustentável requer um combate inclemente à informalidade e crescente atração de turistas e residentes oriundos de todo o mundo e, cada vez mais, de maior poder aquisitivo. Meta plenamente condicente com um potencial sustentável de urbanização, no máximo, de 25% (vinte e cinco por cento) do território insular, em maioria, no entorno dos atuais núcleos populacionais (as já chamadas, nas normas municipais, de “zonas de urbanização prioritária”). Algo que, adicionalmente, ensejaria uma revisão própria do ZEE (Zoneamento Ecológico e Econômico) da APA Tinharé – Boipeba e, necessariamente, do atual e anacrônico PDU (Plano Diretor Urbano). Já há, por conseguinte, um lastro imobiliário para a institucionalização do FDE e o suporte financeiro para execução ortodoxa do planejamento de longo prazo.

5 – DISCUSSÃO

A face mais difícil dessa empreita de vanguarda é promover e garantir a costura dos laços entre os atores institucionais. Os recursos financeiros (os mais difíceis, normalmente) estão, como visto, pelo menos, indicados na medida da constituição dos patrimônios de afetação preconizados. A perspectiva de implantar uma rotina confiável de comercialização é outra linha de atuação prioritária que pode gerar a liquidez desejada. Esta, também, por analogia com as soluções já conquistadas para os produtos agrícolas da região, parece ser atingível no curto prazo. As idiosincrasias (temperamentos e caracteres) de cada *player*, em setores tão diversos das atividades humanas, são, por fim, os grandes obstáculos a transpor. Algo que, diante dessa conjunção de fatores favoráveis e do alinhamento de tantas forças, cabe discutir objetivando os avanços indispensáveis à promoção do desenvolvimento sustentável com base imobiliária.

As contribuições isoladas dos grandes atores estão sendo alinhadas (amalgamadas) para constituição do FDE e assegurar, na prática, o esforço comum de geração de riquezas e superação das limitações da pobreza, pelo menos, na Região do Baixo Sul da Bahia. Eles estão na academia, nas organizações sociais (instituições sem fins lucrativos), no governo (em todos os níveis da administração pública) e nas empresas, com alguns exemplos de especificidades dados pela imprensa nacional recentemente. Há, para tanto, importantes colocações sequenciadas nas

mais recentes “Páginas Amarelas” da REVISTA VEJA, ao longo do mês de junho. Cabe salientar 4 (quatro) entrevistas de referência, por área de origem:

ACADEMIA – 25/06/2014 - “É PRECISO ARRISCAR MUITO MAIS” - o reitor da USP – Universidade de São Paulo (o médico Marco Antonio Zargo) diz que o sistema atual favorece a acomodação dos pesquisadores estáveis na carreira, que nada criam e se bastam repetindo experimentos. Sintetiza: “As universidades, como as agências de pesquisa, favorecem mais a prudência do que a inovação!”. Neste sentido, a proposta dos empreendimentos modelos (lastros do fundo) são uma forma de instigar novos posicionamentos dos docentes, pesquisadores e extensionistas que podem participar da execução do planejamento estratégico de Cairu e de toda a região.

SOCIEDADE - 18/06/2014 - “O GRANDE FAROL DE IDEIAS” - o dono do TED (organização sem fins lucrativos do multimilionário paquistanês Chris Anderson), a popular rede de debates na internet, diz que, na atual fase da civilização, mudar o mundo parece estar ao alcance de muitos. Sintetiza: “Vivemos em um mundo mais conectado, onde qualquer ação pode causar impacto. Isso não quer dizer, porém, que tudo o que surge, e se diz transformador, é mesmo revolucionário”. Diante dessa visão o PDCIS e o Plano Cairu 2030 são ratificados como esperança, por realizações concretas e, mais ainda, por extrema coerência com esse princípio de eficácia e eficiência.

GOVERNO – 11/06/2014 – “É POSSÍVEL CORRIGIR O RUMO” - o autor do livro polêmico “O CAPITAL DO SÉCULO XXI” (a ser lançado no Brasil em novembro), o economista francês que estuda a desigualdade (Thomas Piketty), diz que os governos têm de agir para diminuir o abismo entre pobres e ricos. Sintetiza: “Acredito no capitalismo, no livre mercado e na propriedade privada, não apenas como origem de eficácia e crescimento, mas também como elemento de liberdade individual”. Nesse aspecto muito foi falado na apresentação e na introdução deste artigo e o planejamento estratégico associado esbanja em consistência temática sobre o “capital virtuoso”.

EMPRESAS – 04/06/2014 - “DE VOLTA À BRINCADEIRA” - o administrador Carlos Tilkian (respeitado profissional que salvou a fábrica de brinquedos “Estrela” da falência) mostra que na agricultura o Brasil desponta como grande *player* mundial e ressalta que o grande negócio é ter um produto que atinja o mundo inteiro porque “quem não apostar no futuro vai morrer vivendo no passado”. Ele diz que as áreas de serviços e finanças são mais protegidas da concorrência internacional e que a indústria foi abandonada pelas políticas públicas nos últimos anos no Brasil. Sintetiza: “Optamos por nos unir ao inimigo. Não podíamos continuar olhando a China como risco estratégico para o nosso negócio. Hoje ela é uma vantagem competitiva”. Desse jeito, o “Banco Imobiliário” foi utilizado como metáfora para enriquecer a exposição.

A estas posições se juntou o discurso de uma ambientalista que, hoje, é presidente do WWF (antes conhecido como Fundo Mundial da Natureza). A equatoriana Yolanda Kakabadse defende que a preocupação com o ser humano sobrepujou a atenção dada aos animais em extinção e que o foco deve ser mais diálogo com empresas e governos. Ressalta ainda, na entrevista de 28/05/2014, na mesma revista supracitada, que: “é errado pensar que a preocupação com o meio ambiente é exclusiva dos que se dizem verdes”. Esta é uma grande verdade que, mesmo tão viva e óbvia, ainda surpreende alguns defensores do meio ambiente.

O desafio é, portanto, tornar sinérgico esse conjunto de posições e trabalhar intensamente para harmonizar as opiniões acadêmicas, empresariais, governamentais e sociais gerando o maior

nível de consenso e/ou as formas de superar, rapidamente, impasses, litígios ou mesmo contendas. Conjunção de forças que podem efetivamente gerar riquezas de maneira sustentável e superar as mazelas da pobreza com base na exploração sustentável e criativa do potencial imobiliário.

6 – CONCLUSÃO

Há numerosa oferta de imóveis para venda no Arquipélago de Tinharé. Nenhum deles, todavia, integrados a conceitos de valorização e de responsabilidade social, como estes que ora são descritos. Vai se negociar, então, com novos paradigmas estratégicos, ofertando mais o conceitual, os vínculos com o imaginário da efetiva sustentabilidade. Posição que supera, em muito, o valor da terra propriamente dita, se a governança proposta for sólida e digna de confiança dos investidores desejosos de experiências inusitadas e de usufruir de um recanto singular.

Todo esse processo evolutivo leva a região e o município de Cairu a ingressar na economia criativa e valorizar a inovação. Efetivamente, é preciso sair da tal zona de conforto para avançar com a ideias e aplicar conhecimento, como vem lembrar Ignacy Sachs:

“No século passado a luta era por quem controlava os meios de produção – as máquinas; hoje é por quem controla o acesso ao conhecimento. Entramos a passos largos na sociedade do conhecimento, na economia criativa”.

De fato, a mudança é profunda. Tudo que foi estudado em Economia está centrado na sua missão principal, que é a alocação racional de recursos escassos: alocação de bens que se forem utilizados num produto, não estarão disponíveis para outros. No caso das ideias (do intangível), do conhecimento, os insumos desse processo deixam de ser escassos por duas razões: primeiro porque pela própria natureza não são bens rivais, quem comunica uma ideia não deixa de ter seu domínio. Segundo, porque a ideia sendo imaterial, pode ser transmitida em volumes virtualmente infinitos nas redes de internet que hoje conectam o planeta.

7 – AGRADECIMENTOS

Este artigo recebeu contribuições do economista Antônio Isaías do Rosário Ribeiro (secretário municipal da Fazenda de Cairu); da professora doutora Luciana Calixto Lima (docente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFBA – Universidade Federal da Bahia) e do líder empresarial Christophe Houel (principal gestor do “Centro de Formação Construir Melhor”). Estes interlocutores (parceiros de fato), junto com o autor, utilizarão essa plataforma de informações para refinar e alavancar todas as medidas práticas ora preconizadas. A eles os mais veementes agradecimentos pela solidariedade e entendimento do papel crucial que cabe a esta equipe com membros oriundos do governo local, da academia, de uma organização social extremamente importante e, no caso do redator, da iniciativa privada (como arquiteto e profissional liberal atuante na região).

REFERÊNCIAS

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

ARGOLO, José Dirson. *Relatório da Restauração de Elementos Artísticos do Convento de Santo Antônio de Cairu – Bahia*. Studio Argolo Restaurações; Província Franciscana de Santo Antônio do Brasil; IDES – Instituto de Desenvolvimento Sustentável do Baixo Sul da Bahia. Salvador - Bahia, 2005. 20 p.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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