

Margarete Rodrigues Neves Oliveira

Mestre em Geografia pela UFBA e Professora da EsAEx/ CMS (Escola de Administração do Exército e Colégio Militar de Salvador) e do Centro Universitário FIB (Faculdade Integrada da Bahia).

A renda da terra e suas cambalhotas: Uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi¹

Resumo

Este artigo analisa o processo de produção do mais novo centro de negócios de Salvador - a centralidade da área do Iguatemi. Valendo-se de uma discussão teórica sobre a renda da terra, este trabalho utiliza categorias de análise que possibilitam desvendar o processo de valorização de trechos do solo urbano nessa cidade. Partindo da interpretação de dados oriundos de projetos de planejamento municipal, estatísticas, legislação de uso do solo, notícias da imprensa, este trabalho mostra que essa centralidade surgiu como resultado de um sistema integrado de ações de diferentes agentes governamentais e privados nos últimos 40 anos. O artigo revela que por trás de discursos oficiais de desenvolvimento urbano e de políticas governamentais de planejamento, desenvolveram-se agendas e práticas de um planejamento urbano invisível, que alocou recursos e materializou trabalho numa porção "solo virgem" da cidade do Salvador. Este processo resultou na elevação do valor da renda fundiária dessa área, o que atendeu a interesses privados. Este estudo configura-se num esforço de tornar o invisível visível e fornece algumas bases para o uso de novos e alternativos modelos de interpretação da produção do espaço urbano.

Palavras-chave: produção espacial, renda da terra, planejamento invisível, urbanização, Estado.

Abstract

This article analyzes the process of production of the Salvador's newest central business district - the Iguatemi Area. Using the Land Income Theory, this paper applies its analytical tools to reveal the process of increasing of land income on this part of the city. Based on the data from municipal planning projects, statistics, land use legislation and press coverage, the paper shows that this new center is

a result of an integrated system of different governmental and private agencies actions in the last 40 years. The article reveals that behind urban development official discusses and governmental planning policies, one agenda and practices of invisible urban planning were developed, seeking to allocate resources and work in “a virgin land” of the city of Salvador. This process resulted in the increasing of the land price, what fulfill real states’ interests. This study is an effort of turning the invisible visible and an attempt to present new and alternative models to analyses the production of the urban space.

Key-words: space production, surrender of the earth, invisible planning, urbanization, State.

1. Introdução

No jogo do mercado, indiferente ao planejamento urbano e ao urbanismo desejado pelos habitantes da cidade, o solo, os edifícios e as casas são mercadorias, portanto objetos com valor de troca, como nos lembra Carlos (1994). O que nos faz lembrar também que o capital tem sua forma de valor atrelado à localização no espaço (LIPIETZ, 1988).

Assim sendo, muitas vezes a cidade é moldada por intermédio não só de um planejamento visível, mas também por leis que omitem os reais interesses em jogo para atender aos objetivos estabelecidos pelo “planejamento invisível”. Diante de tal constatação, no presente artigo defendemos a idéia de que as questões da renda e do valor da terra são conceitos fundamentais para o entendimento e a argumentação de que, nas três últimas décadas, uma associação de interesses entre o Estado e os empreendedores privados produziu e valorizou o espaço na área do vale do Camurugipe, também conhecida como Iguatemi, que hoje se constitui na principal centralidade na cidade do Salvador.

A fim de entendermos as bases conceituais sobre renda do solo, particularmente a renda do solo urbano, como categoria de análise, faz-se necessário um considerável esforço de abstração e de exemplificação, conforme assinala Souza (1994). Partiremos da aceitação do conceito base de renda da terra, defendido por Marx, como algo que se paga ao proprietário pela posse e uso da mesma. Portanto, para Marx, a renda será a forma econômica das relações de classe com a terra (BOTTMORE, [et al.], 1998). Embora esse conceito seja útil para entender a noção de renda da terra,

sua definição, ainda, não nos é suficiente, tendo em vista as críticas que apontam que a terra não é mercadoria. Ela só valeria, para alguns autores como Singer (1985), como valor de uso. Entretanto, justamente por ela apresentar valor de troca, caracteriza-se como mercadoria, porém um tipo bastante *sui generis*. Diante dessa polêmica, surge a necessidade de avançarmos nesse conceito para melhor entendimento sobre como se dá a elaboração da renda da terra em relação à centralidade do Iguatemi.

Assim sendo, passaremos a apresentar algumas conceituações sobre renda do solo urbano, entendidas como ferramentas para nosso estudo, sem, entretanto, perdermos de vista o conselho que nos dá Souza (1994, p.154), quando afirma que “esta é uma discussão polêmica e que pode redundar em diversos pontos de vista”.

Na Escola da Economia Clássica, Ricardo (1982, p.65) define renda de terra como “porção do produto da terra pago ao proprietário da mesma pelo uso das forças indestrutíveis do solo”. Tal definição era usada para conceituação do solo rural. No caso de ocorrência ilimitada de terras com as mesmas qualidades (uniformidade), o uso destas não custaria nada, “a não ser que possuíssem particulares vantagens de localização” (p. 66). Portanto, a renda é paga pelo uso, basicamente porque ela não é uniforme. É interessante destacar que Souza (1994, p.156) dialoga com este conceito, quando considera, como Ricardo, a valorização da “*melhor terra*” para a produção, a partir da “*pior terra*”.

Suely Gonzáles, em seu artigo “A Renda do Solo Urbano: hipótese de explicação do seu papel na evolução da cidade” (In: FARRET, 1985, p.93), explica, baseando-se em Marx, que a renda fundiária é o excedente do valor sobre o preço da produção. Pois, segundo ela, se o solo é uma mercadoria e seu preço é um valor comercial determinado pela renda fundiária que ele propicia, o preço de uma área de terra é igual à quantia que, depositada num banco, proporcionaria, a título de juros, um ingresso de proventos da mesma grandeza que a área em apreço.

Acreditamos que é justamente neste aspecto da rentabilidade na forma de juros que a área do Iguatemi torna-se particularmente vantajosa em relação às demais áreas da cidade do Salvador. Para ilustrar essa questão, consideramos parte de uma reportagem do jornal A Tarde, em sua edição de 7 de outubro de 2001, sobre o arrendamento de alguns terrenos

às margens da avenida Antonio Carlos Magalhães, no entorno do Iguatemi, e que pertencem ao Abrigo do Salvador, uma instituição filantrópica. A área em questão foi doada à referida instituição pelo governo do Estado da Bahia, em 1958, com a condição de usá-la apenas para fins filantrópicos, constando no contrato uma cláusula de inalienabilidade, na condição desta retornar ao Estado da Bahia, em qualquer tempo, caso o acordo fosse descumprido.

É certo que a reportagem trata de denunciar a utilização comercial de cerca de 340 mil m² de uma área, que deveria ter uso filantrópico, reafirmando o caráter de valor de troca dado pela ação de arrendamento, e não o de valor de uso da terra, como previsto no contrato. Todavia, o centro da discussão da reportagem não era o desvirtuamento do uso, mas sim o surpreendente baixo preço da transação.

Segundo o texto jornalístico, o metro quadrado daquele trecho estaria sendo negociado muito abaixo do estipulado pelo mercado, o que gera uma suspeita de favorecimentos e articulação de interesses, com a conivência do Estado, entre locador e locatários. Na matéria, é apontado como surpreendente o caso do arrendamento de 16,5 mil m² no valor de R\$ 0,36 por metro quadrado, para abrigar um dos maiores templos evangélicos do mundo — pertencente à Igreja Universal do Reino de Deus. Para o jornal, o negócio foi fechado a preços simbólicos, haja vista que o mercado imobiliário praticava naquele local preços que variavam de R\$ 500,00 a R\$ 1.000,00 por metro quadrado.

Como pode ser verificado na tabela 01, o valor do VUP (Valor Unitário Padrão) estabelecido para este trecho da avenida Antonio Carlos Magalhães pela Prefeitura Municipal é de R\$ 465,00. De acordo com informações da Secretaria da Fazenda, o valor do VUP corresponde a 70% do valor estabelecido pelo mercado imobiliário. Assim sendo, podemos considerar que o valor do metro quadrado para aquela área seria algo em torno de R\$ 664,36, o que atesta para nós a importância da discussão da renda da terra como elemento de análise da produção espacial. Por isso, convém retornarmos à nossa discussão conceitual. Para tanto, nos apoiaremos nas análises de Gonzáles (1985).

Segundo Gonzáles, Marx considerou terra-renda e capital-juros como expressões tão irracionais como $\sqrt{2}$ (raiz de 2)², na medida em que a

renda é fixada como preço anual do solo e o juro como preço do capital, pois se a expressão contradiz o número em suas formas mais simples e elementares, aquela contradiz suas formas mais simples como mercadoria e dinheiro. Assim, de acordo com a autora, para Marx, terra-renda — a renda como preço da terra — exprime a terra como mercadoria, que tem valor de uso e também valor de troca.

Entretanto, Marx também admite que a renda da terra pode ser considerada como a “renda em trabalho”, uma vez que ela torna-se não mais lucro, mas “sobretabalho não pago”. Melhor explicando, todos os benefícios feitos pelo arrendatário (digamos usuário ou até mesmo o Estado, como é o nosso caso) na terra ou imóvel serão apropriados pelo proprietário e incluídos no valor do solo. Assim, ao vender a terra, o proprietário não vende simplesmente a terra, vende o capital incorporado ao solo que não lhe custou nada (BORCHARTT, 1982, p.355).

Portanto, quaisquer que sejam os benefícios feitos pelo último arrendatário ou usuário, seu sucessor encontrará o proprietário disposto a aumentar a renda anual na medida do acréscimo de valor dado ao solo pela melhoria. Esta idéia se traduz no conceito de Renda Diferencial I ou RDI, que logo adiante apresentaremos mais detalhadamente. A RDI é gerada em razão da diferença entre o preço da revenda e o preço da produção, por não estarem atrelados a reguladores na taxa de lucro, já que a produção (da localização do solo propriamente dito) está ligada a uma força natural, ou, no caso da área estudada, uma força pública oferecida pelo Estado. Esta força, que não é produzida pelo trabalho do capital privado, e, portanto, não é paga, gera sobretabalho e, conseqüentemente, sobrelucro, sendo que não entra nos custos da produção, com o proprietário ou o agente imobiliário passando esse sobrelucro para o seu bolso. Para explicitar mais ainda o conceito, consideremos que o sobrelucro transforma-se em renda da terra quando duas quantidades iguais de capital e trabalho são aplicados em superfícies iguais, mas com resultados diferentes.

Marx nos explica que, para a definição dos resultados no solo rural, o diferencial seria a fertilidade e a localização, já para o solo urbano, apenas a localização. Sabemos, no entanto, que essa localização é um espaço relativo, construído a partir das relações das redes que nele se inscrevem e de acordo com os interesses dos agentes espaciais.

Ao transferirmos a discussão para a realidade da cidade, particularmente em Salvador, nos apoiamos mais uma vez em Gonzáles (1985), entendendo que os problemas urbanos são resultantes da desqualificação ou má distribuição do/no espaço físico das cidades brasileiras, e que estes se manifestam através do seu quadro construído. Na visão de vários autores como Santos (1959), Kohlsdorf (1985) e da própria Gonzáles (1985), a cidade como quadro construído é concebida como um objeto em movimento, uma vez que ao se expandir ela se altera, e, em seu processo de crescimento, apresenta regularidades onde as formas diferenciadas resultam das diferentes velocidades do movimento. Portanto, esses movimentos se expandem para atender não só a uma demanda para uso efetivo, por utilidade imediata, mas a uma demanda para reserva ou perspectiva de valorização e especulação. Assim, também para Gonzáles, há um movimento do valor no local urbano, principalmente por intermédio da construção de infra-estruturas (redes e vias).

Acreditamos que tais argumentos aprofundam mais os pontos destacados por Marx, em sua discussão de sobretrabalho gerando o sobrelucro ao solo urbano. Considerando que as determinações de natureza locacionais são relevantes na escala de valores dos imóveis, visto que o solo urbano recebe melhorias necessárias ao seu uso, na forma de arruamentos, infra-estruturas etc., os lotes privados, por sua vez, beneficiam-se destas qualificações e se valorizam. Parece-nos, mais uma vez, adequado associar estas ações ao conceito de Renda Diferencial I, por tratar-se da valoração a partir da diferença entre o preço de revenda e o preço da produção.

Em resumo, com base nas idéias de Marx, vemos que o solo urbano só tem valor ao se realizar para alojamento ou por se tornar edificável, tanto pelo adensamento, quanto pela verticalização; em suma, como produto do trabalho humano. Nesta perspectiva, a condição de valorização é real justamente por poder agregar vantagens concretas ao solo, que de forma geral são as seguintes:

- 1) física: pouco acidentado e resistente³;
- 2) qualidade – a quantidade de capital fixada ao solo;
- 3) escassez;
- 4) acessibilidade;

- 5) localização, considerada como mercadoria, pois é o trabalho humano e as relações sociais que criam a localização;
- 6) gabarito – fator de multiplicação do solo ou o “solo criado”.

Outra vez destaca-se a discussão de que, comparado ao solo rural, o solo urbano também tem o seu preço regulado pelas condições de produção nas piores terras, que se caracterizam como menos vantajosas para o capital, pois não apresentam a combinação adequada das características apontadas.

Apresentamos agora uma classificação de diferentes rendas do solo urbano, definidas por Marx e utilizadas por diversos autores como Carlos (1994), Gonzáles (1985) Lipietz (1988) e Souza (1994).

Renda Absoluta - RA: resulta da diferença entre o preço do mercado e os preços da produção do alojamento.

Renda Diferencial - I (RDI): gerada pelo lucro suplementar obtido pela produção de alojamento (algumas vezes idênticos), em condições diferenciadas de acessibilidade e gastos reduzidos;

Renda Diferencial - II (RDII): gerada pelo zoneamento urbano, possibilitando que determinadas áreas demandem mais investimentos – aqui entendidos como trabalho – do que outras, pois necessitam, de acordo com as demandas do capital, ser mais luxuosas e/ou maiores e mais bem equipadas. Para a RDII, consideramos o preço da produção espacial constante, onde o acréscimo da renda caminha paralelamente ao desenvolvimento do modo de produção.

Renda de Monopólio - RM: é a determinante das medidas de preço do solo urbano, conseguida através de preços de monopólio, resultando no poder conferido àqueles que têm a propriedade dos terrenos em estabelecer os preços.

Também será útil considerarmos como categoria de análise a DSEU (Divisão Social do Espaço Urbano), apresentada por Gonzáles, uma vez que é a renda do solo urbano o operador econômico da reprodução da DSEU, e o operador econômico que realiza a DSEU é a Renda Fundiária Urbana.

2. As Cambalhotas da Renda do Solo Urbano de Salvador na Centralidade do Iguatemi

Constatamos que a valoração do solo urbano em Salvador passou por diferentes etapas, resultantes de uma verdadeira “acrobacia” para o legislativo e o executivo municipais, conciliando interesses muitas vezes conflitantes, como as demandas do setor da construção civil, das imobiliárias, dos movimentos sociais, das igrejas, etc. Para analisarmos tais “acrobacias”, classificamos em quatro categorias as estratégias adotadas pelo planejamento visível (e invisível) na produção espacial dessa centralidade. São elas: 1) privatização das terras municipais; 2) produção de escassez; 3) zoneamento urbano e 4) acessibilidade construída. Tais idéias foram aplicadas na interpretação da relação entre renda da terra e renda em trabalho, numa tentativa de explicação da valorização seletiva de alguns trechos da cidade do Salvador em detrimento de outros.

Ainda na expectativa de construir uma explicação sobre a produção espacial em Salvador também foram consideradas as seguintes variáveis: reformas na legislação, alocação de infra-estruturas, zoneamento e valores de venda, como o VUP⁴, e de impostos como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Essa variação de zoneamento, baseada particularmente nos valores de venda e dos impostos, pode ser verificada se compararmos o comportamento destes no Centro Tradicional — Cidade Alta e área do Comércio — e na Centralidade do Iguatemi, como também nos demais subcentros da cidade (vide Tabelas 01 e 02 mais adiante).

2.1. A privatização das terras municipais

O processo aqui considerado como o de privatização das terras do município é aquele que se deu no momento em que as terras públicas de cidade, em regime de enfiteuse, são privatizadas. Esta operação proporcionaria aos que adquirissem tais propriedades a possibilidade de geração de renda de monopólio das terras urbanas em Salvador. A maneira como se deu tal processo remete-nos à análise das relações entre propriedade e Estado presente na Ideologia Alemã de Marx e Engels (1996)⁵.

Historicamente, até 1968, as terras municipais — cerca de 70% da área total — pertenciam ao “povo de Salvador”, pois foram doadas e cedidas ao uso, na forma de enfiteuse⁶, por Tomé de Souza ao Senado da Câmara do Salvador, em 21 de maio de 1552, portanto ao Estado. Todavia, numa perspectiva pragmática para a expansão das forças produtivas, o regime de enfiteuse constituía-se num entrave, sendo, portanto, suprimido em algumas áreas estratégicas da cidade.

Portanto, na perspectiva marxista, a propriedade da terra em Salvador que poderia ser classificada como primeira propriedade, ainda em bases feudais, mantida como tal desde a fundação da cidade e até a segunda metade do século XX, passou por um processo de privatização, amparado na premissa da modernização inexorável da cidade. E para que fosse possível tal modernização, era necessário modificar a estrutura fundiária urbana. A alternativa adotada pelo Estado foi a venda das terras municipais, alegando que, com o capital angariado, seria possível empreender as reformas necessárias ao desenvolvimento (SOUZA, 1984).

É importante ressaltar que esse processo de venda se deu depois de efetuado um minucioso levantamento do patrimônio público. De acordo com Teixeira (1978), após uma solicitação verbal à Titular do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador, as informações sobre as terras foram colhidas nos livros desse cartório, o que resultou, em 24 de abril de 1968, na certificação do lavramento de escrituras públicas das propriedades do município (TEIXEIRA, 1978).

Assim, após o conhecimento detalhado das terras, elas ingressaram, naquele mesmo ano, na categoria de propriedade privada pura ao serem vendidas à iniciativa privada. A partir desse momento, o Estado adquiriu uma existência particular, ou seja, ao lado e fora da sociedade civil, gerando um paradoxo, pois o Estado passou a arbitrar sobre a terra pública como entidade privada e dispôs, arbitrariamente, da propriedade coletiva. Ressaltamos, porém, que essa arbitrariedade só ocorre no comércio, e que para um lote de terra, sua renda só se concretiza quando nele se emprega capital e trabalho suficientes para torná-lo produtivo e interessante ao uso rural ou urbano. Lembramos ainda que, para a discussão teórica, tal arbitrariedade ocorre de forma paralela e simultânea à evolução do direito

privado e da propriedade privada moderna. É a idéia do direito de usar e abusar — "*jus utendi et abutendi*", que dimensiona a propriedade privada de forma independente da comunidade, sendo que a vontade privada repousa na disposição arbitrária da coisa (Marx, Engels, 1996, p.99). Vale destacar que em Salvador esse processo se deu por intermédio da emancipação das terras públicas em relação à comunidade, com a Lei nº 2.181, de 24 de Dezembro de 1968.

2.2. A produção de escassez

Consideramos, assim como Brito (1997), que a escassez é produzida. Este processo se acentuou logo após as terras serem privatizadas e se constituírem em monopólios, gerando mais renda de monopólio, que por sua vez gerou mais escassez. Para a centralidade do Iguatemi, por exemplo, o monopólio das terras se constituiu a partir da firmação dos TAC (Termo de Acordo e Compromisso), quando grandes parcelas de terras tiveram suas possibilidades de uso limitadas pela legislação ao tipo de construção e pelos preços que foram definidos pelos agentes imobiliários (proprietários de terras, compradores construtores e, sobretudo, incorporadores). Souza (1994) nos lembra da importância dos incorporadores, pois são eles que, ao desmembrar os terrenos em frações ideais, criam o solo a ser comercializado.

É no mínimo curioso que o processo de produção da valorização das terras da área do Iguatemi e seu entorno se deu num movimento seqüenciado de ações nas quais o Estado, seguindo suas atribuições, mas de forma articulada com a iniciativa privada, agiu ora como legislador, ora como executor e ora como árbitro. Consideramos aqui a seqüência de eventos ocorridos entre o final da década de 1960 e meados dos anos de 1970 e verificamos que estes foram cruciais. Pois, primeiro ocorreu a privatização de terras da cidade em 1968; depois proliferaram intervenções localizadas de infra-estruturas, na forma da construção de vias como as avenidas Juracy Magalhães Júnior, Antonio Carlos Magalhães, Professor Magalhães Neto e Luiz Vianna Filho; terceiro, aconteceu a firmação dos TAC's, criando os loteamentos para a classe média e a Zona Homogênea da Pituba, em 1976, que delimitou o subcentro do Camurugipe (atual entorno do Iguatemi) como área terciária para atender às demandas da população de alta renda que ali se instalaria; e, por fim, a edição da LOUOS e do Código de Obras, nos anos 1980.

2.3. O zoneamento urbano

O zoneamento aconteceu quando se estabeleceu a definição ou normatização do uso do solo em Salvador, via proposta de setorização das funções das atividades de cada área, o que nos permite associá-lo ao emprego conceitual da Renda Diferencial II – RDII, ocorrendo nos termos trabalhados por Lojkin (1997, p. 212), como uma “intervenção jurídica sobre as formas de produção” no espaço da cidade. Em razão do zoneamento foi possível a instalação de equipamentos fixos, importantes para a fluidez prevista, que definiram as densidades instaladas e os valores do solo, atribuídos por taxas como o IPTU, que por sua vez resultaram da variação dos VUP's. Podemos verificar essa variação, aplicada à área de estudo, analisando a Tabela 01.

Tais definições normativas são resultantes das leis de zoneamento que, desde as décadas de 1940 – com a Lei 701/48—, 1950, 1960 e 1970, impuseram, através de dispositivos legais, impedimentos para o uso aleatório dos espaços urbanos, atuando normativamente sobre o mercado do solo. Ainda em vigor, as leis criadas nos anos de 1970, e revisadas nos anos de 1980, garantiram a consolidação da área da centralidade do Iguatemi com seu uso específico. Citamos como exemplo o Decreto nº 5.065, que instituiu a Zona Homogênea da Pituba: para atender aos objetivos do Projeto Pituba, redefiniu a função daquela área, anteriormente prevista para uso industrial, passando ao uso residencial e terciário. Este decreto foi complementado pela edição da LOUOS - Lei nº 3.377, de 23 de julho de 1984, do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo; pelo PDDU – Lei nº 3.525, de 11 de setembro de 1985, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano; e pelo Código de Obras, definido pela Lei nº 3.903, de 25 de julho de 1988, que em conjunto instituíram as atuais normas relativas à execução de obras do Município do Salvador. Essas práticas revelam-nos o que Brandão (1973, p.258) chamou de “zoneamento retoricamente planejado” e que cria o espaço do mercado.

Na Figura 01, é possível visualizar a distribuição das diversas centralidades (Centro Principal e subcentros) em que predominam o uso terciário das atividades na cidade do Salvador, na qual pode ser verificado o destaque da centralidade do Iguatemi, justamente por servir diretamente a macrozona da Orla Atlântica, suprindo as demandas de sua população e de outras localidades.

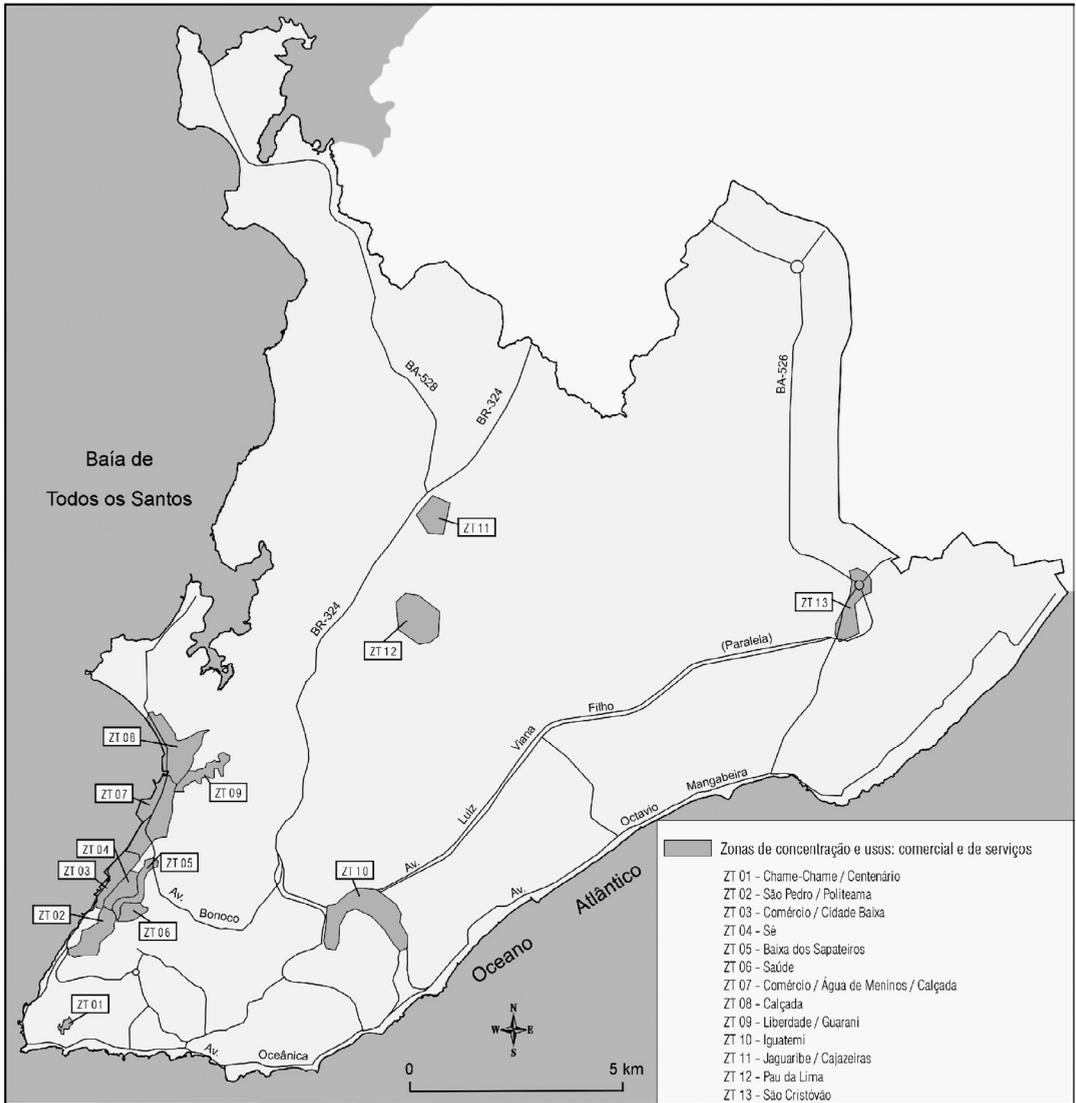


Figura 01
 SALVADOR – ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USO TERCIÁRIO
 Elaboração: Daniella Blinder, 2002.

Vale destacar que a LOUOS estabelece textualmente, em seu Art. 2º, ter como objetivo o ordenamento do uso e da ocupação do solo em Salvador:

[...] estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito, para o exercício do poder de polícia administrativa por parte da Prefeitura Municipal da Cidade do Salvador, em consonância com as diretrizes do processo de planejamento municipal (PMS, 2001).

Em outras palavras, esta lei foi orientada, ao que parece, pelas seguintes metas: primeiro, eliminar as externalidades negativas e assegurar às atividades e aos empreendimentos públicos e privados, sobretudo aos privados, condições locacionais adequadas e de definição precisa, possibilitando programações confiáveis e de implantação segura; segundo, de garantir e defender o valor da terra; e, por fim, minimizar o risco de aplicações não rentáveis de capitais públicos e particulares, em iniciativas que envolveram a separação e a destinação de unidades imobiliárias.

Além do zoneamento, definidor dos diversos usos do solo urbano, temos, ainda, o estabelecimento de hierarquização dos valores para fins de cobrança tributária, que indica a segregação das áreas da cidade, pois limita o acesso a terra de acordo com a renda dos usuários e/ou proprietários do solo. Os valores de cobrança do IPTU são extraídos a partir dos valores do VUP⁷.

Analisando a tabela 01, é possível verificar a variação do valor de VUP nas principais vias e logradouros que compõem as principais centralidades de Salvador. É relevante atentar para os valores hoje praticados no entorno da centralidade do Iguatemi, comparativamente muito superiores aos da área do Comércio, na Cidade Baixa, que exercia a função de centro de negócios da cidade (SANTOS, 1959), função atualmente assumida pelo entorno do Iguatemi. O comportamento desses valores pode ser visualizado no Gráfico 01. Em tempo, ressaltamos também, os altos valores de VUP em trechos da Avenida Sete de Setembro. Estes logradouros correspondem, na verdade, a áreas residenciais e com padrões construtivos, segundo a legislação, de luxo e alto luxo, em zona nobre, nas localidades da Vitória e da Barra.

Tabela 01

VUP - VALOR UNITÁRIO PADRÃO DOS TERRENOS NAS PRINCIPAIS VIAS DO CENTRO TRADICIONAL E DO IGUATEMI

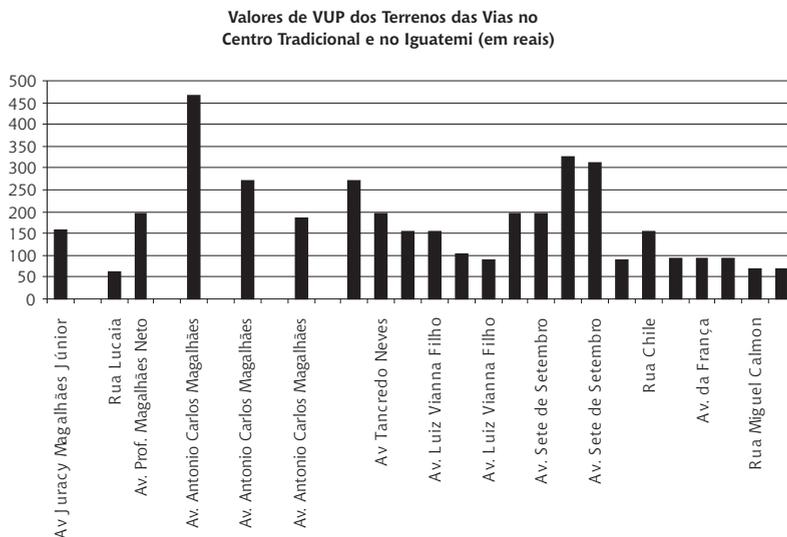
CENTRALIDADE	LOGRADOUROS		VALOR DA VUP R\$/m ²
Iguatemi	02843-6	Av Juracy Magalhães Júnior	157,78
Iguatemi	00947-4	Rua Lucaia	62,01
Iguatemi	04877-1	Av Profº Magalhães Neto	193,77
Iguatemi	02631-0 A	Av. Antonio Carlos Magalhães	465,05
Iguatemi	02631-0 B	Av. Antonio Carlos Magalhães	271,28
Iguatemi	02631-0 C	Av. Antonio Carlos Magalhães	186,00
Iguatemi	03108-9 A	Av Tancredo Neves	271,28
Iguatemi	03108-9 B	Av Tancredo Neves	193,77
Iguatemi	03108-9 C	Av Tancredo Neves	155,02
Iguatemi	04923-9 A	Av. Luiz Vianna Filho	155,02
Iguatemi	04923-9 B	Av. Luiz Vianna Filho	102,37
Iguatemi	04923-9 C	Av. Luiz Vianna Filho	89,21
Tradicional	01434-6 A	Av. Sete de Setembro	193,77
Tradicional	01434-6 B	Av. Sete de Setembro	193,77
Tradicional	01434-6 C*	Av. Sete de Setembro	325,53
Tradicional	01434-6 D*	Av. Sete de Setembro	310,04
Tradicional	000376-0	Rua Carlos Gomes	90,00
Tradicional	00419-7 A	Rua Chile	155,02
Tradicional	00645-0 A	Av. da França	93,74
Tradicional	00645-0 B	Av. da França	93,74
Tradicional	00575-4	Av. Estados Unidos	93,01
Tradicional	1051-0 A	Rua Miguel Calmon	68,00
Tradicional	00793-5 A	Praça da Inglaterra	68,00

Elaboração: Margarete R. N. Oliveira, 2002.

Fonte: PMS, DOM - Diário Oficial do Município, 31/12/1997 e 19/12/2000.

* área residencial

Gráfico 01



Elaboração: Margarete R. N. Oliveira, 2002.

Fonte: PMS - Fonte: PMS – Lei nº 3.525/85; PMS - Lei nº 5.311/97.

Diário Oficial do Município, 31/12/1997 e 19/12/2000.

A Tabela 02 mostra as médias dos VUP nas principais avenidas das diferentes centralidades, estabelecidas pelo PDDU. Destacamos que, de acordo com esses valores, a ZT-1⁸, do Centenário e Chame-Chame, apresenta valores elevados, se considerarmos que esta é uma centralidade de menor importância na cidade, correspondendo, essencialmente, à área do *Shopping Barra*. Este fato se deve à “contaminação” dos valores de VUP, por se encontrarem numa área de domínio de uso residencial em zona nobre, de padrão construtivo de luxo e alto luxo, criando, com isso, uma distorção na análise do valor do solo segundo a função de comércio e serviços. Fato semelhante ocorre com o subcentro de São Cristóvão, que tem como logradouro principal a Avenida Otávio Mangabeira, que percorre quase toda a orla atlântica de Salvador, contaminando, com isso, a avaliação de VUP naquele centro. O comportamento desses valores pode ser visualizando na Tabela 02 e no Gráfico 02.

Tabela 02

VUP - VALOR UNITÁRIO PADRÃO MÉDIO NAS ÁREAS CENTRAIS DE SALVADOR - (EM REAIS)

ZONA DE CONCENTRAÇÃO DE USO DO SOLO*	LOCALIZAÇÃO	VUP – R\$/m ²
ZT-1 / RA-06	Chame-Chame/ Centenário	233,8
ZT-02 / RA-01	São Pedro /Politeama	118,32
ZT-03 / RA-01	Comércio Cidade Baixa	92,40
ZT-04 / RA-01	Sé	75,75
ZT-05 / RA-01	Baixa dos Sapateiros	66,43
ZT-06 / RA-01	Saúde	62,97
ZT-07 / RA-01	Comércio / Água de Meninos/ Calçada	59,54
ZT-08 / RA-02	Calçada	57,00
ZT-09 / RA-04	Liberdade/ Guarani	20,3
ZT-10 / RA-08	Iguatemi	191,88
ZT-11 / RA-13	Jaguaribe/ Cajazeiras	10,121
ZT-12 / RA-13	Pau da Lima	9,73
ZT-13 / RA-10	São Cristóvão	66,9343

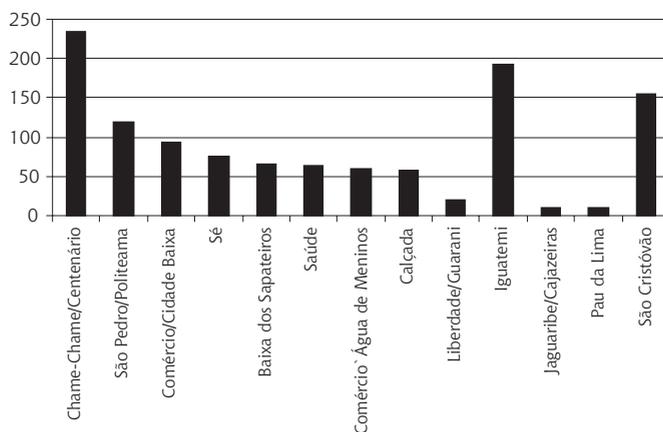
Elaboração: Margarete R. N. Oliveira, 2002.

Fonte: PMS – Lei nº 3.525/85; PMS - Lei nº 5.311/97.

ZT (Zona Terciária); RA (Região Administrativa)

Gráfico 02

Variação dos Valores Médios de VUP nas Áreas Centrais de Salvador (em reais)



Elaboração: Margarete R. N. Oliveira, 2002.

Fonte: PMS / DOM - Diário Oficial do Município, 31/12/1997 e 19/12/2000.

3. A acessibilidade construída

Resgatando a discussão já realizada anteriormente, vemos que no momento em que a “pior terra” transformou-se na “melhor terra” — isto é, quando essa terra conseguiu “*combinar socialmente*” os meios de produção e reprodução de uma forma social (Lojkine, 1997, p.186) — o valor do solo da região do Iguatemi e seu entorno passou a variar em relação às áreas onde não existia essa conjugação de infra-estrutura instalada e acessibilidade (de toda natureza). Em outras palavras, devido à presença do trabalho cristalizado na forma de melhorias urbanas e pela localização das terras em relação às demais áreas da cidade, observamos que se materializaram nessa área condições diferenciadas, como acessibilidade e gastos reduzidos ou suprimidos, para torná-la uma nova centralidade em Salvador⁹, validando a aplicação do conceito de Renda Diferencial I, definida pelo acréscimo de valor dado pela melhoria do solo.

Acreditamos que o fato do sítio inicial, daquela que viria a ser a centralidade do vale do Camurugipe, ter sido, na gênese da sua ocupação para fins comerciais, um vazio demográfico e sem construções, foi relevante para sua ocupação. Isso eliminou custos com desapropriação e demolições onerosas, a exemplo das realizadas no início do século XX por J.J. Seabra, ao modernizar o Centro Tradicional da cidade, que, algum tempo depois, seria praticamente abandonado pelas atividades originais. É importante destacar que esses argumentos, das vantagens locacionais, fizeram parte dos fatores determinantes para escolha do sítio e estão registrados no estudo preliminar do Projeto Pituba (SALVADOR, 1977).

Outro elemento de valorização das terras na área da centralidade do Iguatemi foi certamente sua localização e a facilidade de acesso em relação às outras áreas economicamente importantes, não somente para a cidade, como também para o Estado da Bahia e toda a Região Nordeste, a saber: o CIA (Centro Industrial de Aratu) e o COPEC (Complexo Petroquímico de Camaçari).

4. Considerações Finais

Ao considerarmos os processos de organização espacial de Salvador, verificamos que a centralidade do Iguatemi, inicialmente classificada ape-

nas como área comercial e, a partir da edição do PDDU (Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano), passando a ser chamada de subcentro do Camurugipe, é atualmente o mais importante centro terciário de Salvador. Circundada pela Avenida Tancredo Neves, bem como por suas extensões de usos múltiplos ou com concentrações lineares nas Avenidas Antonio Carlos Magalhães e na Juracy Magalhães Júnior, essa centralidade encontra-se bem servida de vias expressas, coletoras e conectoras, estações de transbordo, passarelas para pedestres e sistemas de telecomunicações. Também está vantajosamente localizada em relação a importantes áreas para a economia da cidade e do Estado, distando cerca de 7,2 Km do Centro Tradicional; 5,7 Km do Centro Administrativo; em torno de 17,0 Km do aeroporto e 28,0 Km do CIA, com rápido acesso à rodovia federal BR 324.

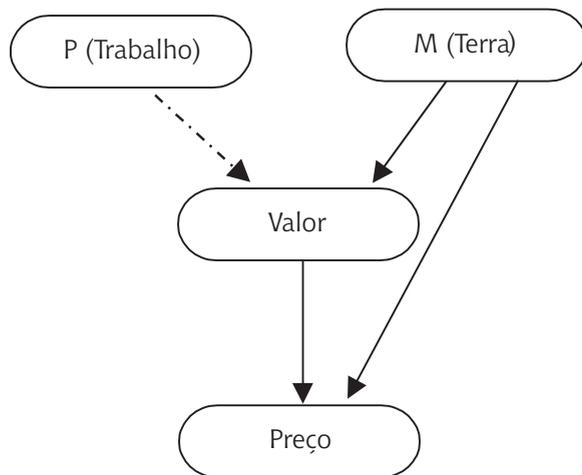
Portanto, buscamos neste artigo mostrar a relação entre as ações dos políticos, dos técnicos de planejamento do governo, das construtoras, dos bancos de desenvolvimento e dos agentes imobiliários, destacando seu papel no processo de produção desta centralidade, como também o “lado obscuro” do planejamento urbano em Salvador, tornando o invisível visível (i.e., revelando o processo de produção do espaço, no qual o poder dos agentes governamentais e privados influenciou seu formato final)

Contudo, antes de concluir esta discussão, sobre a renda da terra e seu papel na composição da centralidade estudada, vale lembrar que não é o valor da terra que determina a magnitude da renda, mas é esta que determina o preço dos terrenos. Ou seja, a renda é fruto da capacidade que um dado trecho do espaço, acrescido de trabalho, tem de gerar lucro ao seu proprietário, ainda que não tenha sido este o agente da materialização desse trabalho.

A Figura 2, concebida com base em Gonzáles (1985), Marx (1985) e Souza (1994), representa uma tentativa de ilustrar a formação do valor e do preço do solo. Essa capacidade do solo de gerar lucro pode ser desenvolvida tanto no presente, como também num futuro, próximo ou distante, através da indução do que se deve construir sobre ele, os níveis de suas edificações e seus usos, principalmente quando multiplicados na forma da verticalização.

Figura 02

ESQUEMA DE FORMAÇÃO DO VALOR E DO PREÇO DA TERRA



Elaboração: Margarete R. N. Oliveira, 2002.

Para finalizar a presente análise ressaltamos que, mesmo com a constatação de que a terra pode ser compreendida como mercadoria — ainda que haja algumas divergências interpretativas sobre essa visão —, existem possíveis alternativas à dominação da cidade e de suas formas pelo capital, que a transforma em mais um produto ao enfatizar seu valor de troca, portanto seu valor como mercadoria, e não como uma obra de caráter coletivo, por seu valor de uso.

Tal alternativa pode ser encontrada na observação e adoção das diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como “Estatuto da Cidade”. Este instrumento caracteriza-se por prever a necessidade da promoção da cooperação entre os diversos setores da sociedade e o governo, em atendimento aos interesses sociais, como também determina a recuperação “dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos”.

Notas

¹ Este artigo é uma versão do capítulo 3 da dissertação de Mestrado: “*A área do Iguatemi: o novo centro econômico da cidade do Salvador, uma análise da produção espacial de novas centralidades*” da própria autora.

² Um número irracional é aquele que não pode ser escrito na forma de fração. São números incomensuráveis. Sua parte decimal é infinita. No seu texto original, Suely Gonzáles exemplifica como número irracional $\sqrt{-3}$ (raiz de -3), e não $\sqrt{2}$ (raiz de 2), entretanto este é na verdade pertencente ao conjunto dos números complexos (SILVEIRA E MARQUES, 1995). É relevante destacar que essa observação reforça o caráter *sui generis* da terra enquanto mercadoria.

³ Souza (1994), ao discutir as condições físicas para a edificação, na cidade de São Paulo, concluiu que esta variante pode ter sua importância diminuída frente às possibilidades que a tecnologia oferece para corrigir as possíveis dificuldades à construção.

⁴ É importante lembrar que o valor do VUP incide sobre o cálculo do IPTU, e este, de acordo com dados da SEFAZ, equivale a 70% do valor dado pelo mercado imobiliário. O VUP, bem como o IPTU, tiveram a fixação das bases de cálculo definidas pelo Decreto nº 9.207 de 11/11/1991.

⁵ Segundo Marx e Engels (1996, p.98), a primeira forma de propriedade é a propriedade tribal, constituindo-se em propriedade do Estado. Os indivíduos têm direito a ela na forma de posse e esta se limita à propriedade da terra.

⁶ Enfitese ou aforamento: instrumento jurídico de parcelamento da terra, instituído no Brasil colonial, que consiste no direito real por parte do enfitentea de cultivar e utilizar, em perpétuo, o imóvel alheio (domínio útil) mediante pensão, sem, contudo, destruir-lhe a substância (domínio pleno ou direto), que permanece com o titular (GOMES, 1978, in: TEIXEIRA, 1978 e SOUZA, 2002, in: LUZ [et al.], 2002, p.168).

⁷ Lembramos que atualmente esses dois índices seguem critérios que foram estabelecidos pelo Decreto nº 9.207/91, que estabelece os padrões construtivos para as diversas áreas da cidade e pela Lei nº 5.849/2000, que no seu Art. 3º classifica as zonas de localização dos imóveis, para fins de cobrança ou isenção dos impostos, como: **popular**, aqueles logradouros com valor de VUP dos seus terrenos inferiores a R\$ 53,35 (cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos); **média**, os logradouros de VUP superior a R\$ 53,35 (cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos) e inferior a R\$ 213,30 (duzentos e treze reais e trinta centavos); e por fim as zonas **nobres**, com logradouros cujos VUP dos terrenos são superiores a R\$ 213,30 (duzentos e treze reais e trinta centavos).

⁸ ZT – Zona Terciária, em Salvador existem 13 dessas Zonas.

⁹ Atualmente a Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001, ou o Estatuto da Cidade, no seu Art. 2º, obriga o ressarcimento ao Estado dos investimentos efetivados pelo Poder Público que tenham como resultado a valorização de imóveis urbanos. Antes do Estatuto da Cidade tal obrigatoriedade não existia, fato que deve ter permitido que a iniciativa privada angariasse vultosos lucros no mercado imobiliário em Salvador, sobretudo na área estudada.

Referências

A TARDE, Local. Universal constrói palácio em área de abrigo dos velhinhos. Salvador: **Jornal A Tarde**, Local, p. 13, 7/10/2001.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. O último dia da criação, propriedade e uso do solo em Salvador. **Planejamento**, v. 1 n. 1, p.243-260, set/out 1973.

BRITO. Cristóvão de Cássio da Trindade. **A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espa-**

ço urbano. Salvador, 1997. 130 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, UFBA, 1997.

BORCHARTT, Jullian. **O Capital: edição resumida.** Rio de Janeiro: Ed. Guanabara, 1982. 395 p.

BOTTOMORE, Tom., HARRIS, Laurence e KIERNAN, V. G. **Dicionário do pensamento marxista.** 2ª edição Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1988. 468 p.

CARLOS, Ana Fani A. **A Cidade.** São Paulo: Contexto, 1994. 94 p.

FARRET, Ricardo (Org.). **O Espaço da Cidade: Contribuição à Análise Urbana.** São Paulo: Projeto, 1985. 141 p.

GONZALES, Suely. *A Renda do Solo Urbano: hipóteses de explicação se seu papel na evolução da cidade.* In: FARRET, Ricardo (Org.). **O Espaço da Cidade: Contribuição à Análise Urbana.** São Paulo: Projeto, 1985. p. 93-114.

KOHLSDORF, Maria Elaine. Breve Histórico do Espaço Urbano como Campo Disciplinar. In: FARRET, Ricardo (Org.). **O Espaço da Cidade: Contribuição à Análise Urbana.** São Paulo: Projeto, 1985. p. 16-72.

LEFEBRVE, Henry. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Editora Moraes, 1991. 145 p.

LIPIETZ, Alain. **O Capital e Seu Espaço.** 2ª edição São Paulo: Nobel, 1988. 209 p.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997. 359 p.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da Economia Política.** 10ª edição. São Paulo: DIFEL, 1985. 579 p.

MARX, Karl. & ENGLES, Friedrich. **A Ideologia Alemã.** 10ª edição. São Paulo: Editora Hucitec, 1996. 138 p.

PMS. **LOUS - Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo de Salvador.** Versão 1.0. Salvador: SEPLAM e FMLF, fev. 2001.

RICARDO, David. **Princípios de Economia Política.** São Paulo: Abril Cultural, 1982.

SALVADOR, Prefeitura Municipal; Secretaria Municipal da Fazenda. **Cadastro Geral de Atividades.** Salvador: SEFAZ/ SECAT, 2002.

SALVADOR, Prefeitura Municipal; Secretaria Municipal da Fazenda. **Quadro de Valores Originais de Arrecadação Mês a Mês – 2000.** Salvador: SEFAZ/ CAA, 2000.

SALVADOR, Prefeitura Municipal; Órgão Central do Planejamento Urbano. **PLANDURB: Projeto Pituba.** Salvador: OCEPLAN, 1976a.

SALVADOR, Prefeitura Municipal; Órgão Central do Planejamento Urbano. **PLANDURB: EPUCS – uma experiência de planejamento urbano**. Salvador: OCEPLAN, 1976b.

SALVADOR, Prefeitura Municipal; Órgão Central do Planejamento Urbano. **PLANDURB, Plano do Desenvolvimento Urbano de Salvador**. Salvador: OCEPLAN, 1977.

SANDERCOCH, Leonie. **Making the Invisible Visible: a multicultural planning history**. Los Angeles: University of California Press, 1998. 268 p.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão**. 3ª ed. São Paulo: Nobel, 1996. 142 p.

_____. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985. 88 p.

_____. **O Centro da Cidade do Salvador: Estudos de Geografia Urbana**. Salvador: Universidade da Bahia, 1959. 196 p.

_____. **Contribuições ao Estudo dos Centros de Cidades: O exemplo da cidade do Salvador**. São Paulo: Boletim Paulista de Geografia, 1959.

SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA. **Planejamento na Bahia**. Salvador: SEI, 2001.

SILVEIRA, Ênio e MARQUES, Cláudio. **Matemática**. 1ªed. São Paulo: Moderna, 1995. 246 p.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. 10ª ed. São Paulo: Brasiliense, 1985.

_____. **O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista**. São Paulo: FAUUSP, 1979. 13 p.

_____. **O Capitalismo: sua evolução, sua lógica e sua dinâmica**. São Paulo: Moderna, 1987. 87 p.

SOUZA, Angela Maria Gordilho. *As Cidades na Cidade*. In: LUZ, Ana Maria de Carvalho (Org.). **Quem Faz Salvador**. Salvador: UFBA, 2002. p. 167-180.

SOUZA, Luiz Antonio de. **Configuração Espacial de Salvador**. Porto Alegre, 1984. 219f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) - PROPUR, UFRGS, 1984.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole**. São Paulo: Editora Hucitec, 1994. 257 p.

_____. **Governo Urbano**. São Paulo: Nobel 1988. 84 p.

TEIXEIRA, Cid. [et al.]. **A Grande Salvador: Posse e Uso da Terra, Projetos Urbanísticos Integrados**. Salvador: Governo do Estado da Bahia, 1978. não paginado, XXII capítulos.