



ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

7 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E MEMORIAL DESCRITIVO

7.1 Introdução

Os estudos fundiários têm como principal objetivo identificar e caracterizar as áreas públicas e particulares no entorno e dentro do Vale Encantado, atentando também para o uso do solo destas áreas. Estas informações juntamente com as dos estudos ambientais e biológicos subsidiaram os técnicos para definir a categoria da Unidade de Conservação de Proteção Integral (UCI), assim como a sua poligonal, além de permitir uma avaliação do processo futuro de remoção e desapropriação, caso necessário. Ao final do estudo, reuniões, análises e levantamentos de campo, foram elaborados diversos mapas destacando os principais temas tratados, assim como o mapa final das poligonais propostas para o Refúgio de Vida Silvestre com seus respectivos memoriais descritivos.

7.2 Histórico Fundiário do Parque Ecológico do Vale Encantado

As áreas da região do Vale Encantado segundo documento de autoria do Sr. Édio Athayde Gantois, presentes na folha 158 a 164 do inquérito 003.1.76134/2006, Ministério Público da Bahia, remontam a território das antigas Fazendas Biribeira e Jaguaribe, de propriedade da família Gantois, uma área de aproximadamente 5.000.000m² (cinco milhões de metros quadrados) na zona de influência das Avenidas Otávio Mangabeira, Luiz Viana Filho e Prof. Manoel Pinto de Aguiar.

Ainda neste documento, é citado que a implantação do projeto Patamares, primeiro loteamento da região, através da empresa Urbaniza Salvador Ltda. contou com uma equipe de profissionais gabaritados e com um alto nível de sentimento de preservação do meio ambiente, segundo relatado eles respeitaram os limites naturais e a rica vegetação nativa existente, indicando a conservação de córregos e vales verdes e a

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

construção de edificações nas Colinas. Segundo ele, compuseram a equipe o Urbanista Lúcio Costa, o Paisagista Burle Marx, o ecologista Aparício Pereira, o Engenheiro Hidráulico Gen. Div. Leonino Junior e a Arquiteta Maria Elisa Costa, dentre outros.

Atualmente as áreas que fazem parte da poligonal do Parque Urbano do Vale Encantado (PDDU, 2016), localizadas na bacia do rio Jaguaribe, descenderam dos loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Salvador (PMS) são eles: **Alphaville Salvador** (Figura 45), **Parque da Biribeira** (Figura 46), **Greenville** (Figura 47), e **Patamares** (Figura 48).

Figura 45 – Loteamento Alphaville.



Fonte: Software Louos Versão 1.3, PMS.

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

Figura 46 – Loteamento Parque da Biribeira.



Fonte: Software Louos Versão 1.3, PMS.

Figura 47 – Loteamento Greenville.



Fonte: Software Louos Versão 1.3, PMS.

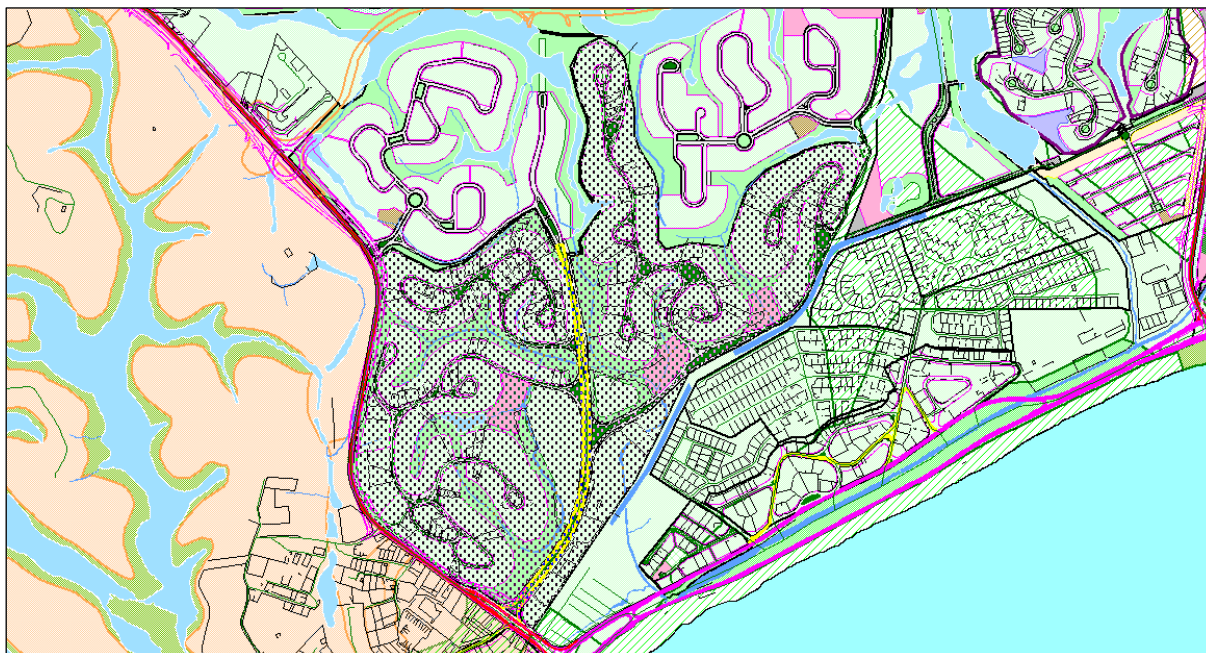
Apoio:



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DA BAHIA

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

Figura 48 – Loteamento Patamares.



Fonte: Software Louos Versão 1.3, PMS

As áreas que atualmente compõem o Parque Urbano dos parcelamentos aprovados pela PMS: **Alphaville Salvador - Alphaville Urbanismo Ltda., Parque da Biribeira - F Bastos Incorporações Ltda. e Patamares – Urbaniza Salvador Ltda.** Tinham, em sua maioria, a finalidade de considerar a preservação ambiental em seus projetos de loteamento, muitas vezes caracterizadas como: área de preservação, área úmida embrejada com faixa de 30 metros de abrangência, área escolar, entre outros.

As áreas dos Loteamentos **Greenville e Colinas de Jaguaribe Sul e Norte juntos integram o Condomínio Greenville Residencial**, estes foram alvos de ações do MPF/BA, algumas em conjunto ao MPE/BA, entre os anos de 2005 e 2010, período em que foram aplicadas multas e embargos contra as Construtoras Patrimonial Saraíba Ltda. e Realeza Construções Ltda., respectivamente proprietárias e responsáveis pela construção dos supracitados empreendimentos causadores de dano ambiental.

Apoio:



ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

O marco importante da fundamentação legal do Vale Encantado deu-se em 06/12/07, através do Decreto nº 18.042 que criou o Parque Ecológico do Vale Encantado, composto pelas lagoas dos loteamentos Patamares, Greenville e Alphaville, localizados na RA-10, Itapuã.

As regiões remanescentes de Mata Atlântica que compõem o Parque Ecológico do Vale Encantado foram destacadas na Lei nº 7.400/2008 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município do Salvador – PDDU de 2007) como Áreas de Proteção de Recursos Naturais (APRN) Jaguaribe e área de borda marítima, sendo destinadas à conservação de elementos naturais significativos para o equilíbrio e o conforto ambiental urbano.

Para a APRN de Jaguaribe, Mapa 07 (Mapa do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM) do PDDU (2007), foram estabelecidas algumas diretrizes para sua preservação, como as presentes no Art. 228: estabelecimento de zoneamento para a APRN, com delimitação das áreas de preservação permanente, em especial as faixas de proteção às nascentes e margens do Rio Jaguaribe e de seus afluentes, as áreas de ocupação sustentável contíguas, estabelecimento de critérios e restrições específicos de ocupação para as áreas urbanizadas ou passíveis de urbanização, compatibilizando o uso do solo com a proteção ambiental, entre outros.

Através de uma emenda de autoria do vereador Sandoval Guimarães ao Projeto de Lei 216/07 base para a Lei nº 7.400/2008 o Parque Ecológico do Vale Encantado foi reconhecido como espaço aberto de recreação e lazer, na subcategoria de Parques Urbanos, PU, pelo art. 242, VII do PDDU (2007).

Outra emenda de autoria do mesmo vereador Sandoval Guimarães - Projeto de Lei 216/07 -Lei nº 7.400/2008 conseguiu excluir a implantação da Avenida Leste – Oeste de via Coletora e por consequência todas as indicações à referida proposição, inclusive a sua localização que estava locada para passar dentro do Parque Ecológico do Vale Encantado.

Apoio:



ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

Atualmente, vigente no município de Salvador a lei Nº 9.069 /2016 (PDDU, 2016) em seu Art. 277 classifica como Parques Urbanos, o Parque Ecológico do Vale Encantado, conforme representação no Mapa 02 - Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM) anexo à Lei.

O PDDU (2016) estabelece também em seu art. 279 § 4º que deverão ser elaborados estudos visando o seu enquadramento numa das categorias de unidade de conservação integral do Sistema Nacional de Unidades Conservação (SNUC), Lei n. 9.985/2000. Este parágrafo baseia o presente estudo, oficializado por meio do Acordo de Cooperação Técnica entre a Prefeitura Municipal de Salvador e o movimento social organizado, representado no ato pela Organização Não Governamental (ONG) Instituto Mãos da Terra (IMATERRA).

Necessário ainda destacar a atuação do Ministério Público Federal na Bahia (MPF/BA) na defesa do meio ambiente na região do Vale Encantado e seu entorno. Este papel é de fundamental importância para a busca de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, como direito humano fundamental. Dentre os diversos Procedimentos Administrativos, Inquéritos Civis Públicos e Ações Civis Públicas que tramitam neste Órgão Federal pode-se destacar a Ação Civil Pública 005317-20.2015.8.05.0001 que fomentou as discussões e decisões acerca do início dos estudos para criação da unidade de conservação integral do Vale Encantado.

Para a realização dos estudos fundiários tornou-se necessária a elaboração de uma metodologia para identificação de áreas públicas, privadas, em conflito fundiário dentro e no entorno da poligonal existente, investigando quem possui o seu domínio e posse. Estas relevantes informações, assim como outras, subsidiaram as sugestões de poligonais propostas para o Refúgio de Vida Silvestre do Vale Encantado.

Apoio:



ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

7.3 Métodos para determinação da poligonal do Refúgio de Vida Silvestre do Vale Encantado

A metodologia para a criação da poligonal da Unidade de Conservação Integral do Vale Encantado levou em conta as seguintes etapas:

- a) Reuniões com a sociedade civil (moradores locais, ONGs, associações) da região e entorno para apresentação da relevância dos estudos e coleta de informações ambientais e fundiárias acerca das áreas confrontantes ao Vale Encantado, assim como, sugestões e indicações de áreas potenciais a serem agregadas a UCI;
- b) Reuniões e visitas as secretarias da Prefeitura Municipal de Salvador, Secretaria da Cidade Sustentável e Inovação (SECIS), Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR) e Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ), estes procedimentos tinham como objetivo principal a busca de informações fundiárias e ambientais acerca das áreas do Vale Encantado e seus confrontantes, além disso, eram solicitados os dados vetoriais oficiais e vigentes da PMS, para serem a base de dados das atividades técnicas de geoprocessamento e georreferenciamento, criação de mapas temáticos e elaboração da poligonal da UCI e seu respectivo memorial descritivo, dados essenciais para o trabalho ter respaldo técnico e legal;
- c) Cruzamento dos estudos ambientais para identificação das áreas de maior relevância ecológica;
- d) Transformação entre os Sistemas de Referência da base de dados vetorial da PMS, do Sistema Geodésico South American Datum 1969 (SAD 69) para o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000);

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

- e) Vetorização de feições, determinação e retificação da poligonal na Ortofoto 2017 (disponibilizadas pela SEFAZ-PMS);
- f) Levantamentos em campo com receptores GNSS de alta precisão de algumas feições relevantes que não puderam ser identificadas por Ortofoto devido à cobertura da vegetação;
- g) Determinação das poligonais e memoriais descritivos para criação do Refúgio da Vida Silvestre do Vale Encantado.

7.3.1 Transformação entre os Sistemas de Referência

Após as solicitações das bases vetoriais oficiais da PMS inclusive a Poligonal do Parque Urbano Vale Encantado, as mesmas estavam referenciadas ao Sistema Geodésico South American Datum 1969 (SAD 69), provocando um deslocamento em sua representação, quando sobrepostas com outras bases cartográficas. Portanto, transformou-se as Coordenadas SAD 69 que foram disponibilizadas da poligonal para o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000).

Para que esta transformação esteja em conformidade com a caracterização do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), é necessário aplicar os parâmetros de transformação definidos na Resolução do IBGE nº 1, de 25/02/2005 (R.PR 01/05).

Foram utilizados os seguintes parâmetros de transformação entre SAD69 e SIRGAS2000, Conforme IBGE (R.PR 01/05):

$$\Delta X = - 67,35 \text{ m};$$

$$\Delta Y = + 3,88 \text{ m};$$

$$\Delta Z = - 38,22 \text{ m}.$$

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

Para execução da transformação bem como a configuração dos parâmetros entre os sistemas, utilizou-se o Software ARC GIS10. A aplicação foi realizada diretamente nas bases vetoriais disponibilizadas.

Esta transformação é pertinente, além disso, para que o dado em utilização esteja em conformidade com o atual Sistema de Referência Geodésico, o SGB.

Posteriormente foram extraídas as coordenadas para a geração das outras pertinentes peças técnicas (Planta e Memorial Descritivo).

7.3.2 Vetorização de Feições

Seguido da transformação do sistema de referências, ao sobrepormos as bases vetoriais disponibilizadas, à Ortofoto 2017 do Município de Salvador (SEFAZ-PMS), identificou-se que a poligonal do Parque Urbano do Vale Encantado (PDDU, 2016) enviada, apresentava algumas sobreposições a algumas feições existentes, desta maneira, foram realizadas vetorizações a partir da Ortofoto para retificar estas feições. A Figura 49 ilustra alguns exemplos.

Figura 49 – Localização das feições sobrepostas retificadas na vetorização.



Fonte: Autoria própria. Base de dados: Google Earth (2018).

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

O principal motivo para utilização do método de medição baseado na vetorização da Ortofoto é a qualidade posicional centimétrica do arquivo raster, disponibilizado pela SEFAZ-PMS.

7.3.3 Levantamentos em campo com receptores GNSS

O levantamento ocorrido nos dias 28 e 29 de agosto 2018 dentro da área particular do Alphaville objetivou cadastrar algumas cercas existentes próximas ao clube do Alphaville (Figura 50). Os vértices que delimitam o trecho foram ocupados durante aproximadamente 10 minutos, rastreado no método Posicionamento Relativo Estático Rápido pelo equipamento geodésico de multifrequência Hiper SR. Processado utilizando como referência a Base de Monitoramento Contínuo do IBGE – Bases da SAVO de INCRA que está a uma distância de 3 km. No processamento foi adotado o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS2000) e o sistema de projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Zona 24Sul.

Figura 50 – Fotos do Levantamento de Cerca e Muro Existente Clube Alphaville.



Fonte: Relatório Fotográfico de campo - GNSS Engenharia.

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

7.4 Resultados

A área da poligonal vigente do Parque Urbano do Vale Encantado – e cuja base vetorial foi cedida pela SECIS-PMS (PDDU, 2016) - é composta de uma poligonal única de 71,0075 ha. Com a finalização dos estudos fundiários, foram propostas a criação de cinco poligonais para compor a Unidade de Conservação Integral do Vale Encantado: Poligonal 1 (85,9297 ha), Poligonal 2 (3,3984 ha), Poligonal 3 (2,2992 ha), Poligonal 4 (4,5100 ha) e Poligonal 5 (6,6993 ha) (Apêndice B - mapa 1). Após a soma das áreas das poligonais encontramos o valor de 102,8366 ha. Desta maneira, com os estudos obteve-se um acréscimo em área de 31,8291ha, de natureza privada e pública anexados. Ou seja, houve um aumento de 45% de sua área atual.

Importante também salientar que nas reuniões realizadas à época com a associação Alphaville, maior confrontante ao Norte do Vale Encantado, mostrou-se solícita, apoiando a Criação da UCI, não obstante deste acréscimo total de 31,8291 ha na poligonal, aproximadamente 17 ha, ou seja, 53%, são áreas privadas da associação Alphaville que objetivam manter como áreas de preservação ambiental.

Analisando as bases oficiais cedidas pela SEFAZ-PMS à equipe dos estudos fundiários, foram mapeadas algumas áreas que podem posteriormente ser agregadas as poligonais do Vale Encantado. Estas não fizeram parte das cinco poligonais sugeridas neste estudo porque necessitam de uma análise mais aprofundada do ponto de vista legal e fiscal para sua integração. Como pode ser visto no Apêndice C (mapa 2), estas regiões envolvem as áreas de Preservação Ambiental Privada (17,0880ha) e Área Verde Condominial de Preservação Ambiental (1,0540ha) do Alphaville Salvador. Outras duas áreas que podem ser agregadas, pertencem ao parcelamento Parque da Biribeira conhecidas nas bases cadastrais da SEFAZ-PMS como Gleba 1 (4,6732ha) e Centro Comunitário (0,8081ha). Estas áreas totalizam uma área de 23,6233ha que ainda podem vir a serem integradas as áreas do Vale Encantado.

Apoio:

ESTUDOS TÉCNICOS PARA SUBSIDIAR A CRIAÇÃO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL DO VALE ENCANTADO

Importante destacar que neste estudo fundiário observou-se uma diferença bastante significativa em área e forma da poligonal vigente do Parque Urbano do Vale Encantado (PDDU, 2016) e das poligonais das áreas cedidas pela PMS para os estudos fundiários. Esta comparação torna-se nítida no mapa de localização do Ofício 169/2018 de 08/2018 (Anexo A – Mapa - Ofício 169/2018). Nele, observa-se que as áreas pertencentes ao Loteamento Greenville que fazem conexão com as poligonais 1, 2 e 3 (Apêndice B mapa 1) não se enquadram como áreas verdes públicas, o que acarreta um prejuízo na conexão das poligonais da UCI, prejudicando principalmente a mobilidade das espécies e de maneira geral a preservação do meio ambiente. A equipe sugere um estudo mais aprofundado deste assunto pelos técnicos responsáveis da Prefeitura de Salvador para que se consiga encontrar uma possibilidade viável de conexão entre as áreas.

Diante disso, ao final dos Estudos Fundiários e com base nas informações oficiais da Prefeitura Municipal de Salvador foi possível determinar as cinco poligonais sugeridas para criação da UCI do Vale Encantado (Apêndice B mapa 1) assim como, elaborar os seus memoriais descritivos (Apêndice D - memoriais descritivos).

7.5 Considerações Finais

Há relatos feitos por moradores das regiões de Alphaville, Patamares e Greenville da ocorrência de invasões frequentes nas áreas do Parque Ecológico do Vale Encantado, resultando em desmatamentos e cercamento de áreas verdes públicas. A criação do Refúgio de Vida Silvestre do Vale Encantado é de fundamental importância para evitar invasões e fortalecer a fiscalização.

Apoio: