

T30

2026

Manual de boas práticas



Para o
mercado
imobiliário de
Trancoso





Apresentação

A **Organização de Turismo de Trancoso (OTT)**, iniciativa da sociedade civil que reúne empreendedores, profissionais e moradores comprometidos com o desenvolvimento sustentável do destino, propõe, com esta cartilha, um conjunto de orientações e princípios para todos os profissionais e agentes envolvidos na compra, venda, construção e gestão de imóveis na região de **Trancoso e arredores**.

O objetivo é alinhar o desenvolvimento imobiliário local a um **modelo de crescimento sustentável**, que preserve a identidade, a natureza e a cultura do território, garantindo qualidade de vida para as gerações presentes e futuras.

Para além dos bens socioambientais, seguir estas orientações torna os imóveis mais valorizados economicamente.

Esta publicação dirige-se a **corretores de imóveis, incorporadoras, construtores, investidores, associações e órgãos públicos**, convidando-os a participar de um novo paradigma: **fazer prosperar sem destruir**.



A Visão de Futuro: Trancoso 2055

Trancoso é mais do que um destino turístico: é um patrimônio ambiental e cultural da humanidade, inserido no coração da **Mata Atlântica**, um dos biomas mais ricos e ameaçados do planeta.

O plano **Trancoso T30**, um plano de longo prazo desenvolvido e conduzido pela OTT, propõe transformar o distrito num **modelo de turismo regenerativo e desenvolvimento territorial sustentável até 2055**. Um território que inspira o mundo por conciliar natureza, cultura viva, responsabilidade social e crescimento econômico de qualidade, dentro dos limites de capacidade do território. Para isso, o setor imobiliário tem papel central. Cada imóvel construído, reformado ou vendido é uma escolha que impacta o ecossistema, a paisagem e a memória do lugar.

Princípios orientadores

1. **Respeito à natureza** - Trancoso é patrimônio natural mundial pela UNESCO, está inserido na hileia baiana, trecho da mata atlântica com uma das maiores biodiversidades do planeta. O território é vivo e frágil; cada intervenção deve preservá-lo.
2. **Valorização da história e da cultura local** - a arquitetura, os materiais e o modo de viver trancosense são parte do patrimônio imaterial do Brasil. O solo de Trancoso foi território de diferentes etnias e povos. Além disso, o tombamento de Trancoso leva em conta todo o contexto da paisagem, seus aspectos naturais e ambientais, por isso, é preciso pensar cada obra em harmonia com o distrito.
3. **Responsabilidade social** - o desenvolvimento deve incluir e beneficiar as comunidades locais, projetos sociais de impacto e garantir desenvolvimento para todos. Priorizar empregos formais e capacitação de moradores locais.
4. **Transparência e ética** - a regularidade fundiária e ambiental é condição básica para a sustentabilidade. Siga as leis, cumpra as determinações e denuncie qualquer prática irregular.
5. **Inovação regenerativa** - promover empreendimentos que não apenas reduzem impactos, **mas restauram ecossistemas e valores sociais.**
6. **Governança colaborativa** - promover gestão participativa e corresponsável entre poder público, setor privado e comunidade.

Diretrizes para Corretores, Incorporadores e Construtores



1. Observar rigorosamente as leis ambientais e de preservação de patrimônio

Antes de qualquer transação ou obra, é fundamental conhecer as restrições legais da área, os limites de ocupação e os instrumentos de proteção ambiental e cultural.

- Verificar zoneamento urbano, tombamento e áreas de preservação permanente (APPs).
- Cumprir integralmente as normas do Patrimônio Histórico e Cultural.
- Buscar regularização fundiária antes de anunciar ou comercializar imóveis.





2. Adotar uma linha arquitetônica trancosense

A arquitetura local reflete a harmonia entre simplicidade, natureza e história.

- Respeitar as tipologias e materiais tradicionais, valorize elementos como madeira, adobe, taipa, cerâmica.
- Evitar construções imponentes ou destoantes da escala e do ritmo visual da paisagem.
- Valorizar o trabalho de arquitetos e artesãos locais, integrando conhecimento vernacular e soluções contemporâneas sustentáveis.

3. Preservar e valorizar a vegetação nativa

Trancoso é um hotspot de biodiversidade da Mata Atlântica, e cada terreno carrega espécies únicas.

- Manter árvores e espécies nativas nos lotes, priorizando a preservação qualitativa, não apenas quantitativa. Árvores são um ativo para a cidade, a saúde e os visitantes.
- Evitar desmatamentos desnecessários e promover o plantio compensatório com espécies da região.
- Fazer o paisagismo com vegetação local, reduzindo o consumo de água e garantindo integração ecológica.
- Incentivar que corretores e incorporadoras informem os compradores sobre a importância socioambiental de Trancoso, suas regulamentações e necessidade de preservação e regularização.





4. Evitar terraplanagens desnecessárias

A topografia de Trancoso é parte de sua identidade e equilíbrio ambiental.

- Avaliar cuidadosamente a pertinência da terraplanagem, considerando riscos de erosão, deslizamentos e perda de identidade paisagística.
- Optar por soluções arquitetônicas adaptadas ao relevo natural, com drenagem ecológica e baixo impacto.

5. Considerar o patrimônio arqueológico

A região de Trancoso guarda vestígios fundamentais da história brasileira e das civilizações indígenas. Há atualmente um esforço conjunto em preservar essas peças, para que componham um museu e espaço de memória.

- Antes de iniciar obras, solicitar avaliação arqueológica preventiva e, se necessário, realizar pesquisa e salvamento dos materiais.
- Garantir que o desenvolvimento respeite e valorize essa riqueza histórica.





6. Promover a economia local e circular

- Priorizar fornecedores, profissionais e materiais da região.
- Reduzir o transporte de materiais pesados e o desperdício.
- Integrar práticas de reutilização, reciclagem e compostagem no canteiro de obras.

7. **Garantir infraestrutura e saneamento adequados**

- Exigir e apoiar projetos com tratamento de efluentes, captação de água da chuva e gerenciamento de resíduos sólidos.
- Evitar lançamentos irregulares em rios, mangues e no lençol freático.





8. Colaborar com o adequado urbanismo de Trancoso

- Garantir espaços públicos adequados de calçada que garantam a implementação de espaço suficiente para o pedestre, incentivando o caminhar, bem como para arborização, mobiliário urbano e jardins de chuva;
- Evite muros e zonas cegas, para que as ruas não sejam transformadas em corredores inseguros e desabitados, dê preferência para cercas de madeira, cercas vivas;
- Estimule o uso da bicicleta entre proprietários e colaboradores oferecendo infraestrutura e incentivos;
- Componha a paisagem urbana com árvores e construções equilibradas com o entorno. Lembre-se, a parte externa da sua casa ou empreendimento pertence à cidade;

9. **Considere complementar qualquer desenvolvimento de infraestrutura turística com projetos paralelos para aumentar a habitação acessível para os moradores de Trancoso.**



Instrumentos e Certificações

Empreendimentos comprometidos com o território podem buscar certificações de sustentabilidade (LEED, AQUA, EDGE), além de iniciativas locais como:

- IPTU Verde de Porto Seguro (a ser articulado com o poder público);
- Selo OTT de Sustentabilidade Territorial, em fase de estudo;
- Parcerias com universidades e entidades técnicas para validar boas práticas;
- Programas de reflorestamento e compensação ambiental apoiados pela OTT, como Turismo CO2 Legal;



Pacto pelo Território Sustentável de Trancoso

A OTT convida todos os agentes do setor imobiliário a **assinar voluntariamente o Pacto pelo Território Sustentável de Trancoso**, comprometendo-se com as seguintes diretrizes:

- 1. Cumprir e promover o cumprimento da legislação ambiental e patrimonial.**
- 2. Valorizar a arquitetura e a cultura trancosense.**
- 3. Preservar e restaurar a vegetação e os ecossistemas locais.**
- 4. Reduzir impactos e promover inovação regenerativa.**
- 5. Respeitar e incluir as comunidades locais.**
- 6. Atuar com ética, transparência e responsabilidade social.**

Ao aderir ao Pacto (assinatura online), o profissional ou empresa torna-se **parceiro da OTT** na construção de um modelo de desenvolvimento que honra o passado e protege o futuro, que estarão listados no site da organização e demais canais de comunicação. Um “selo” de “empresa amiga de Trancoso” pode ser dado para estas empresas com QRCode/link para página da OTT com este documento e assinatura do pacto.



Organização Turismo de Trancoso - OTT
turismo@trancoso.org