

O PROBLEMA DE TERRENOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR

*Pedro de Almeida Vasconcelos, da Secretaria
do Planejamento, Ciência e Tecnologia*

INTRODUÇÃO

O estudo do mercado de terrenos numa cidade em crescimento, situada numa região subdesenvolvida, apresenta um interesse especial pela existência da dicotomia cidade legal e ilegal. A primeira obedece a normas e regulamentos administrativos e obtém a maior parte dos equipamentos necessários à sua existência. A segunda se expande clandestinamente ou quase, em terrenos marginais ou rejeitados pela cidade oficial.

Estas particularidades dificultam o uso de metodologias e fórmulas empregadas em países desenvolvidos, que não sabem adaptar-se às particularidades locais, ou à pobreza de dados estatísticos.

O CASO DE SALVADOR

Salvador e sua região metropolitana vêm apresentando ultimamente um notável crescimento econômico, em grande parte devido à Petrobrás, ao Centro Industrial de Aratu — conjuntamente com os incentivos fiscais da SUDENE — e, recentemente, ao Pólo Petroquímico de Camaçari.

Estas novas atividades, funcionando como forças motrizes, aumentaram a oferta de emprego local, fomentando um importante fluxo migratório, que é em parte determinado também pela própria desorganização ocorrida na agricultura do Recôncavo, devido a essas atividades (salários mais altos, desapropriações, custo da terra, etc.) e pela estrutura sócio-econômica do campo em geral (situação fundiária, baixos salários, avanço da pecuária, ausência de serviços, etc.).

Na mesma época, em 1973, foi efetuada uma segunda pesquisa, para podermos comparar a evolução ocorrida. De modo geral, não houve grandes mudanças nos valores médios dos bairros mencionados, possivelmente em virtude da qualidade dos terrenos disponíveis, com exceção dos bairros da Pituba e de Amaralina, alcançando 210 e 271 cruzeiros/m², respectivamente. A comparação entre estes dois preços médios mostra o valor só indicativo destas médias, fortemente dependentes da oferta apresentada, como do próprio conceito do bairro e de sua elasticidade (por ex., Stiep, nos anúncios classificados, é apresentado como Pituba).

Outros dados desta última pesquisa melhoraram as informações do mercado: o centro da cidade apresentou uma oferta de Cr\$520,00/m², o Morro Ipiranga a Cr\$306,00/m², etc. A pesquisa confirmou o aumento da oferta de terrenos na área litorânea atlântica (35% das ofertas), alcançando o índice de 59% se incluirmos os bairros próximos de Brotas e Federação. Nos outros municípios, com exceção de Itaparica, todas as ofertas foram localizadas em Lauro de Freitas e Camaçari.

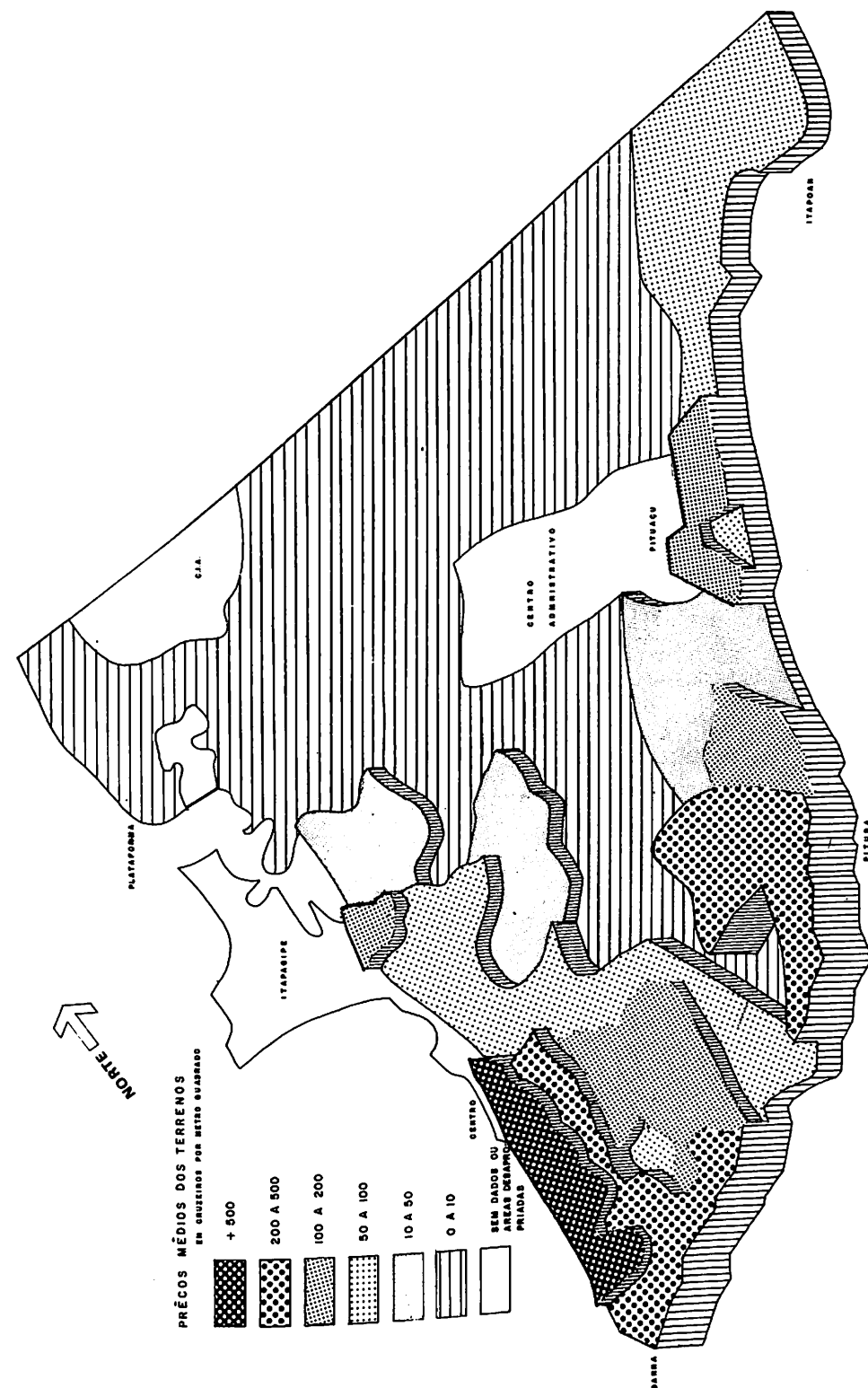
O mapa anexo dá uma idéia dos terrenos mais valorizados.

Devido à relativa inelasticidade da disponibilidade de terrenos, e do crescimento contínuo da demanda, tanto em Salvador como nos municípios vizinhos, a tendência à alta de preços deverá continuar.

INFLUÊNCIA DO SETOR PÚBLICO

A intervenção do governo no mercado de terrenos é sentida de várias maneiras:

- Pela taxação, que em princípio acompanharia a evolução dos preços. Mas o sistema em Salvador é tradicional, baseado no valor venal de cada imóvel e de cada logradouro, estabelecido pela "Tabela de Valores Unitários Padrões de Construções", da Prefeitura Municipal do Salvador (1971). Estes valores estão completamente distanciados da realidade, mesmo com os acréscimos autorizados nos dois anos seguintes (15% e 10% respectivamente). Mas as diferenças são mais fortes ainda nas novas áreas em valorização, como a orla marítima.
- Pelo Código de Urbanismo e Obras da Prefeitura (1972), que interfere no setor pelo estabelecimento de um zoneamento e pela obrigação do loteador de apresentar lotes mínimos de 360 m², com 12 de testada, (com exceção em São Caetano, onde os lotes podem ter uma área mínima de 120 m² e apenas 6 de testada. Nas áreas rurais, ao contrário, os lotes deverão ter, no mínimo, 2.170 m², com 40 de testada). Este Código obriga o loteador a equipar os terrenos com infra-estrutura necessária. Esta exigência inexistente nos bairros proletários ou rurais.



- O sistema financeiro do Banco Nacional de Habitação, favorecendo o crédito à construção, influência na demanda de terreno, inclusive para grandes conjuntos.

Mas são os trabalhos e obras de infra-estrutura urbana que mais favorecem a valorização dos terrenos.

Os outros municípios da Região Metropolitana de Salvador, em sua quase totalidade, estão em fase de organização do Cadastro Municipal.

CONCLUSÃO

Sendo a intervenção governamental ainda do tipo clássico, fica o mercado de terrenos de Salvador entregue às leis da oferta e da procura, já falseadas pela forte demanda, e a incapacidade de grande parte da população de participar do mesmo.

Como a oferta de terrenos depende de decisões atomísticas, em função de interesses imediatos ou especulativos, o setor público precisa sanear e regularizar o mercado, por vários instrumentos disponíveis, como o zoneamento e outras leis de uso do solo a nível metropolitano.

A falta de um planejamento e organização do setor, principalmente na parte normativa e fiscal, pode acarretar algumas das conseqüências seguintes:

- Extensão exagerada da aglomeração, aumentando o custo dos equipamentos urbanos e do transporte, deixando áreas internas livres, num congelamento especulativo de terrenos.
- Especulação ilimitada de preços, encarecendo as construções e desviando grande quantidade de capital para o setor.
- Inclusão nos preços dos terrenos, da mais valia adquirida com trabalhos públicos, pagos em outros impostos e contribuições.
- Segregação espacial da população, em virtude da super-valorização de certos terrenos, e da ausência de reservas.
- Aumento das distâncias entre os locais de trabalho e de residência de certas camadas da população, dependentes de transportes coletivos.
- Destruição de paisagens naturais, como bosques, coqueirais, dunas, etc., por loteamentos e construções.
- Encarecimento de terrenos com possibilidades agrícolas, impedindo a existência de um cinturão verde.

LE PROBLÈME DE TERRAINS DANS LA RÉGION MÉTROPO- LITAINE DE SALVADOR

Salvador et sa région métropolitaine présentent actuellement une grande croissance économique et, par conséquent, il y a une énorme demande de terrains urbains. Par cette raison Salvador est à la tête des municipalités brésiliennes comme Recife et Eelo Horizonte.

Comme conclusion, l'auteur nous dit que: "étant donné que l'intervention gouvernementale est encore du type classique, le marché de terrains à Salvador est à la charge des lois d'offre et demande et de l'incapacité de la majorité de la population de ne pas pouvoir participer de ce marché".

A la partie finale, l'auteur énumère quelques conséquences qui adviendront dans le cas de persister la manque de planification et d'organisation dans ce secteur.

THE PROBLEM OF ACREAGE IN THE METROPOLITAN RE- GION OF SALVADOR

A consequence of the remarkable economic growth of Salvador and its metropolitan region is the strong demand for urban acreage. Comparative data on construction business places Salvador ahead of other Brazilian Municipalities such as Recife and Belo Horizonte.

Government attitude is of a classical nature, leaving the real estate market in Salvador in the grip of a distorted, false demand and lessening the participation of a large section of its population.

Some consequences of a lack of planning and organization on this sector of the economy are emphasized.