

FÁBIO RESSURREIÇÃO CORREIA

**A POLÍTICA DE INCENTIVOS FISCAIS E A REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO
COMÉRCIO**

SALVADOR

2006

FÁBIO RESSURREIÇÃO CORREIA

**A POLÍTICA DE INCENTIVOS FISCAIS E A REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO
COMÉRCIO**

Versão definitiva da monografia apresentada no curso de graduação de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Dr. Ihering G. Alcoforado de Carvalho

SALVADOR

2006

FÁBIO RESSURREIÇÃO CORREIA

**A POLÍTICA DE INCENTIVOS FISCAIS E A REVITALIZAÇÃO DO BAIRRO DO
COMÉRCIO**

Aprovada em _____

Orientador: _____
Prof. Dr. Ihering G. Alcoforado de Carvalho
Faculdade de Ciências Econômicas

Prof. Dr.
Faculdade de Ciências Econômicas

Prof. Dr.
Faculdade de Ciências Econômicas

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Jeová Deus pela vida e saúde.

A sra. Amália, minha mãe, exemplo de vida, pela dedicação, compreensão e amor demonstrado de forma abnegada em todos os momentos.

Ao professor-orientador, Ihering Guedes, pela colaboração quanto as leituras, críticas e sugestões transmitidas durante a elaboração desse trabalho, bem como aos professores Paulo Henrique e Lívio pela presença na banca examinadora.

Por fim, a todos os colegas da graduação pelas valiosas observações apresentadas ainda na fase de produção do projeto de pesquisa.

RESUMO

Os centros urbanos foram durante muito tempo a mola propulsora dos investimentos e consumo nas grandes cidades e a sua recuperação é de extrema importância para o renascimento econômico do lugar. Este trabalho pretende analisar justamente o processo de revitalização das áreas urbanas centrais em situação de decadência. O estudo será focado no uso da tributação via incentivos fiscais por parte do poder público municipal. Entretanto, a intervenção estatal não invalida a participação da iniciativa privada e das comunidades na execução do objetivo proposto.

Palavras-chave: decadência de áreas urbanas centrais, incentivos fiscais, revitalização urbana, vantagens e desvantagens competitivas.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1 – As Atividades Formais (F) e Informais (I) em 2000 e 2004	53
Gráfico 2 – Segmentação das Empresas do Setor Formal em 2000	54
Gráfico 3 – Segmentação das Empresas do Setor Formal em 2004	54
Gráfico 4 – Distribuição dos Ambulantes por Setor em 2000	55
Gráfico 5 – Segmentação das Empresas do Setor Informal em 2004	56
Tabela 1 – Faturamento Bruto Mensal das Empresas do Setor Formal	57
Tabela 2 – Faturamento Bruto Mensal das Empresas do Setor Informal	58
Gráfico 6 – Valor Médio dos Imóveis Alugados	59

LISTA DE ABREVIATURAS

ADESA – Agência de Desenvolvimento de Salvador

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CBD – Central Business District

CDCs – Community Development Corporations

CHS – Centro Histórico de Salvador

CODEBA – Companhia das Docas do Estado da Bahia

CONDER – Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador

DESENBANCO – Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia

FPACBA – Fundação do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia

IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ISS – Imposto sobre Serviços

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários

ITIV – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos

NCCED – National Congress for Community Economic Development

OC's – Organizações Comunitárias

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PMS – Prefeitura Municipal de Salvador

PRBR – Plano de Revitalização do Bairro do Recife

PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo

RA – Região Administrativa

RMS – Região Metropolitana de Salvador

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SEMPRE – Secretaria Municipal de Economia, Emprego e Renda

SMEC – Secretaria Municipal da Educação e Cultura

SPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

TFF – Taxa de Fiscalização do Funcionamento

TL – Taxa de Limpeza Pública

TLE – Taxa de Licença de Execução de Obras e Urbanização de Áreas Particulares

TLL – Taxa de Licença de Localização

URBIS – Habitação e Urbanização da Bahia S/A

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	FUNDAMENTOS HISTÓRICOS E TEÓRICOS	12
2.1	ORIGEM, ASCENSÃO E CRISE DO COMÉRCIO	12
2.2	AS FORMAS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS URBANAS DECADENTES	16
2.2.1	Embelezamento Urbano	17
2.2.2	Renovação Urbana	17
2.2.3	Revitalização Urbana	18
2.3	AS TEORIAS SOBRE A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS	19
2.3.1	O Modelo Econômico	20
2.3.1.1	A Função do Setor Privado	21
2.3.1.2	A Função do Setor Público	22
2.3.1.3	A Função das Organizações Comunitárias (OC's)	23
2.3.2	O Modelo Social	24
2.3.2.1	Uma Crítica ao Modelo Econômico	26
2.4	A DEFESA DA DIVERSIDADE URBANA	27
2.4.1	Os Mitos e a Diversidade	30
3	AS EXPERIÊNCIAS DE REVITALIZAÇÃO	32
3.1	BOSTON NOS ESTADOS UNIDOS	32
3.2	BALTIMORE NOS ESTADOS UNIDOS	33
3.3	BAIRRO DO RECIFE NO BRASIL	35
3.4	PELOURINHO NO BRASIL	37
4	A ANÁLISE DA POLÍTICA DE INCENTIVOS FISCAIS	41
4.1	OS INCENTIVOS FISCAIS NO BAIRRO DO COMÉRCIO	41
4.1.1	Os Impostos	42
4.1.1.1	O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	42
4.1.1.2	O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITIV)	45
4.1.1.3	O Imposto sobre Serviços (ISS)	46
4.1.2	As Taxas	47
4.1.3	O Laudêmio	48
4.2	AS VANTAGENS E DESVANTAGENS DOS INCENTIVOS FISCAIS	49
4.3	OS RESULTADOS OBTIDOS	52
4.3.1	Número de Estabelecimentos	52
4.3.2	Faturamento Bruto Mensal	56
4.3.3	Valor Médio dos Imóveis Alugados	58
5	CONCLUSÕES	60
	REFERÊNCIAS	62

1 INTRODUÇÃO

Este estudo pretende analisar os efeitos dos incentivos fiscais adotado pelo poder público municipal para empreendedores privados que queiram investir no Bairro do Comércio com o intuito de promover sua revitalização. Vai discutir ainda o envolvimento de cada um dos principais atores participantes do processo.

As motivações de ordem técnica que influenciaram a escolha da temática se explicam por quatro fatores. O primeiro deve-se a inexistência de trabalhos, em termos sistemáticos, sobre a participação da carga tributária no processo de revitalização de áreas urbanas decadentes em Salvador. O segundo consiste na identificação das ações necessárias para que uma área degradada volte a ser próspera. O terceiro se encontra na importância, não só econômica, mas também simbólica do Comércio para a cidade de Salvador, a Bahia e o Brasil. Vale ressaltar que esta área já foi conhecida como a Walt Street baiana, uma alusão ao bairro onde está a Bolsa de Valores de Nova York, e hoje é apenas uma caricatura desse passado recente. Por fim, o sucesso de revitalizações ocorrida em outros centros históricos de metrópoles brasileiras, a exemplo de Recife, Rio de Janeiro e São Luís.

Após as devidas apresentações das justificativas e dos fatores que culminaram na escolha dessa temática faz-se necessário que haja a descrição da estrutura da monografia. O presente trabalho foi pensando e construído com base em cinco capítulos, como se segue.

O primeiro capítulo faz uma breve introdução sobre o tema demonstrando em linhas gerais os objetivos deste trabalho.

O capítulo subsequente, intitulado Fundamentos Históricos e Teóricos, foi dividido em quatro seções, a fim de agregar à pesquisa alguns elementos provenientes da História e de cunho teórico. Neste particular, a seção 2.1 foi elaborada com o intuito de demonstrar a importância do bairro do Comércio para a economia baiana e brasileira, como também o seu período de decadência econômica. Intenciona-se com a seção 2.2 estabelecer uma rápida discussão conceitual sobre as diferentes formas de se intervir em centros urbanos em situação de degradação. A seção 2.3 apresenta a suposta revitalização a partir de dois modelos teóricos: o

econômico e o social. Por fim, a seção 2.4 vai tratar da necessidade de haver uma diversidade de usos dentro das cidades e os principais mitos por trás disso.

O capítulo III, chamado As Experiências de Revitalização, foi pensado com o intuito de apresentar alguns exemplos de revitalização de áreas urbanas centrais observados tanto no Brasil (Bairro do Recife e Pelourinho) como no exterior (Boston e Baltimore nos Estados Unidos).

O quarto capítulo, denominado A Análise da Política de Incentivos Fiscais, possui três seções. Busca-se com a seção 4.1 mostrar os benefícios fiscais concedidos pela Prefeitura Municipal de Salvador (PMS) via corte de impostos, taxas e restituição de laudêmio pago na condução do processo de revitalização. Na segunda seção serão apresentadas as vantagens e desvantagens das medidas incentivadoras. Na seção 4.3 comparar-se-á a situação econômica da área antes e depois da referida política, a partir dos dados provenientes das pesquisas realizadas pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) nos anos de 2001 e 2004.

Cabe ao último capítulo expor as considerações finais do trabalho, ratificando a importância da política de incentivos fiscais para o processo de revitalização que vem ocorrendo no Bairro do Comércio.

2 FUNDAMENTOS HISTÓRICOS E TEÓRICOS

2.1 ORIGEM, ASCENSÃO E CRISE DO COMÉRCIO

A economia do Brasil colonial teve como base principal a exportação de gêneros primários com alto valor de mercado na Europa. A colonização do país foi um grande empreendimento urbano. As cidades no Brasil, além de serem parte integrante da estratégia portuguesa de colonização, serviram também de pólos comerciais e sedes do poder administrativo e militar. Foram esses os motivos que fizeram com que as primeiras cidades brasileiras fossem fundadas bem próximas ao litoral.

Desde o começo da construção de Salvador e em toda a Era colonial, a área do Comércio, sobretudo o porto, foi o grande núcleo mercantilista da capital baiana e do país. O Porto de Salvador era tido na época como o Porto do Brasil, numa demonstração explícita da sua importância, já que se constituía no maior ancoradouro e principal centro distribuidor de artigos para a colônia. Rodeada pela Baía de Todos os Santos, Salvador tinha o maior porto em movimentação econômica do país até o século XVIII (HISTÓRIA... 2004, p.8). Estima-se que “nos vinte e cinco anos entre 1699 e 1725 mais de trezentos navios aportaram à cidade, conduzindo gêneros molhados” provenientes de várias cidades portuguesas e até de Pernambuco (AZEVEDO, 1955, p. 297,298). A transferência em 1763 da capital do país e do eixo econômico para o Rio de Janeiro em virtude, principalmente, das rendas oriundas com a intensificação da exploração de ouro em Minas Gerais, fez com que a província perdesse boa parte do seu prestígio e poder. O Porto de Salvador, como não poderia deixar de ser, também sentiu o peso desta circunstância e acabou sendo fortemente afetado. Mattoso (1978) observa que até o fim do período colonial o referido porto recebia de 90 a 100 embarcações ao ano para carga, descarga e transporte.

Sabe-se que na época do descobrimento, o Comércio consistia apenas numa pequena área entre a encosta e o mar. A origem do bairro, com o seu traçado apoiado em ruas longitudinais como se observa atualmente, está intimamente associado aos vários aterramentos realizados na região influenciados pelo crescimento do porto e por seu processo de modernização.

À medida que os aterros em direção ao mar foram sendo feitos houve um aumento da área disponível criando espaço para o surgimento de avenidas, ruas e edificações (BORGES;

LEMOS, 2002, p.19). De acordo com Borges e Lemos (2002) os aterros mais importantes aconteceram a partir do século XIX:

(...) de 1801 a 1860, um início de assoreamento na Preguiça, novo aterro na frente onde é o Arsenal da Marinha, o aterro da área da Alfândega, um grande aterro que vai da Praça São João até a Praça do Comércio; no Cais Dourado, que é um pouco mais adiante, onde fica mais ou menos o Pilar, avança no Pilar, e o aterro na área do Coqueiro que fica depois de Água de Meninos. De 1860 a 1894, temos o grande aterro da Preguiça, outro na área do Arsenal, aterros na área da Alfândega, da Praça da Inglaterra até a Praça do Comércio, no Cais Dourado, onde fica o Mercado do Ouro, avanços no Pilar e avanços em Água de Meninos. De 1894 a 1920, então, é que se dão o grande aterro da Preguiça e o grande aterro de Salvador (BORGES; LEMOS, 2002, p.23,24).

A magnitude do Porto de Salvador para o desenvolvimento da Bahia e do Brasil relacionam-se com a importância de Salvador frente a administração da colônia, a própria geografia do lugar no que tange a proximidade com a Europa e com o restante do país, a função de ser entreposto comercial e zona de embarque e desembarque das mais variadas mercadorias (açúcar, tabaco, couros, farinha de mandioca, aguardente, algodão, fumo etc.) voltadas à exportação e, principalmente, o fácil acesso em relação ao abastecimento das embarcações e o ancoradouro das mesmas (MATTOSO, 1978, p.61). Esses fatores fizeram com que muitos navegadores atrasassem na região durante as suas viagens. Apesar disso não era permitido ao país transacionar diretamente com outras nações. O pacto colonial proibia tal prática. Segundo ele o Brasil enquanto colônia de Portugal só podia ter relações comerciais com a sua respectiva metrópole.

Mesmo com tamanha grandeza, o Porto de Salvador permaneceu por muitos anos contando apenas com as facilidades naturais em termos de atracação ressentindo-se de uma maior infraestrutura quanto as suas instalações. Por exemplo, o sistema de armazenamento e o ancoradouro eram muito precários. À medida que a cidade e sua população iam crescendo já se fazia necessário uma intervenção naquele local visando facilitar a chegada e saída de pessoas e produtos.

Os primeiros projetos elaborados a fim de modernizar as instalações portuárias datam do início do século XIX e se caracterizaram pela participação do setor público e pelo elevado volume de recursos necessários para a realização das obras. No ano de 1816, o Conde dos Arcos cogitou a construção de “um canal entre o braço do mar de Itapagipe, no lugar denominado Papagaio e a praia de Jequitaia” com o intuito de facilitar a navegação de

cabotagem e ainda reduzir o fluxo de navios no Porto de Salvador reservando-o para os de longo curso (MATTOSO, 1978, p.79). Tal proposta não foi colocada em prática devido ao seu alto custo. O referido projeto ganhou notoriedade trinta anos depois (1845) pelas mãos do general Andréa, presidente da província, que propunha a modificação do “traçado original do projetado canal, revestindo suas margens com um cais e ruas longitudinais, o que permitiria embelezar o porto e facilitar as comunicações” (*ibidem*, p.80). As intervenções chegaram a começar, mas as dificuldades financeiras da Bahia impediram a sua continuidade.

O setor privado também intencionou realizar investimentos para a melhoria do porto da cidade. O primeiro movimento foi feito por João Gonçalves em 1854. Este próspero comerciante defendia que o Comércio deveria ter sua área aumentada por meio de aterramentos da faixa litorânea. Isto possibilitaria a construção de canais com vistas a dar maior segurança as embarcações ali atracadas. Alguns anos depois, os descendentes de João Gonçalves conseguiram do governo o privilégio de edificar e explorar por 30 anos novos postos de armazenamento em substituição aos antigos trapiches. Assim como os projetos governamentais, os privados também foram preteridos por falta de verbas tanto no âmbito regional, motivado pela crise da economia açucareira, quanto internacional em decorrência da depressão econômica (*ibidem*, p.80,81).

O Porto de Salvador passou a ser efetivamente uma instituição moderna e organizada a partir do início do século XX, mediante um processo de reivindicações e investimentos que visavam melhorar as suas condições físicas. Segundo a Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA), os trabalhos começaram em 1906 tão logo os recursos necessários para as atividades, cerca de 75 milhões de francos tomados de empréstimo junto a uma casa bancária francesa, foram obtidos. Desde então e durante a década de 1910 foram realizadas diversas obras no interior do porto e em sua vizinhança. É dessa época a construção do Cais da Alfândega, dos primeiros armazéns e da versão embrionária da Avenida da França (COMPANHIA DAS DOCAS DO ESTADO DA BAHIA – CODEBA). Essas inserções acabaram gerando um porto totalmente novo, dono de uma respeitável infra-estrutura, e ainda ajudou a transformar o panorama físico e econômico da própria cidade. Portanto, os aterramentos na área com o intuito de obter espaço suficiente para a edificação de galpões e armazéns somado aos investimentos para a melhoria física do Porto de Salvador mudaram não apenas a fisionomia da localidade, mas ainda deu a Salvador um moderno centro econômico.

A melhoria das condições portuárias coincidiu com o crescimento da produção cacaujeira no sul do estado. A Bahia vinha passando por grandes dificuldades financeiras desde que o açúcar, seu principal artigo de exportação, entrou em declínio. Nesse caso, o surgimento de um novo produto com grande aceitação no exterior (cacau), além de equilibrar as contas públicas, trouxe uma nova perspectiva econômica ao estado.

Até meados dos anos de 1950, o bairro comercial ainda era o principal canal de chegada e saída de passageiros e produtos da capital baiana já que ali se encontrava o porto. Ou seja, essa era a grande via de acesso à cidade de Salvador. Naquela época, o transporte aeroviário estava em fase de implantação na Bahia e esta, por sua vez, não possuía uma malha rodoviária federal e estadual bem distribuída a fim de interligar a capital e o estado ao restante do país. Assim como na época do açúcar, o fluxo de pessoas, mercadorias e dinheiro que circulavam pela região eram consideráveis. Era natural supor que os escritórios das grandes empresas fossem instalados próximo ao portão da cidade. O Comércio cresceu então se beneficiando das particularidades pela qual se encontrava a economia baiana e brasileira em cada momento histórico. Nascia, assim, o que outrora seria o coração financeiro da capital baiana. Conforme observa Bastos (2003, p.51) os áureos tempos do Comércio foram caracterizados pelo desenvolvimento de atividades com base na prestação de serviços dentre as quais estão o setor bancário, financeiro, atacadista e de importação/exportação. Nesse período o Comércio exalava prosperidade. Era, portanto, um centro de compras e negócios ao ar livre.

O advento da implantação dos *shopping centers* em Salvador, além das saídas dos órgãos governamentais para o Centro Administrativo e dos capitais mercantis para novos vetores da cidade, aliado ao crescimento do município em direção a região Norte a partir da construção da Avenida Paralela provocou uma grande mudança nos modelos de uso e ocupação do solo observado no Comércio fazendo com que este entrasse num gradativo e persistente processo de decadência (BASTOS, 2003, p.51,52). Agregam-se ainda ao quadro fatores como a falta de segurança e estacionamento, além da dificuldade de acesso ao bairro e a reestruturação das atividades que davam suporte a região, em especial, os setores comercial e bancário (*ibidem*). O processo de concentração e automação pela qual passaram os bancos nacionais proporcionou uma redução de 28,55% do capital humano empregado no setor entre os anos de 1988 a 1995 (SANTOS; SILVEIRA, 2001, p.187). Vale ressaltar que o Comércio já abrigou a sede de muitas instituições financeiras baianas dentre as quais se destacam o Banco Econômico e o Banco da Bahia, ambos adquiridos pelo Bradesco.

Assim, o processo de industrialização vivenciado pela Região Metropolitana de Salvador (RMS) ao atrair novos investimentos no âmbito comercial, industrial e de serviços modificou a fisionomia do bairro comercial e da própria cidade. Salvador deixava de ter apenas a área do Comércio como o seu único centro, passando a ser um município mais descentralizado com outros núcleos de influência mais modernos, “articulados com vias de grande porte (o que o centro antigo não permitia), novos bairros residenciais, novas áreas de comércio e de serviços, localizados na antiga área rural do município de Salvador” (PORTO... 2003, p.105,106). Lembrando ainda que esses novos centros de serviços foram acompanhando as economias de aglomeração e as próprias expansões regionais. Por tudo isso é que ficou muito mais caro para os indivíduos ir ao Comércio apenas para fazer compras e/ou realizar uma simples transação do que se dirigir a outros pólos comerciais e de serviços, pois muitas empresas não estavam mais presentes nessa região e podia se encontrar tudo de forma centralizada e bem mais cômoda em outros locais, tais como os *shopping centers*. Fica claro que o Comércio foi perdendo competitividade com o passar do tempo.

A desvalorização da área pôde ser observada através dos inúmeros edifícios que possuíam andares inteiros vazios devido a fuga de atividades, pelos poucos casarios antigos que ainda estavam em bom estado de conservação, pela intensa queda nos preços dos imóveis e pelo decréscimo do número de pessoas que trabalhavam e circulavam no local. Não resta dúvida, portanto, que aquela região vinha passando por uma intensa crise.

2.2 AS FORMAS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS URBANAS DECADENTES

A degradação dos centros urbanos das metrópoles brasileiras é o resultado de um processo não mediado pelo mercado, entre os agentes econômicos, configurando então uma falha de mercado. Mas, a despeito desse fato incontestado, as intervenções dominantes não só desconsideram a necessidade de focar-se nos processos ancorados no mercado, como também ignoram aqueles que não tem a mediação do mesmo, onde se faz presente as falhas de mercado.

Em vez de privilegiar os aspectos substantivos, em especial os que se associam com as relações econômicas mediadas ou não pelo mercado, opta-se por abordagens derivadas do urbanismo, as quais são utilizadas inclusive de forma equivocada, para expressar as diversas maneiras de se intervir em regiões centrais em situação de decadência. Por conta disso, a

referida seção vai apresentar as informações identificadas no trabalho de Simões Júnior (1994) sobre as formas de intervenção em áreas urbanas decadentes, as quais vêm a ser embelezamento urbano, renovação urbana e principalmente revitalização urbana.

2.2.1 Embelezamento Urbano

A partir da segunda metade do século XIX até as primeiras décadas do século XX as intervenções realizadas nas regiões centrais das cidades tomaram a forma de embelezamento urbano. Este movimento foi implantado inicialmente em Paris, onde ganhou visibilidade. Todavia sua aplicação deu-se de forma mais incisiva nos países da América Latina, em particular, nas cidades de Buenos Aires, Rio de Janeiro e São Paulo (SIMÕES JÚNIOR, 1994, p.14).

As obras realizadas com base no embelezamento urbano buscavam, ao mesmo tempo, embelezar e fazer melhorias técnicas em infra-estrutura e ainda modernizar as áreas centrais. Neste sentido, o movimento serviu aos interesses da burguesia ao difundir os seus valores no restante da população (*ibidem*, p.14,15).

As intervenções feitas na cidade de São Paulo no início do século passado apresentaram uma característica singular. De acordo com Simões Junior (1994) não foi observado na capital paulista a plena consolidação do processo de deterioração da sua área central, pois tanto a burguesia como muitos órgãos governamentais ainda estavam presentes na localidade. Portanto, no momento que “a burguesia não abandonou o centro, o Estado remodelou-o, embelezou-o e criou condições próprias à sua expansão”, o que confirma a grande ligação entre esses dois atores (VILLAÇA apud SIMÕES JÚNIOR, 1994, p.15).

2.2.2 Renovação Urbana

Entre as décadas de 1930 e 1970 as intervenções nos centros das cidades se basearam nos princípios da renovação urbana. As realizações desta época foram caracterizadas através da “negação da cidade existente, pela recusa de considerar condições específicas de implantação” (DEL RIO apud SIMÕES JÚNIOR, 1994, p.16).

A metodologia empregada nos projetos de renovação urbana estava associada aos objetivos do capital imobiliário. Conforme observa Simões Júnior (1994) este tipo de intervenção atuou no sentido de acabar com regiões encortçadas e insalubres ao criar novos centros comerciais e de serviços, como os distritos de negócios de algumas cidades norte americanas, além de implantar grandes projetos habitacionais de cunho social.

2.2.3 Revitalização Urbana

A revitalização urbana foi um movimento que ficou conhecido a partir dos anos de 1970. Constitui-se numa forma de intervenção mais abrangente que as demais já que se preocupa em viabilizar as áreas degradadas das cidades no âmbito econômico, funcional, social e ambiental (SIMÕES JÚNIOR, 1994, p.17).

As medidas intervencionistas adotadas visam reabilitar os locais abandonados, restaurar o patrimônio histórico e arquitetônico, dar novos usos as construções (reciclagem) e requalificar os setores degradados (*ibidem*, p.18).

Um dos mecanismos urbanísticos empregados para alavancar o processo de revitalização é a Operação Urbana Consorciada. Esse instrumento, originário da Europa e dos Estados Unidos, refere-se a um tipo de parceria estabelecido entre o poder público e a iniciativa privada, a fim de viabilizar intervenções de grande porte (BRASIL, 2002, p.78,82). A referida operação pressupõe o redesenho de um determinado setor da cidade (seja público ou privado), bem como “a combinação de investimentos públicos e privados para sua execução e a alteração, manejo e transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo e obrigações de urbanização” (*ibidem*, p.82).

Muitos dos projetos brasileiros que se valeram do instrumental das Operações Urbanas Consorciadas não conseguiram “reestruturar ou reurbanizar áreas desprovidas de infraestrutura ou redirecionar crescimento e expansão urbana” como se supunha. Isso aconteceu pelo simples fato dos investimentos feitos em determinadas localidades estarem de acordo com os interesses do capital imobiliário (BRASIL, 2002, p.81).

2.3 AS TEORIAS SOBRE A REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS

As áreas urbanas centrais têm uma enorme importância junto a história das grandes cidades latino-americanas. Na sua grande maioria serviram de sede para o progresso das mesmas. Segundo Zancheti (1998) a desvalorização dos centros urbanos está ligado ao processo de expansão urbana desordenada (*urban sprawl*) e suas conseqüentes implicações vivenciado nesse continente durante o século XX. A expansão urbana se deu de forma extensiva ou horizontal partindo do centro para a periferia (SIMÕES JÚNIOR, 1994, p.11). Esse tipo de urbanização ocasionou um sério problema no tocante a especulação imobiliária. O capital imobiliário atuou no sentido de valorizar e desvalorizar os terrenos e construções abrindo espaço para o aparecimento de novas regiões centrais e a deterioração das mais antigas.

Para Simões Júnior (1994) a deterioração das regiões centrais está relacionada ao fato da área não conseguir mais cumprir o seu papel funcional perante a cidade e o mercado fundiário, assim como o apogeu é um fato que ocorre em sentido inverso. Vaz (2002) observa que essas áreas foram perdendo vitalidade com o passar do tempo sendo substituídas por outras localidades como unidade catalisadora de investimentos e consumo. O próprio Vaz (2002) salienta ainda que além das inversões privadas, em muitas cidades brasileiras os investimentos públicos também diminuíram pelo fato das ações dos municípios terem sido atreladas aos objetivos do capital imobiliário. Os centros das metrópoles no Brasil tornaram-se um espaço reservado ao comércio popular formal e informal que vende seus artigos para a população de baixa renda, a poucos serviços públicos e a parte das atividades bancárias (ZANCHETI, 1998).

O anseio para que as áreas centrais voltassem aos áureos tempos fez surgir movimentos e estudos em favor da revitalização em resposta as ações de renovação urbana ocorrida entre os anos de 1930 a 1970. Neste período, as obras realizadas nas regiões degradadas das cidades se caracterizavam por ser de cunho “saneador” onde se faziam presentes ações que tinham exclusivamente um perfil de embelezamento do local ou mega-projetos de renovação urbana. As intervenções eram feitas de forma superficial a partir da destruição do patrimônio físico existente, não levando em consideração os anseios da comunidade. Essas interferências mudaram a cara das cidades já que acabou com as habitações das pessoas mais humildes o que levou a verticalização da região, face a construção de grandes edifícios e espaços

públicos, gerando um imenso conflito urbano (VAZ, 2002). Conforme observa Zancheti (1998):

Neste período consolidou-se o esvaziamento habitacional do centro, gerando o famoso padrão do 'Central Business District' (CBD), com grande densidade humana durante os períodos de trabalho do dia, e os vazios, ou ocupados com atividades de diversão, durante a noite. As áreas habitacionais mais antigas do centro foram transformadas em áreas comerciais pela adaptação das antigas construções, ou simplesmente sendo substituídas por estruturas modernas de maior porte. Algumas áreas de habitação mais prestigiadas continuaram próximas da área central, formando bolsões habitacionais de famílias de renda alta e média/alta (ZANCHETI, 1998).

Esta seção pretende apresentar duas construções teóricas que tratam da revitalização de centros urbanos a partir de uma perspectiva econômica e social. Tais correntes discutem a atuação de cada um dos atores envolvidos no processo que são o governo, o setor privado e as organizações comunitárias. Elas apresentam inclusive muitas divergências com relação ao nível de participação de cada agente e o foco no qual se dará a revitalização.

2.3.1 O Modelo Econômico

Porter (1999) descreve um modelo em que a revitalização de áreas urbanas centrais é tratada de um ponto de vista econômico (criação de riquezas) tendo como foco o setor privado. O referido modelo está alicerçado numa estratégia de exploração das vantagens competitivas como também pressupõe a obtenção de lucros, além da exportação e integração para e com as demais regiões manifestadas pelas empresas localizadas no centro.

Porter (1999) aponta a localização estratégica, a demanda do mercado local, a integração com os aglomerados regionais e os recursos humanos como as mais importantes vantagens competitivas apresentadas pelas áreas urbanas centrais. Ele esclarece que a existência de imóveis e mão-de-obra de baixo custo no local não consistem em vantagens competitivas reais. Isto acontece pelo fato das despesas relacionadas com os referidos fatores de produção serem maiores no centro do que em outras partes da cidade e pela redução da importância destes insumos enquanto vantagem competitiva no desenvolvimento econômico de muitos países.

Para que os trunfos competitivos possam exercer suas funções é necessário que as barreiras que impedem o progresso dos centros das cidades e consolidam a sua decadência sejam

identificadas e combatidas. De acordo com Porter (1999) as principais desvantagens atuando nos centros urbanos são os imóveis existentes, os altos custos relativos a construção, o elevado número de outros custos incidentes na localidade, a falta de segurança, a infraestrutura inadequada de transportes, a escassez de mão-de-obra qualificada residente no lugar, as baixas qualificações dos profissionais que ocupam cargos gerenciais, a dificuldade na captação de recursos próprios e de terceiros e as atitudes antiempresariais manifestadas por alguns líderes de comunidade e ativistas sociais.

A abordagem econômica requer a efetiva participação privada, governamental e comunitária, respeitando os seus papéis funcionais, a fim de superar as desvantagens competitivas. Para tanto é necessário saber de forma individualizada a função destes participantes.

2.3.1.1 A Função do Setor Privado

O setor privado é o centro do novo modelo pensado para a revitalização dos centros das cidades. Ele passou a ter um papel de líder do processo. Desta forma, os esforços iniciais da iniciativa privada, enquanto protagonista da revitalização, atuam no sentido de aproveitar as oportunidades prementes visando criar e sustentar firmas que apresentam viabilidade econômica (PORTER, 1999, p.418).

A primeira oportunidade consiste em criar e expandir a atividade empresarial nas regiões centrais. Isto pode ser feito a partir das oportunidades imediatas presentes em algumas empresas. Por exemplo, o modelo de franquias estabelece um conceito de negócio e trabalha com a possibilidade de apoio e treinamento. Os varejistas e as empresas de serviços financeiros podem ajustar seus produtos e serviços às necessidades manifestadas pelos consumidores dos centros. As firmas de um modo geral podem reduzir os gastos com segurança e ainda promover suas imagens junto a comunidade ao estabelecer relacionamentos e contratar os moradores do local (*ibidem*, p.419,420).

A segunda oportunidade refere-se a promoção de relacionamentos comerciais entre as firmas dos centros e as demais companhias. As últimas irão influenciar as primeiras a adotar posturas mais competitivas, enquanto estas podem absorver o conhecimento necessário a fim de tornar-se um fornecedor competente para aquelas. Esta atitude pode ser vantajosa para ambas as

partes se analisadas no horizonte temporal de longo prazo visto que estão alicerçadas no interesse recíproco e não em princípios de caridade (*ibidem*, p.421).

Modificar a filantropia corporativa dos serviços sociais para os esforços entre firmas a fim de diminuir a atuação dos serviços sociais é a terceira oportunidade. Este novo comportamento apresentado pela esfera privada pode influenciar de forma positiva a população, através dos programas de treinamento, dado pelas próprias empresas que estão no centro, ao possibilitar-lhes a melhoria do quadro gerencial. No que tange aos programas de treinamento é preciso que a iniciativa privada tenha a liberdade de decidir sobre como e onde se dará a alocação dos recursos visando atender as necessidades inerentes as corporações. Por outro lado, as qualificações gerenciais podem ser obtidas ao se ampliar as relações entre as firmas do mesmo aglomerado ou que tenham expertise em áreas de necessidades (*ibidem*, p.421,422).

A última oportunidade diz respeito a escolha do modelo de investimentos a fim de atrair capital acionário aos centros das cidades. Segundo Porter (1999) esse modelo está longe daqueles construídos para o capital de risco convencional e se aproxima aos aplicados em alguns países do leste europeu.

2.3.1.2 A Função do Setor Público

Tradicionalmente, o governo sempre esteve na liderança do processo de revitalização econômica das áreas centrais. As principais medidas adotadas visando criar mais empregos e atrair novas empresas estavam alicerçadas sobretudo “em subsídios e em injunções, e não nas realidades do mercado”, de modo que os cofres públicos acabavam ficando muito comprometidos (PORTER, 1999, p.423). Todavia, a capacidade do Estado em realizar investimentos veio e vem diminuindo ao longo do tempo. As inversões públicas tornaram-se cada vez mais restritas por causa das dificuldades financeiras.

Por conta disso, o setor público ganhou um papel secundário no movimento de revitalização de centros urbanos. A sua nova função consiste em criar um ambiente hospitaleiro para a implantação de negócios, onde o centro das cidades fosse analisado como integrante de economias regionais. Portanto, o governo deve trabalhar no sentido de garantir a infraestrutura necessária para a atração de empresas lucrativas a região (*ibidem*).

Porter (1999) observa que as autoridades governamentais devem buscar quatro objetivos fundamentais para a melhoria da infra-estrutura dos centros das cidades. O objetivo inicial consiste em aplicar os recursos disponíveis nos locais onde a necessidade econômica for mais acentuada. Para tanto, as ações do governo devem estar fundamentadas em critérios econômicos e não políticos.

O segundo objetivo refere-se a tentativa de aumentar o valor econômico das áreas urbanas centrais. Isto pode ser obtido mediante uma reforma na legislação onde os “custos artificiais e antiquados, induzidos pelo governo devem ser eliminados no esforço de transformar o centro das cidades em localidades lucrativas para as empresas” (PORTER, 1999, p.425). O governo poderia ainda fazer intervenções no local visando melhorar especificamente o setor de transporte e comunicação (*ibidem*).

O terceiro propósito diz respeito a uma mudança de conduta. As instituições privadas passariam a executar os programas e serviços voltados para o desenvolvimento econômico da região central. Por exemplo, a maioria das instituições sem fins lucrativos e agências do governo não estão estruturalmente preparadas para atender as empresas de maior porte quanto a obtenção de empréstimos e financiamento e o acesso a capital. Na verdade, a ampliação da quantidade ofertada destes elementos pode ser conseguida com mais eficácia com a presença da iniciativa privada (PORTER, 1999, p.426,427).

O último objetivo consiste em alinhar os incentivos identificados nos programas dos governos ao desempenho econômico (*ibidem*, p.427). Observa-se que os subsídios diretos não surtiriam o efeito esperado, uma vez que os custos não suplantariam os benefícios auferidos, representando então um desperdício de dinheiro público. Entretanto a utilização de recursos públicos seria permitida na “formação de áreas, garantia de segurança adicional, recuperação ambiental e outros investimentos destinados a melhorar o ambiente de negócios” (*ibidem*, p.428).

2.3.1.3 A Função das Organizações Comunitárias (OC's)

Porter (1997) defende o envolvimento das OC's no processo que trata da revitalização dos centros das cidades. O seu papel constitui-se em dar apoio ao movimento que busca o desenvolvimento empresarial. Para tanto é necessário que tais entidades, no cumprimento das

suas funções, sejam regidas com base em quatro princípios essenciais (PORTER, 1999, p.428).

As OC's devem identificar e aproveitar as suas principais qualidades, isto é, suas vantagens competitivas. Elas têm muita experiência quando se trata de políticas voltadas para a edificação de casas populares, condução de programas sociais, modernização da infraestrutura das cidades e o desenvolvimento de pequenos negócios nas próprias comunidades (*ibidem*).

Cada OC em particular goza de total confiança e respeitabilidade nas suas respectivas bases. Neste caso, as OC's podem trabalhar com o intuito de modificar as atitudes dos trabalhadores e da própria comunidade e ainda promover a comunicação dos moradores com as novas empresas instaladas (*ibidem*, p.429).

As OC's tem condições de prestar assistência aos residentes e as próprias empresas em duas áreas. Na seleção e encaminhamento de pessoas para trabalhar nos empreendimentos locais. No oferecimento de cursos com o objetivo de preparar os indivíduos para o serviço (*ibidem*, p.429,430).

A atuação das OC's pode ser voltada ainda para promover a melhoria e o desenvolvimento de atividades comerciais. Por exemplo, um grupo de trabalho nos Estados Unidos conseguiu junto a polícia e ao município um maior patrulhamento, o fechamento das edificações abandonadas e a retirada do lixo e dos automóveis abandonados (*ibidem*, p.430).

Todos esses pontos levantados podem ser atingidos pelas OC's, basta que as mesmas tenham um certo grau de organização e mobilização, bem como trabalhem quase que exclusivamente nesse sentido.

2.3.2 O Modelo Social

A abordagem social que trata da revitalização de centros urbanos exige a realização de investimentos sociais como pressuposto para o desenvolvimento econômico. Os protagonistas do movimento neste caso são o setor público e as instituições de serviços sociais. O governo

utiliza os subsídios como uma contrapartida a desvantagem da localidade a fim de atrair empresas (PORTER, 1999, p.419).

Na verdade, o aspecto social passa a ser mais importante que o econômico quando se trata da satisfação das necessidades dos moradores das áreas centrais, até por que são eles os maiores conhecedores dos problemas da região. Neste caso, as inversões deveriam ser feitas no sentido de ampliar as qualificações desses indivíduos e, por consequência, o nível de renda (ROSS; LEIGH, 2000, p.370).

O modelo social difere ainda do modelo econômico quanto a deixar a área central isolada da economia regional, na constituição de firmas inviáveis economicamente que estão voltadas para o atendimento das necessidades apontadas pela comunidade e na construção de uma estrutura própria em termos de financiamento e prestação de serviços (PORTER, 1999, p.419).

Para Krumholz (1996) a presença do governo é fundamental para o desenvolvimento da localidade em questão. Ele aposta no somatório de responsabilidades no âmbito regional, estadual e federal visando elaborar uma ampla estratégia de longo prazo (KRUMHOLZ apud ROSS; LEIGH, 2000, p.370). Alguns autores acreditam inclusive que a ausência governamental pode levar a um permanente estado de pobreza na região, afastando então sua ação redistributiva (foco social) quanto a proporcionar moradias e escolas, por exemplo (ROSS; LEIGH, 2000, p.369,370).

Henry (1997) defende a participação do setor privado na questão da revitalização num contexto limitado. Ele acha que o governo deve se associar a empreendedores qualificados (iniciativa privada), via contratos de longo prazo, com o intuito de promover o desenvolvimento socioeconômico, através da disseminação de oportunidades no mercado de trabalho (HENRY apud ROSS; LEIGH, 2000, p.369). Ele apresenta ainda algumas desvantagens primárias, frente às vantagens competitivas de Porter (1999), que aparecem quando uma estratégia puramente econômica de revitalização é cogitada. Tais desvantagens consistem na dificuldade de se obter terra, capital e mão-de-obra qualificada, nos altos índices de criminalidade, numa decadente infra-estrutura de transportes e a presença de um comportamento anticomercial por parte de alguns moradores do local (ROSS; LEIGH, 2000, p.370).

O envolvimento das OC's quanto a revitalizar os centros das cidades é justificada porque nela se encontram as pessoas que moram, transitam e mesmo trabalham na localidade. Vaz (2002) acredita que a comunidade deve ser ouvida pelo governo municipal e levada a participar do processo tão logo os anteprojetos ligados ao tema sejam elaborados. Dessa forma, a ação da comunidade pode fazer com que os programas de âmbito social sejam apoiados de forma generalizada (ROSS; LEIGH, 2000, p.370).

Porter (1999) analisou a participação das OC's em termos sociais demonstrando que elas tornam-se importantes desde que trabalhem junto com a iniciativa privada, complementando ou duplicando os seus esforços e não inviabilizando o envolvimento empresarial no processo de revitalização das áreas urbanas centrais. Portanto, elas atuam com a função de “coordinate advice and financial support for local businesses, connect local citizens with jobs, implement programs that address the needs of local businesses, and assist with the identification and improvement of suitable sites for business and industry” (*ibidem*).

2.3.2.1 Uma Crítica ao Modelo Econômico

Porter (1999) reduz a importância do governo e das *Community Development Corporations* (CDCs) em sua estratégia de revitalização dos centros urbanos. Mesmo utilizando o conceito de cluster no referido processo, ele não considera a contribuição do setor público sobretudo para financiar e facilitar a constituição deste e de redes de trabalho (HARRISON; GLASMEIER, 1997, p.31). Harrison e Glasmeier (1997) discordam de Porter (1999) nesse respeito e ainda demonstram que a própria implantação da indústria de semicondutores do Vale do Silício teve o envolvimento das autoridades governamentais quanto a estrutura e o estímulo a competição entre as empresas. Foi justamente o Departamento de Defesa dos Estados Unidos o grande financiador do projeto Vale do Silício (DUARTE, 2004).

De acordo com Harrison e Glasmeier (1997) o setor público também pode impulsionar a formação de associações público-privada. Tais entidades atuam visando tornar as partes integrantes mais experientes e competitivas, como é o caso da *Regional Alliance of Small Contractors* que ganhou reconhecimento em nível internacional.

As CDCs, por sua vez, passaram a operar junto as grandes corporações, a exemplo de bancos, supermercados e farmácias com vistas a atraí-las para a região central da cidade. As

informações disponibilizadas pelo *National Congress for Community Economic Development* (NCCED) demonstram que o trabalho das CDCs, ao longo dos Estados Unidos, tem produzido resultados significativos como é o caso dos quase 67 mil novos postos de trabalhos, das 400 mil unidades residenciais criadas e dos US\$ 200 milhões a título de empréstimo para empreendedores provenientes das minorias (HARRISON; GLASMEIER, 1997, p.32).

Harrison e Glasmeier (1997) concluem que as críticas de Porter (1999) dirigidas aos agentes públicos e comunitários, mesmo fundamentadas, são demasiadas. Eles não acreditam que apenas a participação da esfera privada pode levar ao desenvolvimento econômico urbano. O trabalho deve ser coletivo e cada um contribui de alguma forma (*ibidem*, p.36). Vale ressaltar que as experiências porteanas são baseadas em áreas centrais mistas, com forte presença de residências guetificadas, o que remete ao trabalho de Jacobs (2001) cujas idéias serão apresentadas na seqüência.

2.4 A DEFESA DA DIVERSIDADE URBANA

A diversidade urbana contém elementos provenientes do modelo social, como a manutenção do uso residencial na área central, e do modelo econômico, pelo trabalho desenvolvido com vistas a atrair novos empreendimentos para o local.

Jacobs (2001) acredita que as cidades devam apresentar uma mistura de uso ou diversidade econômica em suas atividades. Na verdade, as cidades são tidas como “geradoras naturais de diversidade e fecundas incubadoras de novos empreendimentos e idéias de toda espécie”, propiciando, sobretudo, o surgimento de empresas de pequeno porte (JACOBS, 2001, p.159).

Todavia, a diversidade não cai do céu e nem ocorre de forma automática. O segredo está na própria variedade e eficiência com que as misturas de usos econômicos são constituídas pelas cidades. Caso não formem adequadamente tais combinações, elas “conseguem no máximo gerar um pouco mais de diversidade do que os núcleos urbanos menores”, independente do nível de diversificação necessitado em cada localidade (*ibidem*, p.163).

Existem situações que, se apresentadas pelas cidades, podem levar a diversidade das áreas urbanas. Jacobs (2001) considera que sejam quatro as condições essenciais para o processo de diversificação econômica tão necessária para as ruas e distritos. As mesmas somente serão

eficazes em termos econômicos se forem consideradas juntas, num intenso grau de associação.

A primeira condição pressupõe uma outra combinação de uso para a área de modo que essa possa provocar uma mudança nos hábitos das próprias pessoas. Tal condição fora assim descrita por Jacobs (2001):

O distrito, e sem dúvida o maior número possível de segmentos que o compõem, deve atender a mais de uma função principal; de preferência, a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infra-estrutura. (JACOBS, 2001, p.165)

Esses novos usos potenciais pensados para os centros urbanos têm que satisfazer a alguns requisitos básicos. Em primeiro lugar, o aumento no número de pessoas deve ocorrer no período de menor movimentação do local a fim de reduzir sua sazonalidade ao longo do dia. É preciso ainda que esses usos atraiam não só outros consumidores em potencial, mas também os trabalhadores da própria localidade. Por outro lado, eles não podem culminar na substituição dos “próprios edifícios e terrenos em que os novos empreendimentos e melhorias espontâneas, estimulados pela nova distribuição horária das pessoas, teriam condições de crescer com a liberdade e a flexibilidade de espaço de que precisam”. Da mesma forma que os perfis tanto do distrito quanto dos usos devem trilhar o mesmo caminho (*ibidem*, p.173).

Jacobs (2001) faz ainda uma breve distinção entre dois tipos de diversidades geradas se satisfeita a condição inicial. A primeira se refere à diversidade oriunda dos usos principais que se caracterizam pela facilidade com que conseguem atrair pessoas a um dado local por adotarem a posição de âncoras, a exemplo de escritórios, fábricas, moradias e alguns estabelecimentos ligados aos ramos de diversão, educação e recreação (*ibidem*, p.176). O segundo tipo consiste na diversidade derivada que tem sua origem nos empreendimentos implantados a partir da atuação dos usos principais e serve justamente para satisfazer àqueles indivíduos por eles seduzidos (*ibidem*, p.178).

A segunda condição propaga a idéia da necessidade de quadras curtas dentro das cidades. O elemento primordial em questão é o estímulo a transformação das ruas em esquinas (*ibidem*, p.197). Uma das vantagens relacionadas neste caso consiste no aumento do número de pontos economicamente propícios ao comércio, assim como a distribuição e a comodidade quanto ao

local no qual será implantado. Dois outros benefícios presentes são “a formação de combinações razoavelmente complexas de usos urbanos cruzados” a partir da interação entre os cidadãos (*ibidem*, p.200) e o crescimento da quantidade de pessoas diferentes circulando pela área, difíceis no contexto das quadras longas (*ibidem*, p.202).

A presença de prédios antigos no local com “uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados” constitui-se na terceira condição. Uma das justificativas levantadas é que isso ampliaria o leque de firmas habilitadas a instalar-se na região, pois nas construções novas poucas entidades teriam condições de arcar com os elevados custos fixos provenientes das modernas edificações e mesmo assim manter uma situação financeira favorável (*Ibidem*, p.207). Tais despesas inviabilizam completamente a participação das micro e pequenas empresas, deixando a área cada vez mais padronizada e pouco diversificada, e ainda ampliam a própria necessidade da ocupação de imóveis menos valorizados (*ibidem*, p.210,211). Uma outra explicação consiste na possibilidade das cidades de promover a incubação de uma nova diversidade principal e, assim, elevar o rendimento obtido junto as unidades imobiliárias a partir da valorização dos aluguéis (*ibidem*, p.216).

A última condição estabelece a necessidade de haver uma grande concentração de pessoas no distrito, com os mais variados propósitos, inclusive a fixação de residência. Essa relação entre densidade habitacional e diversidade é importante sob muitos aspectos, ainda que o suposto uso seja o residencial (*ibidem*, p.221,222).

As correntes teóricas que tratam do urbanismo ortodoxo e do planejamento habitacional costumam negar a importância das altas densidades habitacionais ao afirmarem que elas causam muitos problemas. Tal fato não condiz com a realidade vista em alguns distritos das maiores cidades norte-americanas, a exemplo do *North Beach-Telegraph Hill* em São Francisco, da *Rittenhouse Square* na Filadélfia e do *Brooklyn Heights* em Nova York, que apresentam simultaneamente grande concentração de pessoas e vitalidade econômica (*ibidem*, p.223,224). Uma das causas desse equívoco encontra-se no âmbito conceitual, ou seja, consiste em confundir o conceito de elevadas densidades com a idéia de superlotação de moradias. O primeiro estabelece uma grande soma de residências por acre, ao passo que a última supõe “muitas pessoas numa moradia em relação ao número de cômodos que ela possui” (*ibidem*, p.226,227).

Jacobs (2001) observa ainda que não existe um nível adequado de densidades habitacionais que devam estar presentes nos centros urbanos. Ela enxerga esse fato como uma questão relativa a funcionalidade. Nesse caso, tais “densidades são muito baixas, ou muito altas, quando impedem a diversidade urbana, em vez de a promover. Essa falta de funcionalidade é a *razão* de serem muito baixas ou muito altas” (*ibidem*, p.230).

2.4 Os Mitos e a Diversidade

A difusão da idéia de diversidade no interior das cidades esbarra na existência de alguns mitos que nada mais são do que antigas lendas urbanas. Os mesmos relatam que a mistura de usos teria três características marcantes que consiste no fato de (I) ser feia, (II) ocasionar congestionamento de trânsito e (III) estimular usos nocivos (*ibidem*, p.245).

Aqueles que acreditam na existência do primeiro mito tendem a considerar a diversidade de usos urbanos sob duas óticas. Primeiramente, a diversidade é vista de forma pejorativa como sendo uma grande bagunça. Em segundo lugar, acredita-se que as áreas que apresentam uma “homogeneidade de usos têm melhor aparência ou são de todo modo mais suscetíveis a um tratamento aprazível ou esteticamente disciplinado” (*ibidem*, p.246). Mas a bagunça em questão consiste justamente na fartura de usos observado num dado local, enquanto que os problemas relativos à estética também surgem em lugares homogêneos, desde que as diferenças existentes sejam superficiais e exibicionistas (*ibidem*, p.249).

Com relação ao segundo mito é fácil identificar o vilão dos engarrafamentos que consiste nos veículos e não nos indivíduos em si. Tanto é que nas áreas onde há uma reduzida concentração de pessoas, “ou nos lugares em que a combinação de usos diferentes não é muito freqüente, qualquer ponto de atração particular realmente ocasiona congestionamento de trânsito”, mesmo que seja uma clínica, um *shopping center* ou um simples colégio primário. Mas nos locais altamente diversificados e densos, as pessoas costumam abdicar dos carros e vão as ruas e avenidas a pé, visto que existe uma grande proximidade quanto aos estabelecimentos (*ibidem*, p.253).

Jacobs (2001) inicia a sua explanação sobre se a diversidade urbana provocaria ou não o aparecimento de usos nocivos apresentando algumas classes distintas de usos. Primeiro ela cita o caso dos usos menos nobres que são os ferros-velhos, os pátios de automóveis e os

edifícios abandonados ou pouco utilizados. Numa outra categoria estão presentes os bares, os teatros, as clínicas, os negócios e as fábricas que muitos consideram prejudiciais, sobretudo se fixados próximo a residências. Já na terceira e última espécie aparecem os espaços reservados para abrigar “estacionamentos, garagens de caminhões longos ou pesados, postos de gasolina, painéis publicitários gigantescos e empreendimentos inadequados não exatamente por sua natureza, mas porque *em certas ruas* suas dimensões não são apropriadas” (*ibidem*, p.258).

Em nenhuma das classes de usos contidas em Jacobs (2001) a diversidade atuou no sentido de estimular os usos nocivos. A presença dos usos menos nobres está relacionada justamente com a falta de um ambiente econômico favorável a diversidade. Tanto é que surgem em áreas pouco movimentadas e com baixo “magnetismo na vizinhança e nenhuma concorrência acirrada pelo lugar” (*ibidem*, p.254). Os supostos malefícios presentes na segunda categoria referem-se exclusivamente às conseqüências visualizadas em locais apagados, monótonos e perigosos. O mesmo não ocorre nas regiões em que há uma grande movimentação de pessoas, onde se observa uma melhora na segurança e na interação de usos (*ibidem*, p.255). O terceiro grupo, por sua vez, só produz algum prejuízo se não tiverem uma regulamentação incidindo sobre a sua localização (*ibidem*, p.258).

A despeito da presença desses mitos e a tentativa de negação dos mesmos, a promoção da diversidade econômica dos centros urbanos mostrou ser um elemento necessário e perfeitamente possível, desde que as principais medidas identificadas no plano teórico sejam agregadas, por exemplo, a um dado projeto de revitalização para depois serem colocadas em prática.

3 AS EXPERIÊNCIAS DE REVITALIZAÇÃO

Símbolos de um passado de prosperidade e detentores de um patrimônio histórico incalculável, os centros das cidades possuem todos os elementos necessários que justifiquem a elaboração de projetos voltados para a sua revitalização. É justamente a análise de quatro distintos trabalhos de revitalização urbana implantados no Brasil e no resto do mundo que serão apreciados no transcorrer desse capítulo, apesar da escassez de informações quanto ao emprego de incentivos econômicos no processo, principalmente fora do país.

3.1 BOSTON NOS ESTADOS UNIDOS

As primeiras tentativas de intervenção na área central de Boston datam dos anos de 1950. Neste período é possível destacar dois projetos que apresentam características opostas. O primeiro propunha demolir quase todas as construções existentes no centro da cidade, até mesmo as de valor histórico como o mercado *Quincy* e *Faneuil Hall* construído em 1820. As várias propostas desse tipo só foram extintas graças ao “ativismo político e os movimentos preservacionistas” associado ao “redirecionamento político e econômico nos EUA” (DEL RIO, 1994).

Por outro lado, o governo municipal e a câmara comercial defendiam a elaboração de um plano visando recuperar a área retroportuária. Esta proposta tinha como foco “a preservação de edificações históricas e a integração da cidade com o mar, através de novas visualidades, de usos públicos e das continuidades espaciais”. Para impulsionar a revitalização do lugar foi planejada a construção de um aquário público, que acabou sendo o centro do movimento, e cuja inauguração ocorreu em 1969 (*ibidem*).

Uma outra obra em especial modificou e ampliou ainda mais o processo de revitalização do centro de Boston. Nos anos de 1970, a iniciativa privada com a autorização e o apoio da prefeitura reformou o mercado *Quincy* e o transformou “em um conjunto gastronômico e comercial, com mercado, restaurantes, bares, lojas e escritórios, cujo sucesso tornou a experiência um modelo internacional” e nacional, sendo implantado ainda nas cidades de Baltimore, Nova York e Miami nos Estados Unidos (*Ibidem*).

A economia da região central da cidade cresceu consideravelmente assim que começou a funcionar o seu novo mercado. O empresariado apostou no sucesso do projeto e aumentou os investimentos na área e no seu entorno com o decorrer dos anos.

De acordo com Del Rio (1994) o novo empreendimento apresentou um excelente resultado em termos de público logo no primeiro ano de atividade. Estima-se que 10 milhões de pessoas visitaram o mercado nesse período. Na década seguinte o número de turistas já chegava aos 16 milhões anuais¹.

Uma outra consequência observada com a criação do *Market Place* de Boston foi a elevação do preço do metro quadrado na referida área. O mercado imobiliário respondeu rapidamente ao anúncio do investimento antes mesmo dele estar pronto. Sabe-se que enquanto ele estava na fase de projeção e construção (1970-1976) as unidades imobiliárias, que se encontravam numa faixa limítrofe de até 5 quarteirões do mesmo, tiveram uma valorização real da ordem de 13%, ao contrário de todo o restante do centro que apresentou uma desvalorização de 16%. O seu funcionamento a partir de 1977 valorizou o solo de 20 a 25% e os aluguéis de 5 a 15% também em relação ao resto da região central (*ibidem*).

3.2 BALTIMORE NOS ESTADOS UNIDOS

O marco inicial do processo de revitalização da área central de Baltimore ocorreu, nos fins de 1950, com a elaboração de um plano diretor por parte dos comerciantes, do poder público municipal e da comunidade. As primeiras intervenções tinham um caráter limitado, restringindo-se “a renovação de alguns quarteirões da área central de negócios como ganho para o processo de recuperação de todo o centro” (DEL RIO, 1994). Um outro fator importante foi a implantação no local do primeiro projeto de renovação urbana no país. Este possibilitou a preservação de construções de valor histórico não tombadas e atuou no sentido de mesclar os usos de algumas edificações (*ibidem*).

Dentre os vários projetos de revitalização da região central de Baltimore estava o projeto elaborado com o intuito de revitalizar a sua área portuária. O porto de Baltimore está inserido numa localidade onde a valorização da terra veio diminuindo ao longo do tempo pela própria

¹ A atividade turística na cidade de Boston após a revitalização passou a corresponder a 10% do total arrecadado pelo poder público local.

decadência ocorrida no porto. Neste caso, o projeto buscava promover novos usos para a área (LIMA, 2004).

A princípio foram pensados três usos para a região do porto de Baltimore. O primeiro consistiu no desenvolvimento de um centro empresarial com construções comerciais voltadas para a orla marítima. O segundo propunha que fossem construídos edifícios habitacionais no local. Para dar início a esta proposição foi fundamental a desapropriação de alguns casarios antigos em má conservação e a sua venda posterior ao preço simbólico de um dólar. Por fim, a área passaria a ser um imenso e aconchegante espaço de lazer (*ibidem*).

Um dos elementos utilizados na criação de um ambiente favorável a novas empresas foi a legislação fiscal. A prefeitura agiu agressivamente ao oferecer vários incentivos. Essa política permitiu a instalação em 1981 do primeiro grande empreendimento hoteleiro na localidade. A municipalidade atuou ainda financiando totalmente a construção de um aquário na cidade (DEL RIO, 1994).

Muitos outros empreendimentos foram implantados na zona portuária de Baltimore principalmente aqueles que compõem o pólo de lazer e entretenimento. Pode-se destacar a construção de um centro de ciências e de um centro de convenções, uma torre com mirante num edifício, hotéis, um passeio público, um estádio de beisebol, dentre outros. Essa vasta rede de equipamentos acabou impulsionando o turismo e, por conseqüência, a economia da cidade (*ibidem*). Segundo Rodrigues (2002) 18 milhões de pessoas visitam Baltimore a cada ano e foram criados a partir de então cerca de 30 mil novos postos de trabalho.

Para a realização de tamanho beneficiamento seria necessário fazer vultosos investimentos. Estima-se que as obras consumiram a importância de US\$ 260 milhões. Mais da metade dos recursos foram obtidos junto ao governo federal (US\$ 180 milhões). A iniciativa privada e a autoridade municipal aplicaram US\$ 22 milhões e US\$ 58 milhões, respectivamente. Mesmo com o volume de recursos despendido pelas duas esferas de poder, acredita-se que a arrecadação do município em relação aos impostos diretos tenha crescido de US\$ 1 a 10 milhões (DEL RIO, 1994).

Del Rio (1994) observa que o movimento de revitalização do centro de Baltimore foi fundamental para melhorar a imagem de decadência transmitida a população. Rodrigues

(2002) ressalta que no final da década de 1960 a cidade foi palco de uma série de distúrbios relativos a discriminação racial. Para atenuar esses acontecimentos abrigou uma feira que promovia a diversidade étnica na região (RODRIGUES, 2002, p.35).

3.3 BAIRRO DO RECIFE NO BRASIL

O Bairro do Recife foi por mais de quatro séculos o centro econômico do município e de toda a zona açucareira. Sua decadência começou no final dos anos de 1930 com a transferência do centro econômico para outros bairros do Centro Histórico. Intensificou-se com o processo de metropolização da capital, ocorrido nas décadas de 1960 e 1970, que culminou na descentralização de atividades e na criação de novas áreas centrais. A adoção de políticas públicas equivocadas, durante os anos de 1980, consolidou o declínio da localidade. O bairro era visto, no início da década de 1990, como reduto de atividades econômicas nas seguintes áreas: portuária, comércio atacadista, serviços, industrial, e organismos públicos (ZANCHETI; LACERDA, 1999).

A possível revitalização do Bairro do Recife já vinha sendo cogitada desde os anos de 1970 com a elaboração da legislação que protegia as áreas de interesses históricos. Nas décadas seguintes a revitalização ganhou novos rumos e foi tratada de várias maneiras. Ela pode ser dividida quanto a negociação entre o governo municipal e os atores privados em duas fases diferentes e interligadas (ZANCHETI, 2000).

No triênio 1986-1988, a autoridade municipal inovou ao buscar a adesão da comunidade, dos proprietários imobiliários e do empresariado local. O governo adotou uma política voltada para um grupo social marginalizado (favelados e prostitutas) que vivia e trabalhava na região. Este grupo se caracterizava por ser desprovido de representatividade política e econômica para alavancar o processo e ainda achava que a autoridade governamental deveria aplicar vultosos recursos no projeto. Essa atitude acabou afastando os donos do capital por não ter definido de forma clara e objetiva de como se daria a participação conjunta desses atores. Sem falar no imenso hiato social que dificultava a convivência dos novos participantes. Nesta fase da revitalização os avanços observados foram insignificantes (*ibidem*).

O marco consolidador do movimento foi o lançamento em 1993 do Plano de Revitalização do Bairro do Recife (PRBR) e é justamente esse fato que estabelece o começo da segunda fase. O

foco da revitalização foi direcionado para a iniciativa privada com o propósito de comprovar a viabilidade do movimento. Neste aspecto, o Plano foi usado na negociação com os investidores privados, visto que o próprio sucesso do projeto dependia muito da atuação destes (*ibidem*).

O propósito do PRBR era substituir a antiga estrutura produtiva existente no Bairro do Recife transformando-o num “centro metropolitano regional” com base em atividades ligadas a prestação de serviços modernos (cultura, lazer, etc.) e avançados (informática, comunicação, etc.), num “espaço de lazer e diversão” para o entretenimento da população e num “centro de atração turística nacional e internacional”. (AGÊNCIA... apud LEITE, 2002, p.117,118) O referido plano também fazia referência sobre o tipo de relacionamento e delimitava as responsabilidades entre o governo municipal e o setor privado (ZANCHETI, 2000).

O PRBR sugeria a participação conjunta e integrada do poder público e da iniciativa privada. O primeiro ficaria incumbido de realizar “projetos de melhoria do espaço público, ampliação e modernização da infra-estrutura urbana e negociação de recursos para a realização de investimento em projetos de grande complexidade envolvendo muitos atores” (*ibidem*). De acordo com Zancheti (2000) caberia aos investidores privados reabilitar os imóveis a fim de receber as atividades pensadas para a região.

Os números demonstram que as inversões privadas foram maiores que os investimentos governamentais no período compreendido entre 1993 a 1996. Os primeiros aplicaram R\$ 2,7 milhões enquanto que a iniciativa privada investiu R\$ 2,9 milhões, exclusivamente, no Pólo Bom Jesus que fica no centro do bairro. Ainda no Pólo Bom Jesus, o preço médio de venda dos imóveis e o preço médio mensal dos aluguéis apresentaram crescimento em termos reais de 68% e 64%, respectivamente (*ibidem*).

A arrecadação dos três impostos municipais que incidem diretamente na região teve uma importante variação. O município arrecadou um volume maior de recursos provenientes do Imposto sobre Serviços (ISS) e do Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI). A participação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as receitas municipais diminuiu 15,8%, tomando como base o período 1993/1994 e 1995/1996. Tal redução deve-se, sobretudo, a entrada em vigor da nova legislação do Pólo Bom Jesus que permitia a renúncia fiscal (ZANCHETI; LACERDA, 1999).

Um elemento importante a considerar no que concerne a nova legislação do Pólo é a possibilidade de renúncia fiscal do IPTU e do ISS. Não haveria cobrança de IPTU por um período de 2 a 10 anos para os proprietários que realizassem obras nos seus imóveis (desde a simples reforma até a sua restauração). Seria concedido o não pagamento de ISS para novos empreendimentos dos segmentos de lazer e diversão que fossem instalados nessa localidade (*ibidem*).

Leite (2002) critica a forma como foi realizada a revitalização do Bairro do Recife. Ele aponta que a intervenção na região gerou um movimento de *gentrification*² ao enobrecer uma área antes popular, dando-lhe uma perspectiva de exclusão social. Por exemplo, alguns bares e restaurantes sofisticados foram implantados nas residências de antigos moradores do local. Portanto, “o Bairro do Recife tornou-se não apenas um espaço de enorme visibilidade pública: tornou-se igualmente um local de disputa, para onde distintas pessoas convergiam seus esforços de legitimação simbólica da diferença” (LEITE, 2002, p.120).

3.4 PELOURINHO NO BRASIL

O Centro Histórico de Salvador (CHS) foi por muito tempo uma região ocupada pela camada mais rica da sociedade baiana para fins residenciais. A situação começou a mudar, por volta da segunda metade do século XIX, com a saída dos moradores mais abastados para a parte sul do município. Nos anos de 1930, a imagem do bairro já estava associada a vadiagem, prostituição e marginalidade, apesar do centro da cidade ainda manter a sua centralidade empresarial. Essa característica foi perdida posteriormente em virtude do processo de descentralização introduzido na Bahia a partir da década de 1950 (URIARTE, 2003, p.75).

De acordo com Bonfim e Silva (1995) as primeiras medidas efetivas tomadas pelo governo brasileiro, através do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) institucionalizado desde 1937, a fim de proteger e conservar o acervo do país ocorreu em 1959. No que tange ao Pelourinho, os primeiros debates e projetos visando recuperá-lo datam do final da década de 1960 e desde já se fazia presente o duplo interesse de tanto utilizar a área para atividades ligadas ao turismo cultural (Missão Michel Parent) como preservar a sua riqueza arquitetônica. Neste sentido foi criada a Fundação do Patrimônio Artístico e Cultural

² Leite (2002) utiliza o termo em inglês por consistir numa expressão nova e de difícil tradução, mesmo considerando a palavra enobrecimento como a sua versão mais próxima em língua portuguesa.

da Bahia (FPACBA), hoje Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC) (URIARTE, 2003, p.76). Com o passar do tempo a transformação do local em pólo turístico deixou de ser a meta principal do que se propunha para converter-se na sua única função (SEMINÁRIO... 2000).

Não se sabe precisamente o quanto foi investido pelo Estado da Bahia no período compreendido entre 1968 a 1991, por causa da grande inflação e das constantes mudanças de padrão monetário observado no país. Mas as quantias empregadas serviram para recuperar as principais igrejas e palácios, bem como melhorar as fachadas e os telhados de antigas construções e ainda financiar dois estabelecimentos hoteleiros e uma escola de hotelaria. O governo federal, por sua vez, disponibilizou recursos por intermédio do Programa das Cidades Históricas do Nordeste apenas nos anos de 1973 a 1979. Com o fim desse programa houve uma redução considerável no volume de intervenções na área na década seguinte (*ibidem*).

A grande transformação no Pelourinho se deu a partir de 1991. Nesse ano foi elaborado “o *Termo de Referência* que orientou a operacionalização do *Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador*” e ainda dividiu a localidade “em cinco sub-áreas, prevendo atividades específicas para cada uma delas” (URIARTE, 2003, p.78). Desde então foi aplicada diretamente na área a importância de R\$ 113.843.651,00 – para fins de restauração e construções novas (R\$ 92.796.092,00), animação cultural (R\$ 11.600.000,00) e obras emergenciais e de manutenção (R\$ 9.447.559,00) – e de R\$ 3.616.000,00, por parte do antigo Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia (DESENBANCO), na forma de financiamento, aos prestadores de serviços turísticos que quisessem investir em empreendimentos e aquisição de equipamentos. Vale ressaltar que o governo do estado contribuiu com mais de 90% dos R\$ 113.843.651,00, sendo o restante (R\$ 11.187.834,00) obtido junto a instituições nacionais e internacionais, a exemplo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e do Prodetur-BNDES/BID (SEMINÁRIO... 2000).

Portanto, a revitalização do Pelourinho não contou com a participação efetiva do setor privado. Tanto é que a maior parte dos investimentos realizados na área foi feito pelo poder público, em particular, a esfera estadual. A iniciativa privada pouco contribui ao processo pela forma centralizadora com que foi conduzido o movimento por parte do governo do estado. Esse não implantou uma política voltada para atrair investidores privados e nem exigiu dos proprietários uma contrapartida pelo beneficiamento ocorrido em seus imóveis. O Estado

requeria apenas a cessão da propriedade, via regime de comodato, num prazo de 5 a 10 anos, ou a renúncia de parte da unidade como compensação (*ibidem*). Por conta disso, ele se tornou o maior proprietário de estabelecimentos do local e assim pôde “definir o perfil das atividades, o uso do solo e os clientes a se instalarem no Pelourinho “recuperado”, bem como cobrar baixos aluguéis aos empresários” (URIARTE, 2003, p.80).

As intervenções no CHS foram subsidiadas pelo Estado de algumas maneiras. A primeira delas consistiu em cobrar aluguéis das unidades imobiliárias próprias ou mediante comodato a um valor inferior ao estabelecido pelo mercado. Em segundo lugar está o fato de promover obras de manutenção nos imóveis sem nenhuma contribuição financeira da parte dos locadores e/ou locatários. Uma outra forma foi por financiar um dispendioso programa voltado a animação cultural, mas com pouca diversidade cultural (SEMINÁRIO... 2000).

O SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE A REVITALIZAÇÃO DOS CENTROS HISTÓRICOS DE CIDADES DA AMÉRICA LATINA E DO CARIBE (SIRCHAL), 2000, Salvador, fez referências quanto a sustentabilidade do projeto, com base em investimentos estatais, ao longo do tempo. Tal característica pode permanecer até no curto prazo, mas não se mantém num horizonte temporal de médio e longo prazo. Isso por que a adesão de outras prioridades por parte do Estado e o próprio rodízio político fará com que este reduza o volume de recursos nele aplicado. Assim, a excessiva dependência estatal pode prejudicar o futuro da revitalização do CHS, como foi visto no final dos anos de 1980, e é por isso que a presença de novos atores e de outros mecanismos passa a ser de fundamental importância.

Não resta dúvida que o Pelourinho possui um elevado valor histórico e cultural, tanto é que foi declarado pela UNESCO como Patrimônio da Humanidade em 1985. Nesse caso, a constituição de um movimento visando revitalizá-lo é perfeitamente aceitável. Mas isso não significa que as intervenções deveriam ser feitas a qualquer preço, como foi o caso. O que se viu no CHS foi uma revitalização com caráter altamente autoritário e elitista, pois expulsou a população mais pobre de sua residência (URIARTE, 2003, p.78) e ainda fez com que a área se transformasse num pólo de diversão freqüentado a época, quase que exclusivamente, pelas classes média e alta da sociedade baiana e por turistas. A justificativa apresentada pelo IPAC foi que o desenvolvimento do turismo e até mesmo o sucesso do projeto não podia ser atingido com a permanência dos moradores no local (*ibidem*, p.79). Sem falar que os recursos aplicados pelo governo estadual foram obtidos mediante empréstimos internos e externos,

comprometendo inclusive as contas do Estado, sendo que o retorno financeiro esperado em face da quantia empregada não foi satisfatório. Dessa forma, o modelo de revitalização utilizado no Pelourinho está totalmente superado.

A experiência do Pelourinho, especialmente suas contradições, baliza as propostas de revitalização em curso, a exemplo do Bairro do Comércio, a qual começa a ser delineada como fundada na iniciativa privada, motivada a partir de incentivos econômicos. É bom que se conheça os equívocos observados na revitalização do CHS para que não venham a ser cometidos também no Comércio.

4 A ANÁLISE DA POLÍTICA DE INCENTIVOS FISCAIS

A tributação está alicerçada em dois pilares de atuação simultânea que é a neutralidade e a equidade. Um imposto é neutro quando não interfere “sobre as decisões de alocações de recursos tomadas com base no mecanismo de mercado” (REZENDE, 1987, p.164). O fator equidade é definido como a capacidade de considerar os indivíduos como iguais no que tange a contribuição, bem como garantir “que os desiguais serão diferenciados segundo algum critério a ser estabelecido” (*ibidem*, p.169).

Em teoria a tributação é necessária quando “o benefício gerado pelo uso público de recursos da sociedade (...) seja maior que seu custo de oportunidade – medido pelo benefício social do melhor uso privado dos recursos –, acrescido do custo criado pela tributação” (VARSAÑO, 1997, p.3). Mas quando os papéis se invertem, onde as vantagens tendem a ser maior no domínio privado do que no público, as medidas incentivadoras tornam-se plausíveis. Assim, a concessão de incentivos fiscais é justificada e deve ocorrer “como uma eliminação marginal de tributo em virtude do surgimento de uma nova oportunidade de uso privado de recursos da sociedade cujos benefícios sejam superiores aos do uso público a que se destinavam” (*ibidem*).

Por tudo isso, o presente capítulo vai abordar a questão da utilização do sistema tributário, em particular dos incentivos fiscais, como um elemento que contribui para o desenvolvimento econômico de uma dada região.

4.1 OS INCENTIVOS FISCAIS NO BAIRRO DO COMÉRCIO

Os tributos, os preços e os demais ingressos formam a receita do município, onde lhe é permitido estabelecer os impostos, as taxas e as contribuições (SALVADOR, 2006c, p.47). Por conta disso, a concessão de benefícios ou incentivos na forma de “subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão” promovidas pelo poder público municipal, num determinado momento, apenas deverá ser realizada “mediante lei específica, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas, aprovadas por, no mínimo, dois terços dos membros da Câmara, observado o disposto em Lei Complementar a que se refere a Constituição Federal” (*ibidem*, p.49).

A Lei Orgânica do Município do Salvador define em que condições não serão concedidos os benefícios ou incentivos. Ela deixa claro que tais privilégios devem atender “ao interesse público e social da comunidade”, ser desprovidos de “caráter pessoal”, não envolver as “taxas de serviços públicos ou de contribuição de melhoria”, rejeitar as “pessoas em débito com a Fazenda Pública Municipal” e apresentar prazo fixo, desde que não venha ultrapassar dez anos³ (*ibidem*, p.50).

A Lei nº 6.779/05 e o Decreto nº 16.302/06 que a regulamenta, assim como a Lei nº 4.279/90, ambas de âmbito municipal, tornaram o Comércio bem mais atrativo para futuros investimentos, ou seja, facilitaram a possível instalação de novos empreendimentos no local. A primeira lei buscou “estabelecer regras sobre os incentivos, isenções e remissões de tributos no Município do Salvador” (SALVADOR, 2005, p.1). Os tipos de incentivos vão desde a redução de imposto e taxas, isenção parcial ou total de impostos e até a restituição de laudêmio⁴.

4.1.1 Os Impostos

4.1.1.1 O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

O IPTU constitui-se num imposto municipal pago anualmente cujo fato gerador é “a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município” (SALVADOR, 1990a, p.64). Sua base de cálculo consiste no valor venal da unidade imobiliária, sendo as avaliações cadastral ou especial e o arbitramento os critérios utilizados para que ele possa ser calculado (*ibidem*, p.66).

A legislação tributária estabelece a prerrogativa da isenção do IPTU aos contribuintes que destinarem suas propriedades a atividades específicas ou caso os imóveis se enquadrem nas situações apontadas na lei e no decreto municipal. Assim sendo é possível solicitar a dispensa do pagamento deste imposto nos seguintes casos:

³ Apenas as taxas decorrentes do poder de polícia do município podem ser usadas como elemento incentivador.

⁴ Para facilitar futuras pesquisas o Setor de Normas Tributárias e Procedimentos Fiscais / CTR / SEFAZ produziu uma tabela contendo a relação completa dos incentivos fiscais que incidem no Comércio e Itapagipe.

I) abrigar “representação de organismo internacional, confederação, federação, ou associação, sem fins lucrativos”, desde que eles estejam funcionando regularmente. Sediar “empreendimentos de alta tecnologia”, se os mesmos comprovarem que atuam junto a “exploração de conhecimentos científicos aplicados a uma determinada atividade, que integre projeto de desenvolvimento sócio-econômico aprovado pela Agência de Desenvolvimento de Salvador – ADESA” ou que ofereça apoio em atividades especificadas. Receber investimento que faz uso de grande quantidade de capital humano, sendo necessário que a suposta entidade “desenvolva projeto específico aprovado pela Secretaria Municipal de Economia, Emprego e Renda – SEMPRE”. Acolher estabelecimentos que integrem as chamadas “cadeias produtivas da economia cultural e da indústria criativa”, caso estes mantenham projeto com a devida aprovação da Secretaria Municipal da Educação e Cultura (SMEC). Vale ressaltar que os imóveis devem fazer parte da Região Administrativa (RA) I, que corresponde ao centro da cidade, e estar em estado de deterioração⁵ (SALVADOR, 2006b, p.4);

II) as unidades imobiliárias que estejam “em qualquer logradouro da Região Administrativa I, Centro” com o propósito de recepcionar empreendimentos na área de “prestação de serviços de resposta audível (*call center* ou assemelhado) e de fornecimento de dados e informações de qualquer natureza (*contact center, e-mail center* ou congêneres)” (SALVADOR, 2005, p.1);

III) os imóveis que receberem financiamento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) ou programas similares, ofertados em nível federal, estadual ou municipal. O mesmo vale aos empreendimentos industriais, comerciais ou de serviços que forem desenvolvidos a partir da concessão de incentivos pelo Governo do Estado, desde que estes e os respectivos benefícios municipais estiverem vigorando. Acrescentem-se ainda os investimentos voltados a implantação de negócios náuticos e de entretenimento, “indústria criativa e de consultoria em recursos humanos, trabalho temporário e terceirizado”, os estabelecimentos ligados a produção cultural (livraria, teatro e cinema) além de hotéis, instituições de ensino e garagem vertical (*ibidem*, p.2). É preciso salientar que as supostas unidades têm que está em processo de deterioração na própria RA I (*ibidem*, p.1);

⁵ Aproximadamente 140 logradouros que fazem parte da RA I tiveram as suas alíquotas tributárias reduzidas a fim de receber futuros empreendimentos. Nesse contexto estão inseridos endereços importantes, a exemplo das avenidas Estados Unidos, Jequitiaia e Sete de Setembro, e pontos mais humildes, apesar dos nomes, como as ruas da Holanda e da Grécia (SALVADOR, 2006a). Para ver a relação completa dos logradouros públicos componentes da RA I (Centro) observe o Anexo Único do Decreto municipal de nº 16.302/06.

IV) receber empresas de alta tecnologia atraídas por ocasião de incentivos oferecidos pelo governo estadual, enquanto eles ou os existentes na referida lei estiverem em vigor (*ibidem*, p.2);

V) aos imóveis que compõe os “Pólos de Desenvolvimento (...) financeiro” localizados nas RA’s I (Centro) e II (Itapagipe)⁶ e que estejam numa situação de deterioração, com exceção das entidades que precisam da permissão do Banco Central para funcionar, “de alta tecnologia” independente da RA “e de cosméticos e distrito industrial de Valéria” (*ibidem*);

VI) investimentos privados na indústria, comércio, serviços e áreas relativas a tecnologia avançada sendo os imóveis alugados e repassados, gratuitamente, por parte do Estado da Bahia (*ibidem*);

VII) imóveis que não sejam edificadas, mas para efeito de desapropriação, tornam-se “de utilidade pública ou de interesse social”, caso “não seja objeto de exploração econômica, a qualquer título, enquanto vigente o ato expropriatório” (*ibidem*);

VIII) os clubes sociais e recreativos que permitir a entrada e o uso dos equipamentos internos com o intuito de desenvolver “projetos culturais, esportivos e de recreação promovidos pela Prefeitura Municipal do Salvador, através dos seus órgãos da administração direta e indireta”, desde que tais entidades não tenham a finalidade de lucro e sejam instituídas como de utilidade pública (*ibidem*).

Nos pontos I e II a dispensa do IPTU é proporcional às áreas usadas para abrigar as atividades em questão, bem como o espaço não edificado presente no VII. A isenção prevista neste tópico deixará de existir no “exercício seguinte ao do vencimento do prazo do ato declaratório de utilidade pública ou de interesse social, acaso não tenha sido efetivada a desapropriação” (*ibidem*). O item VIII também exige proporcionalidade na isenção do IPTU com relação ao número de horas anuais despendidas nas dependências dos imóveis, com um intervalo mínimo

⁶ Os espaços públicos na RA II, correspondente ao Bairro de Itapagipe, que serão beneficiados por meio da legislação específica da área são: as ruas Agrário de Menezes, Arthur Catrambi, Barão de Cotegipe, Comendador Bastos, Elias Nazaré, Eloi Chaves, Fernandes Vieira, Frederico Lisboa, do Imperador, da Imperatriz, do Uruguai, Jardim Castro Alves, José Martins Tourinho, José Pereira da Silva, Luiz Regis Pacheco, Marechal Teixeira Lott, Rezende Costa e Nilo Peçanha; as travessas Bom Gosto da Calçada, dos Mares e Jorge Correia; os largos da Calçada e dos Mares; as avenidas Caminho de Areia, Luiz Tarquínio, Dendezeiros do Bonfim, Edson, Fernandes da Cunha e Porto dos Mastros; a Praça Irmã Dulce e o Beco Unipasso (SALVADOR, 2006a).

de 800 a 1.000 horas, utilizadas para um desconto de 20%, e superior a 1.500 horas para que a isenção chegue a 50% do valor do imposto (SALVADOR, 2006b, p.3).

Tanto a Lei nº 6.779/05 como o Decreto nº 16.302/06 estabelecem ainda que os itens I, IV e V não terão mais “os créditos tributários constituídos até aquela data, inscritos ou não em Dívida Ativa” no que diz respeito ao IPTU e a Taxa de Limpeza Pública (TL), se a Licença de Localização for solicitada. O mesmo ocorrerá com os imóveis contidos no item VII assim que forem declarados como sendo de utilidade pública, ou seja, também perderão os referidos créditos.

4.1.1.2 O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITIV)

O ITIV é um imposto gerado no momento em que são transmitidos “bens imóveis, por natureza ou por acessão física”, e “direitos reais sobre imóveis”, excluindo os relacionados a garantia, ou quando ocorre “a cessão de direitos de aquisição relativos às transmissões” (SALVADOR, 1990a, p.57). Por outro lado, não existe a incidência deste quando a suposta transmissão for feita visando incorporá-la “ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela subscrito” e se decorrer “de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica” (*ibidem*).

O Inter-Vivos possui ainda três alíquotas incidindo sobre as transmissões. A mínima é de 1% para as unidades imobiliárias populares. O patamar intermediário foi estabelecido em 1,5% para o Sistema Financeiro da Habitação. O restante é regido com o nível máximo de 3% (*ibidem*, p.59).

O Art. 3º da Lei 6.779/05 dispõe sobre a isenção do ITIV para a compra de imóveis na área do Comércio. As situações em que é possível eximir-se do pagamento do Inter-Vivos, consiste tão somente no terceiro, quarto e quinto itens relativos a dispensa de IPTU com as unidades imobiliárias adquiridas apresentando as características identificadas a seguir (SALVADOR, 2005, p.3):

I) quando decorrer “de alienação e de concessão de uso efetuadas pelo Município, em área declarada de interesse social, para fins de habitação” (*ibidem*);

II) caso esteja em andamento um “processo de regularização, decorrente de alienação por parte da Habitação e Urbanização da Bahia S/A (URBIS), em liquidação” relativo aos imóveis para fins residenciais. Desta maneira apenas a família com um rendimento mensal inferior a três salários mínimos pode se beneficiar desta medida. A fim de evitar a especulação, o indivíduo não poderá revender a propriedade antes de cinco anos, caso contrário perderá o direito a isenção do referido imposto (*ibidem*);

III) se for conduzida “pelo Estado da Bahia, através da Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador (CONDER), integrante do Programa “Viver Melhor” ou” qualquer outro similar que exista nas três esferas de poder. As mesmas ressalvas feitas no item II servem para este tópico (*ibidem*);

IV) no caso do titular da propriedade e do empreendimento ser a mesma pessoa (SALVADOR, 2006b, p.7).

4.1.1.3 O Imposto sobre Serviços (ISS)

O ISS é um imposto cobrado pelos municípios e pelo Distrito Federal as firmas ou profissionais autônomos que acabam prestando serviços em áreas específicas, tais como informática, pesquisa e desenvolvimento de qualquer natureza, saúde e assistência médica, dentre outras. O referido imposto tem no valor do serviço executado a sua base de cálculo (SALVADOR, 1990a, p.40).

O incentivo fiscal procedente do ISS consiste na redução de sua alíquota de 5% para 2% incidindo sobre diversos serviços prestados. Os empreendimentos implantados na área do Comércio terão este benefício caso ofereçam os seguintes serviços:

I) desenvolvidos pelas microempresas e empresas de pequeno porte (SALVADOR, 1990b, p.1). O Decreto municipal de nº 15.155/04 define como microempresa as que apresentam receita bruta anual de no máximo R\$ 36.000,00 e como empresa de pequeno porte as que arrecadam anualmente um valor acima de R\$ 36.000,00 indo até R\$ 200.000,00;

II) “resposta audível” e “fornecimento de dados e informações de qualquer natureza”, já beneficiadas com a dispensa do pagamento de IPTU (*ibidem*);

III) voltados para a construção e reforma de imóveis a fim de abrigar “empreendimentos hoteleiros, edifícios de garagem, educacionais, livrarias, teatros, cinemas e outros espaços culturais”, bem como implantar “Pólos de Desenvolvimento Financeiro e de Diversão Pública, de Esporte e Lazer, localizados em logradouros (...) respectivamente, das RA I, II e XIII; e de Alta Tecnologia” e, finalmente, receber investimentos no âmbito industrial, comercial ou de serviços que sejam estabelecidos em espaços imobiliários em deterioração dentro da primeira e segunda RA “e de alta tecnologia implantados com a utilização de incentivos fiscais concedidos pelo Estado da Bahia, suas autarquias, fundações ou órgãos a ele vinculados” (*ibidem*);

IV) que provém de ensino pré-escolar feito regularmente (*ibidem*, p.2);

V) relativo a “ensino fundamental, médio e superior” (*Ibidem*);

VI) concernente a “alta tecnologia” (*ibidem*).

Conforme mostra a Tabela de receita n. II, anexa à Lei n. 4.279/90, os serviços observados nos itens I, V e VI devem ser implantados em unidades imobiliárias existentes na primeira RA e que estão numa situação de deterioração.

4.1.2 As Taxas

As taxas municipais incidindo no bairro do Comércio e que estão dispensadas do seu pagamento são a Taxa de Licença de Localização (TLL), a Taxa de Licença de Execução de Obras e Urbanização de Áreas Particulares (TLE) e a Taxa de Fiscalização do Funcionamento (TFF).

O fato gerador da TLL consiste na obrigatoriedade de licenciamento (SALVADOR, 1990a, p.77). A TLE também possui esta característica e ainda exige “a sua fiscalização quanto às normas administrativas relativas à proteção estética e ao aspecto paisagístico, urbanístico e histórico da cidade, bem assim à higiene e segurança pública” (*ibidem*, p.83). O elemento que gera a TFF é “a sua fiscalização quanto às normas administrativas constantes do Código de Polícia Administrativa relativas a higiene, poluição do meio ambiente, costumes, ordem, tranqüilidade e segurança pública” (*ibidem*, p.85).

Segundo a Lei 6.779/05 e o Decreto 16.302/06, as atividades III e V descritas como isentas da cobrança de IPTU também são beneficiadas com a isenção da TLE. Para tanto é necessário que o proprietário que construa ou reforme seus imóveis para recebê-las também seja o dono do empreendimento.

Os contribuintes também se eximem do pagamento da TLL e da TFF em determinadas atividades já contempladas pela não cobrança de IPTU. As unidades imobiliárias que abrigarem os investimentos contidos nos itens IV e V relativos ao IPTU ficam totalmente isentas da TLL e da TFF. A mesma coisa acontece apenas com os empreendimentos que trabalham com tecnologia de ponta observado no primeiro item (SALVADOR, 2005, p.1). No item III, somente os investimentos realizados no setor “de produção, comercialização de bens e prestação de serviços empresariais, náuticos e de entretenimento”, os que estão voltados para o desenvolvimento de trabalhos com emprego de criatividade, aqueles que lidam diretamente com a contratação de mão de obra e as inversões feitas visando a construção de hotéis, centros educacionais, edifício garagem e estabelecimentos culturais estão livres destes dois impostos (*ibidem*, p.2).

4.1.3 O Laudêmio

O laudêmio será restituído desde que “o adquirente do domínio útil sobre a unidade imobiliária for o mesmo do empreendimento e ficará condicionada à concessão do Alvará de Habite-se” (SALVADOR, 2005, p.4). Desta forma as propriedades adquiridas vão ser incentivadas com a dita restituição se os imóveis possuírem as seguintes características:

I) destinar-se a “empreendimento de alta tecnologia”, também contemplado com a isenção de IPTU, TLE, TLL e TFF (*ibidem*, p.1);

II) financiamento realizado junto ao sistema PAR ou demais similares (*ibidem*, p.2). Vale salientar que estes imóveis ainda possuem o benefício do não pagamento de IPTU, ITIV e TLE;

III) abrigar investimentos no âmbito industrial, comercial ou de serviço devidamente atraídos pelos programas de incentivos idealizados pelo poder público estadual (*ibidem*). Tais atividades também são incentivadas com as dispensas de IPTU, ITIV e TLE;

IV) sediar estabelecimentos de alta tecnologia promovidos mediante o emprego de incentivos dados pelo governo estadual, enquanto os referidos benefícios ou os concedidos pela Lei 6.779/05 estiverem vigorando (*ibidem*). Estes empreendimentos são influenciados com a isenção do IPTU, ITIV, TLL e TFF.

4.2 AS VANTAGENS E DESVANTAGENS DOS INCENTIVOS FISCAIS

A política de incentivos fiscais apresenta vantagens e desvantagens. Mitnick (1989) as descreve enquanto fatores de estabelecimento, fatores de mudança, fatores de administração e fatores de execução.

I) Os Fatores de estabelecimento

As vantagens fiscais baseadas nos fatores de estabelecimento consistem em: a) mais facilidade de ser aprovado em votação e não ser tão questionado pela opinião pública por se tratar de um subsídio “oculto”; b) o fato do custo do incentivo no que tange as receitas perdidas recair sobre o conjunto da população que paga imposto e não apenas sobre um grupo específico tende a facilitar sua execução; c) a política de incentivos fiscais pode aumentar o envolvimento da iniciativa privada junto a programas sociais; d) proporcionar um conhecimento prévio das preferências financeiras e das recompensas correspondentes aos créditos fiscais manifestadas pelas partes requerentes; e) o custo da informação associado as preferências apresentadas pelo grupo em questão ser mais baixo que a sua ação idealizada (MITNICK, 1989, p.385,386).

As desvantagens dos incentivos fiscais ligadas aos fatores de estabelecimento são descritas da seguinte forma: a) na maioria das vezes os incentivos são analisados e os recursos são distribuídos apenas sob a ótica dos departamentos financeiros de Estado, que pode deixar de subsidiar um projeto caso esse não esteja de acordo com a legislatura vigente do órgão; b) a possível análise de cada nível de crédito com o intuito de determinar a sua eficácia pressupõe um custo de informação (*ibidem*, p.389).

II) Os Fatores de Mudança

Os fatores de mudança no que tange as suas vantagens referem-se aos seguintes aspectos: a) os incentivos fiscais são elementos que apresentam uma tendência permanente e estável em maior intensidade do que, por exemplo, os subsídios; b) a estabilidade e o efeito permanente dos mesmos atuam no sentido de facilitar possíveis mudanças visto que se baseiam em atos legislativos ao invés de administrativos; c) em linhas gerais, as preferências não possuem força suficiente para modificar a utilidade da referida política, em parte pela relativa estabilidade apresentada pelo marco institucional em pontos básicos; d) antes de produzir o resultado esperado, o incentivo fiscal pode passar por um período de experimentação a fim de estabelecer um patamar satisfatório (*ibidem*, p.387); e) os benefícios fiscais ficam a disposição de quem tiver interesse em utilizá-lo na ocasião em que julgar necessário (*ibidem*, p.386,387).

Por outro lado, as desvantagens com base nos fatores de mudança resumem-se em: a) os incentivos fiscais são caracterizados como ineficazes pela sua natureza indireta em situações de crise, o que leva a um efeito retardado, com grande dificuldade de promover ajustes rápidos e obter considerações legislativas que acarretem em mudanças; b) é pouco provável que dê resultado a tentativa de alterar a política de incentivos fiscais por causa do grande interesse expressado por alguns grupos beneficiados na permanência das referidas medidas; c) o fato dos custos provenientes dos investimentos diretos destinados a inovação não serem cobertos pelos benefícios fiscais tende a dificultá-la (*ibidem*).

III) Os Fatores de Administração

Dentre os fatores de administração observa-se que os incentivos fiscais apresentam estas características: a) uma estrutura aparentemente simples e pouco burocrática de modo que o custo administrativo diminui consideravelmente; b) podem melhorar a comunicação entre os receptores e o poder público; c) atuam junto a esfera privada fazendo com que ela possa tomar decisões a respeito de atividades que buscam reduzir as carências sociais; d) beneficia as firmas que não tem uma grande oferta de capital a disposição ao facilitar a obtenção de recursos (*ibidem*, p.387); e) o impacto dos custos de distribuição são aceitáveis quanto se trata dos objetivos sociais já que não se exige a contrapartida do pagamento (*ibidem*, p.387,388); f) a descentralização das ações ocasionada a partir dos benefícios fiscais tende a provocar uma série “de comportamientos instrumentados com adaptaci3n a condiciones locales, sujetos, desde luego, a las disposiciones del incentivo fiscal” (*ibidem*, p.388).

Por sua vez, os fatores de administração são apresentados como desvantagens nos seguintes casos: a) no momento que um incentivo fiscal torna-se inútil por não mais possibilitar o estabelecimento de impostos; b) por ser o incentivo, na maioria das vezes, menor do que o investimento necessário para promover uma dada atividade econômica; c) o fato da suposta atividade a ser impulsionada não precisar da atuação do benefício fiscal, visto que o seu desenvolvimento seria obtido naturalmente, faz com que a utilização da legislação tributária seja vista como desnecessária; d) a incoerência demonstrada pelos incentivos ao beneficiar uma pequena parcela dos indivíduos, justamente aqueles mais abastados em detrimento aos menos favorecidos; e) a tendência dos incentivos de provocar ao mesmo tempo a queda das receitas governamentais e o aumento do nível de impostos para toda a população como medida compensatória; f) por criar dificuldades com respeito a fiscalização dos gastos públicos, pois se trata de despesas incontornáveis, que não tem ligação “com otros programas administrativos em contenido sustancial y com gastos directos en las mismas áreas y otras relacionadas” (*ibidem*, p.390); g) pela aparição de um custo administrativo gerado por ocasião da concessão da isenção fiscal; h) quando a administração dos benefícios fiscais é destinada a organismos com pouca experiência e preparo; i) as complicações que trazem ao código fiscal no que concerne a arrecadação (*ibidem*).

IV) Os Fatores de Execução

Os fatores de execução quanto aos incentivos fiscais apresentam as referidas vantagens: a) podem utilizar toda a estrutura disponível para a arrecadação de impostos com vistas a minimizar custos; b) em linhas gerais não é preciso montar um grande aparato e, por consequência, ter um gasto elevado por se tratar de um incentivo positivo; c) a própria entidade fiscal pode trabalhar na supervisão da política, caso nenhum órgão público venha a ser criado; d) os recursos poupados com a redução dos custos podem ser aplicados visando aumentar o controle do processo (*ibidem*).

Os fatores de execução apresentam duas desvantagens. A primeira consiste no fato dos benefícios apresentarem um baixo custo relativo a execução. “Pero el costo incremental de outro incentivo fiscal más puede seguir siendo pequeño. Los incentivos fiscales son directivos en la “frontera” y podrían compartir la desventaja de la directiva en este respecto” (*ibidem*, p.391). A segunda se refere as possíveis diferenças demonstradas numa auditoria realizada nos projetos incentivadores por distintas instituições (*ibidem*).

4.3 OS RESULTADOS OBTIDOS

Apesar de uma aparente sensação da existência de um reduzido número de pessoas presentes diariamente nas ruas do Comércio, os dados vêm mostrando que houve um aumento considerável a partir da última década. Estima-se que no início dos anos de 1990 passavam pela região um volume de 75 mil pedestres por dia (LOBATO, 2004, p.2), ao passo que as informações atuais apontam para uma circulação diária de quase 120 mil pessoas (CARVALHO, 2006, p.3). Para se saber mais sobre as conseqüências práticas do processo de revitalização faz necessário que algumas variáveis sejam analisadas e comparadas, se possível, ao longo do tempo. Neste sentido foram levantados três elementos que são o número de estabelecimentos, o faturamento bruto mensal e o valor médio dos imóveis alugados que servirão como objeto de comparação.

4.3.1 Número de Estabelecimentos

No Bairro do Comércio estão presentes indivíduos que mantêm seus empreendimentos tanto na formalidade como na informalidade. O Censo Empresarial de 2004 definiu as empresas com registro na Junta Comercial e/ou com “ponto físico fixo de instalações” como formais. O oposto valeu para as firmas informais, isto é, aquelas que não estavam regularizadas e fisicamente instaladas e que precisavam fixar-se nos “espaços públicos, praças, calçadas ou calçadas” para desenvolver suas atividades. Neste particular foram excluídos os vendedores ambulantes que trabalhavam se movimentando no local (SEBRAE, 2004, p.22).

No ano 2000 existia na área um total de 2.162 estabelecimentos entre formais e informais. As entidades formalizadas correspondiam a 1.523 unidades ou 70,4% da totalidade. Atuavam na informalidade 639 estabelecimentos, o que equivale a 29,6% (SEBRAE, 2001, p.28).

O Bairro do Comércio em 2004 contava com 2.287 empreendimentos divididos entre formais e informais atuando em três grandes categorias (Serviço, Comércio e Segmentos Agregados), além das 429 salas e 59 andares completamente inativos. A parte referente ao mercado formal correspondia a 1830 entidades ou aproximadamente 80% do total. No setor informal foram contabilizados 457 estabelecimentos ou 20% do mesmo (SEBRAE, 2004, p.18,23,24).

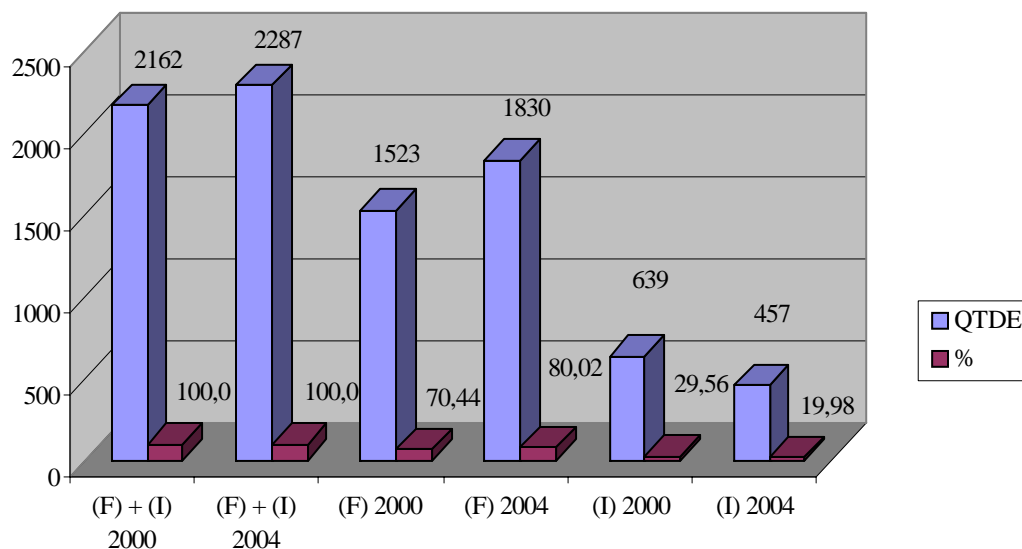


Gráfico 1 – As Atividades Formais (F) e Informais (I) em 2000 e 2004

Fonte: Levantamento SEBRAE (2001) e SEBRAE (2004)

Os resultados observados no decorrer de quatro anos apontam para um acréscimo de apenas 125 unidades empresariais, o que corresponde a 5,78%, já que houve um aumento dos negócios formais em 307 unidades e uma redução dos informais em 182 unidades. Nesses 125 novos empreendimentos instalados no Comércio estão inseridos os carros-chefes do projeto de revitalização, devido a grande capacidade de mobilização de pessoas, que são as faculdades, os *call centers* e alguns órgãos públicos.

Os dados referentes ao ano 2000 mostraram que a maior parte do empresariado que tinha seus negócios formalizados estava presente no setor de serviços (62,6%). A segunda posição era ocupada pelos empresários do comércio (26,4%). O restante dos investimentos (11%) estava aplicado em atividades ligadas ao dueto serviço/comércio (6,8%), a indústria (2,4%) e ao dueto indústria/comércio (1,8%) (SEBRAE, 2001, p.9). Tais informações podem ser visualizadas detalhadamente no Gráfico 2.

No setor de serviços as atividades concernentes aos escritórios de advocacia e contabilidade, bem como aos bares, restaurantes e lanchonetes eram as mais importantes. Nas unidades comerciais prevaleciam “os segmentos de tecido, confecções, calçados e o comércio de artesanato em geral, este último concentrado principalmente no mercado modelo”. As empresas gráficas e de confecções predominava na indústria (*ibidem*, p.12).

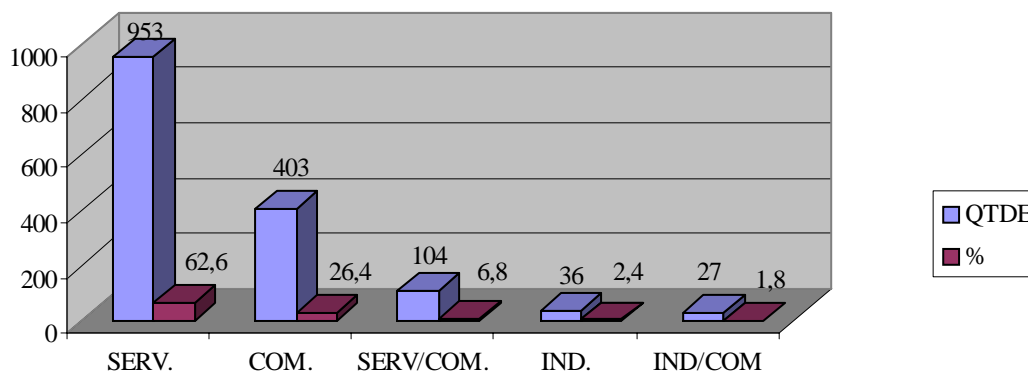


Gráfico 2 – Segmentação das Empresas do Setor Formal em 2000

Fonte: Levantamento de Campo DATANÁLISE – Agosto/2000

O Gráfico 3 expõe o predomínio das prestadoras de serviços também em 2004 no que concerne ao mercado formal, inclusive com a ampliação dessa atividade para 68,26%, sobretudo pelo aumento da quantidade de empresas que atuavam nos ramos de assistência jurídica, contábil e de auditoria, além da contabilização de firmas que trabalhavam com planos de saúde. O setor comercial não sofreu mudança significativa, o que o manteve com igual posicionamento e apresentando os mesmos ramos de atividade observados no ano 2000. Ao contrário dos segmentos agregados que apresentou decréscimo nas atividades que compõe o serviço/comércio ao passar para 4,77%, bem como crescimento de aproximadamente 50% dentro da indústria/comércio e a estabilização da indústria em 2,03%. Vale ressaltar que apenas seis instituições⁷ não puderam ser enquadradas em nenhum destes perfis (SEBRAE, 2004, p.23,25,26).

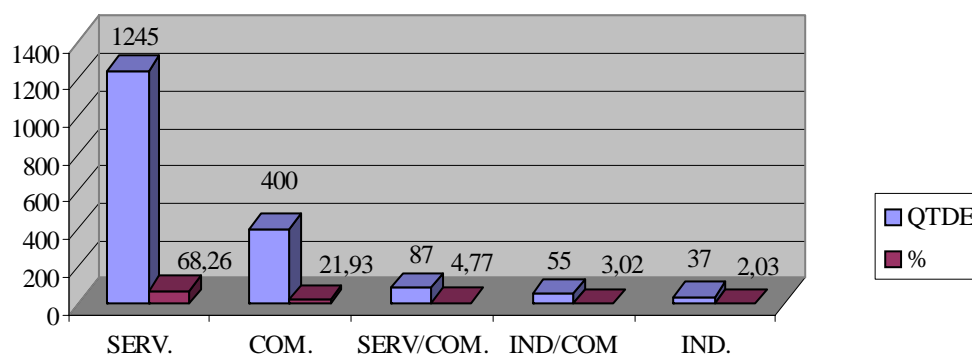


Gráfico 3 – Segmentação das Empresas do Setor Formal em 2004

Fonte: Pesquisa Direta – 2004 – SEBRAE/ACTO

⁷ Tais entidades não estão presentes no Gráfico 3, de modo que o percentual referente ao setor de serviço foi obtido, por exemplo, fazendo $(1245 / 1824) \times 100$ e assim sucessivamente.

O mercado informal no ano 2000 foi dividido em quatro grandes categorias de atividades como se observa no Gráfico 4. Dos 639 ambulantes, baianas de Acarajé e barraqueiros presentes na área do Comércio, 81,1% dos mesmos trabalhavam no comércio. As pessoas que atuavam na prestação de serviços correspondiam a 18,3%. Empatadas na última colocação estavam as atividades artesanais e industriais com apenas 0,3% dos votos (SEBRAE, 2001, p.47).

As atividades comerciais mais importantes, em ordem decrescente, consistiam na comercialização de mercadorias importadas, de alimentos e de artesanato. No setor de serviços o que predominava era a entrega de bebidas e lanches. A produção de artigos musicais foi a única atividade identificada na indústria (*ibidem*, p.48).

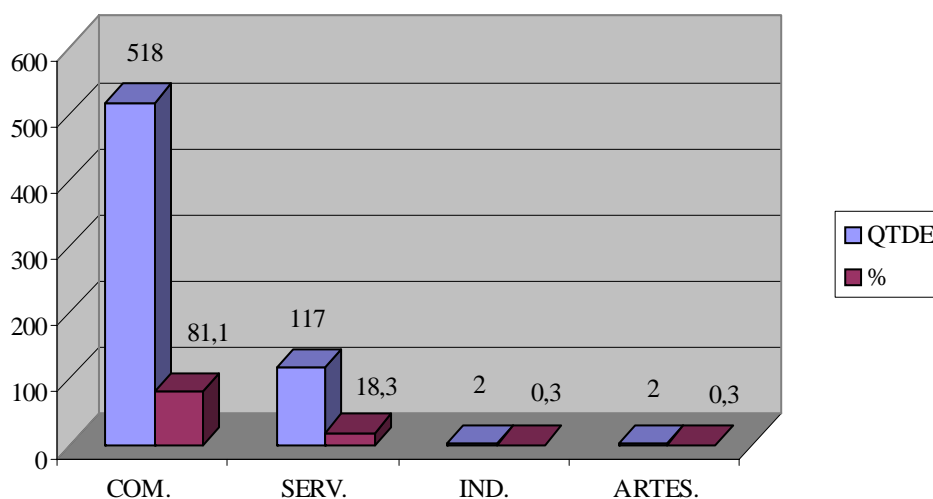


Gráfico 4 – Distribuição dos Ambulantes por Setor em 2000

Fonte: Levantamento de Campo, DATANÁLISE – Agosto/2000

Em quatros anos, as transformações ocorridas no mercado informal atuaram no sentido de dar um maior equilíbrio entre os setores estudados, principalmente nos dois primeiros. Pode-se ver mediante o Gráfico 5 que o setor comercial teve uma queda considerável nesse período, mas continuou sendo a atividade mais importante. Por outro lado, as atividades associadas a prestação de serviços cresceram significativamente. O impacto junto ao setor industrial foi pífio, deixando-o ainda com menos de 1% do total. A outra mudança ficou por conta da presença dos setores indústria/comércio e serviço/comércio não observados na pesquisa publicada no ano de 2001 (SEBRAE, 2004, p.24).

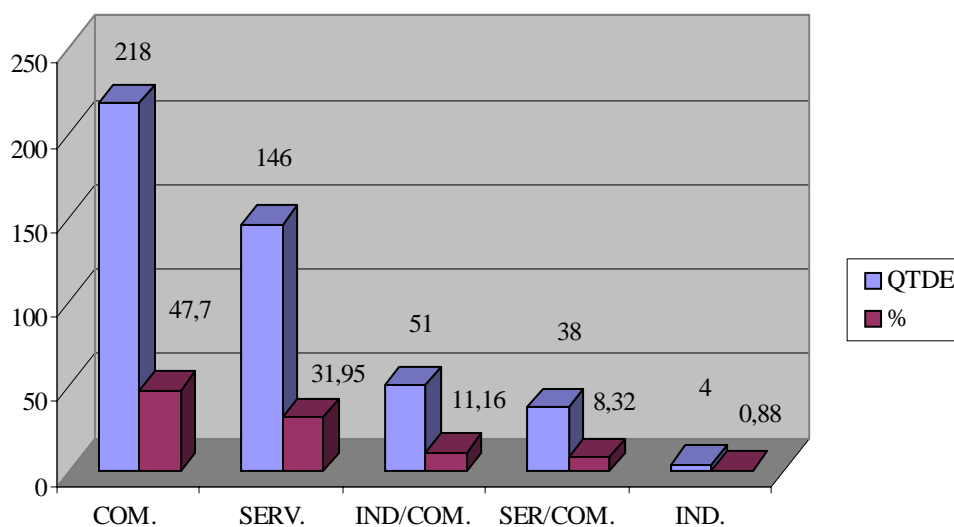


Gráfico 5 – Segmentação das Empresas do Setor Informal em 2004

Fonte: Pesquisa Direta – 2004 – SEBRAE/ACTO

Os principais ramos de atuação identificado no mercado informal em 2004 foram praticamente os mesmos apontados no ano 2000. A diferença básica está nos serviços relativos a alimentação que passou a ser a atividade mais importante dentre todos os setores, a decadência na comercialização de gêneros importados e o registro de comércio e serviço de pescaria, representando 7,49% dos entrevistados, que não se fazia presente em 2000 (*ibidem*, p.54).

4.3.2 Faturamento Bruto Mensal

Os dados contidos nas duas tabelas subseqüentes se referem aos níveis de receitas, concernente ao último mês, apresentados pelos empreendimentos componentes do setor formal e informal e a sua variação no intervalo de quatro anos.

A Tabela 1 mostra que mais da metade das empresas ou 58% faturaram até R\$ 15.000,00 no ano 2000. A situação se manteve praticamente inalterada em 2004, uma vez que 55,25% delas também apresentaram esse mesmo faturamento. Este nível de receita é predominante já que a maior parte dos estabelecimentos existentes no Comércio corresponde a microempresa e empresa de pequeno porte.

Entre 2000 e 2004 diminuiu o número de firmas que tinham um faturamento de até R\$ 3.000,00 (38,9% em 2000 contra 27,6% em 2004). Em compensação mais empresas começaram a fazer parte do terceiro nível de arrecadação.

Dois outros pontos ainda merecem ser destacados na referida tabela. Ao menos 6,78% das empresas registraram uma receita entre R\$ 30.001,00 e R\$ 60.000,00 em 2004, o que não foi observado no ano 2000. Por outro lado, houve uma redução de 9,25% na quantidade de firmas com faturamento superior a R\$ 60.000,00.

Tabela 1 – Faturamento Bruto Mensal das Empresas do Setor Formal

Faturamento (R\$)	% (2000)	% (2004)	Δ % (2004 - 2000)
Até 1.000,00	18,3	11,26	- 7,04
1.001,00 – 3.000,00	20,6	16,34	- 4,26
3.001,00 – 6.000,00	4,5	14,54	10,04
6.001,00 – 15.000,00	14,6	13,11	- 1,49
15.001,00 – 30.000,00	9,4	10,05	0,65
30.001,00 – 60.000,00	0	6,78	6,78
Acima de 60.000,00	19,8	10,55	- 9,25
Ns/Nr	12,8	17,37	4,57

Fonte: SEBRAE (2001) e SEBRAE (2004)

A análise do setor informal deixou claro que havia o predomínio dos negócios que arrecadavam até R\$ 250,00 nos dois períodos estudados, sendo que em 2000 a distância era bem mais acentuada do que em 2004. Uma situação extrema que acabou acontecendo também no ano 2000 foi o fato de nenhum estabelecimento em questão ter sido contabilizado com um rendimento maior do que R\$ 6.000,00. Quatro anos depois apenas 0,44% das receitas obtidas estavam compreendidas no sexto nível.

Evidencia-se que os consumidores dos produtos e serviços oferecidos por estes empreendimentos são de baixo poder aquisitivo e que os investimentos realizados não permitem chegar a outros níveis de rendimentos. Assim, os proprietários conseguem retirar

apenas a quantia necessária para a subsistência deles e das suas famílias, o que os tornam incapazes de aplicar os lucros auferidos na tentativa de aumentar o próprio negócio.

Tabela 2 – Faturamento Bruto Mensal das Empresas do Setor Informal

Faturamento (R\$)	% (2000)	% (2004)	Δ % (2004 - 2000)
Até 250,00	56,3	39,61	- 16,69
251,00 – 500,00	20,7	29,32	8,62
501,00 – 1.000,00	8,8	17,94	9,14
1.001,00 – 3.000,00	5,0	6,56	1,56
3.001,00 – 6.000,00	0,6	1,75	1,15
6.001,00 – 10.000,00	0	0,44	0,44
Ns/Nr	8,6	4,38	- 4,22

Fonte: SEBRAE (2001) e SEBRAE (2004)

4.3.3 Valor Médio dos Imóveis Alugados⁸

Uma outra variável importante consiste no preço médio dos aluguéis. Ao longo dos anos, os aluguéis no Bairro do Comércio entraram num gradual e constante processo de desvalorização. A área passou a apresentar uma grande oferta de unidades imobiliárias a disposição e uma demanda cada vez mais declinante.

O desespero entre os proprietários foi tamanho de modo que muitos acabaram adotando medidas drásticas na tentativa de pelo menos diminuir o problema. Eles estavam preferindo alugar os seus imóveis ao valor simbólico de R\$ 1,00 a mantê-los fechados, visando reduzir as suas despesas com IPTU e condomínio. Essa proposta era prontamente acordada caso o locatário se compromettesse em arcar com os referidos custos (CARVALHO, 2006, p.3).

As informações contidas no Gráfico 6 confirmam o baixo preço dos aluguéis pagos no Bairro do Comércio em 2004. Nota-se que 63,12% das unidades imobiliárias alugadas na localidade

⁸ Não foi possível realizar uma comparação deste quesito com relação ao ano 2000 pela ausência de dados, inclusive nas pesquisas do SEBRAE.

custavam menos de R\$ 300,00, ao passo que apenas 4,58% delas apresentavam um valor superior a R\$ 901,00.

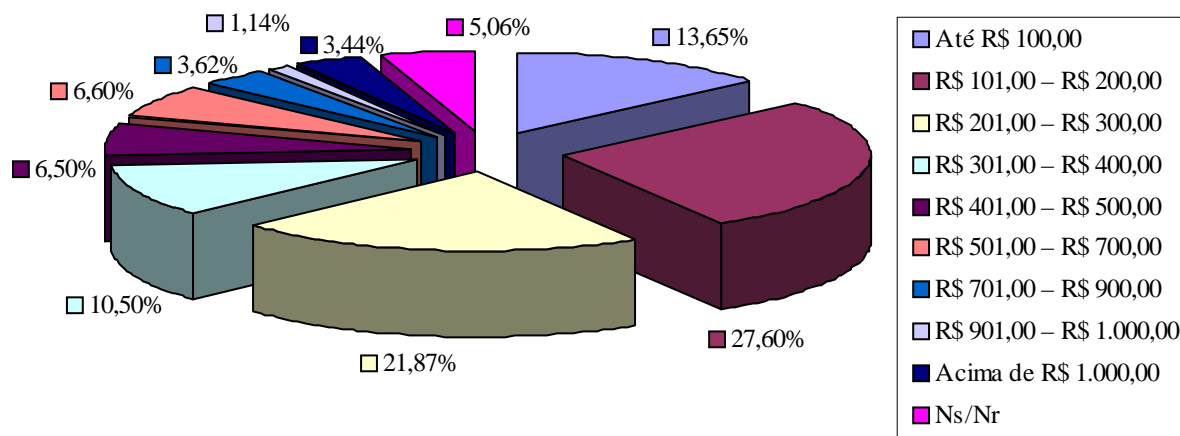


Gráfico 6 – Valor Médio dos Imóveis Alugados em 2004

Fonte: SEBRAE (2004)

Atualmente, o preço do metro quadrado de uma sala na região do Comércio está na faixa de R\$6,50 a R\$10,00 a depender da localização do prédio e do seu estado de conservação (CARVALHO, 2006, p.3). Por exemplo, os empreendimentos implantados em edifícios localizados nos principais corredores do bairro, como nas avenidas Estados Unidos e da França e na Rua Miguel Calmon, tendem a ser mais caros.

5 CONCLUSÕES

A constituição de uma política diferenciada visando revitalizar a área do Comércio foi benéfica para a região. A utilização da legislação tributária municipal (Lei nº 6.779/05 e Decreto nº 16.302/06) por intermédio dos incentivos fiscais vem atuando como um atrativo para novos investimentos privados, visto que reduz os custos quanto aos impostos, taxas e laudêmio. Tal fato proporcionou a instalação de determinados empreendimentos na localidade, sobretudo aqueles ligados ao setor de serviços, sendo as instituições de ensino superior e as empresas de *call center* as mais comentadas, ainda que a quantidade de novos negócios abertos entre os anos de 2000 e 2004 tenha sido muito pequeno. É claro que a referida medida não vai prolongar-se indefinidamente, pois não é interessante para os cofres públicos. Mas durante esse período deve fortalecer a imagem do lugar junto a classe empresarial e o restante da população.

Ainda na fase de elaboração do projeto de revitalização do Comércio foi necessário que as autoridades responsáveis identificasse um outro *mix* de atividades além das já tradicionais. Esse fato fez com que o conjunto de atividades pensado para o bairro fosse contemplado com os incentivos fiscais. Deu-se preferência para aquelas que funcionassem e, ao mesmo tempo, atraíssem o maior número possível de pessoas ao longo dos três turnos do dia, desde que fizessem uso do transporte público, dado as limitações de estacionamento, a fim de reduzir o imenso vazio urbano.

Fica evidente que o Bairro do Comércio deve contar com novos usos e funções. Isso acontece já que alguns segmentos que permitiram e deram sustentabilidade ao progresso do local podem não ter, e efetivamente não tem, mais condições de desempenhar novamente essa função. Dessa maneira, a revitalização não consiste em fazer com que uma área que apresenta uma atividade econômica em decadência volte a ter o mesmo brilho do passado fomentando apenas esse núcleo de atividade. Ao contrário, a idéia é justamente promover a diversidade econômica do local ou a sua mistura de uso, como sugere Jacobs (2001) ao mencionar as quatro condições básicas para isso.

Assim, o trabalho desenvolvido com o intuito de revitalizar o Comércio, quer seja pela sua dimensão e complexidade, quer seja pela importância histórica da própria localidade, não pode estar limitada a um único agente, ou seja, ter exclusivamente um caráter privado ou

público, e nem se restringir a algumas poucas atividades. Na verdade, o sucesso da política de benefícios fiscais e da revitalização como um todo vai depender, e muito, da sinergia entre as autoridades locais (PMS e até o Governo do Estado), o setor privado e a sociedade civil organizada, além da sintonia entre as distintas atividades implantadas. É preciso então que haja um efetivo grau de interação entre as partes, um envolvimento amplo, mas com gerenciamento único, no sentido de promover ações conjuntas e integradas. Esse intercâmbio de conhecimento vai facilitar a definição de um planejamento estratégico de curto, médio e longo prazo. Nesse caso é fundamental a abstração de qualquer interesse político-partidário na condução do referido processo. Vale ressaltar que algumas intervenções requeridas na área podem ser feitas mediante um sistema de parceria público-privada.

REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Thales de. **Povoamento da cidade do Salvador**. 2 ed. São Paulo: Nacional, 1955, v. 281, 504p.
- BASTOS, Lídia Rocha Aguiar. **Revitalização do Bairro do Comércio**: estratégias alternativas para Salvador. 2003. 143p. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) – Departamento de Ciências Sociais Aplicadas, UNIFACS, Salvador, 2003.
- BONFIM, Juarez Duarte; SILVA, Paulo R. Guimarães da. O caso do Parque Histórico do Pelourinho: investigação de originalidade numa ação do governo local. **Sitientibus**, Feira de Santana, n. 13, p.15-33, jul./dez. 1995.
- BORGES, Jafé; LEMOS, Gláucia. **Comércio baiano**: depoimentos para sua história. Salvador: Associação Comercial da Bahia, 2002, 205p.
- BRASIL. **Estatuto da cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002, 273p.
- CARVALHO, Tatiany. Revitalização muda perfil do Comércio de Salvador. **Correio da Bahia**, Salvador, 14 abr. 2006. Caderno Correio Negócios, p.5.
- COMPANHIA DAS DOCAS DO ESTADO DA BAHIA – CODEBA. Disponível em: <http://www.codeba.com.br/porto_ssa_historico.php>. Acesso em: 02 mar. 2005.
- DEL RIO, Vicente. **Voltando às origens**. A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos. 1994. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos>>. Acesso em: 17 mai. 2005.
- DUARTE, Fábio. **Cidades na sociedade de informação**: clusters urbanos. ago. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos>>. Acesso em: 17 jul. 2005.
- HARRISON, Bennett; GLASMEIER, Amy K.. Response: why business alone won't redevelop the inner city: a friendly critique of Michael Porter's approach to urban revitalization. **Economic Development Quarterly**, Thousand Oaks, CA, v. 11, n. 1, p.28-38, feb. 1997.
- HISTÓRIA de Salvador nasceu no Comércio. **Gazeta do Comércio**, Salvador, mai. 2004. n. 1. p.8.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2001, 510p.
- LEITE, Rogerio Proença. Contra-usos e espaço público: notas sobre a construção social dos lugares na *mangueatown*. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 17, n. 49, p.115-134, jun. 2002.
- LIMA, Evelyn Furquim Werneck. **Configurações urbanas cenográficas e o fenômeno da "gentrificação"**. mar. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos>>. Acesso em: 17 mai. 2005.

LOBATO, Ronald. Revitalização do Comércio. **Informativo ACB**, Salvador, v. 17, n. 31, p.2, jun. 2004.

MATTOSO, Kátia M. de Queirós. **Bahia**: a cidade do Salvador e seu mercado no século XIX, São Paulo: Hucitec, 1978, 387p.

MITNICK, Barry M.. **La economía política de la regulación**. México: Fondo de Cultura Económica, 1989, 499p.

PORTER, Michael E.. **Competição**: estratégias competitivas essenciais. 5 ed. Rio de Janeiro: Campus, 1999, 515p.

PORTO Salvador cidade. **Desenvolvimento e território na Bahia**, Salvador, n. 61, p.105-108, 2003.

REZENDE, Fernando. **Finanças públicas**. São Paulo: Atlas, 1987, 368p.

RODRIGUES, Marcos A. Nunes. Da Bahia de Todos os Santos a all saints bay: glosas ao plano estratégico de turismo da Bahia. **Caderno do CEAS**, Salvador, n. 199, p.33-41, mai./jun. 2002.

ROSS, Catherine L.; LEIGH, Nancey Green. Planning, urban revitalization, and the inner city: an exploration of structural racism. **Journal of Planning Literature**, Thousand Oaks, CA, v. 14, n. 3, p.367-380, feb. 2000.

SALVADOR. Anexo único do Dec. 16.302. Logradouros das regiões administrativas I e II considerados em processo de deterioração. Salvador, 2006a. Disponível em: <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/legislação>>. Acesso em: 01 mai. 2006.

SALVADOR. **Código tributário e de rendas do município do Salvador consolidado – Lei n. 4.279/90 e alterações**. Salvador, p.1-111, 1990a. Disponível em: <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/legislação>>. Acesso em: 01 mai. 2006.

SALVADOR. Decreto n. 15.155, de 21 de Setembro de 2004. Define a condição de microempresa e empresa de pequeno porte para fins tributários e dá outras providências. Salvador, 2004. Disponível em: <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/legislação>>. Acesso em: 01 mai. 2006.

SALVADOR. Decreto n. 16.302, de 30 de Janeiro de 2006. Regulamenta a Lei nº 6.779, de 8 de julho de 2005, que concede isenção e remissão de tributos e incentivos que indica e dá outras providências. Salvador, p.1-8, 2006b. Disponível em: <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/legislação>>. Acesso em: 01 mai. 2006.

SALVADOR. Lei n. 6.779/2005, de 28 de Julho de 2005. Concede isenção e remissão dos tributos e incentivo que indica e dá outras providências. Salvador, p.1-6, 2005. Disponível em: <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/legislação>>. Acesso em: 01 mai. 2006.

SALVADOR. **Lei orgânica do município do Salvador**. Salvador: Câmara Municipal de Salvador, mai. 2006c, p.1-85. Disponível em: <<http://www.cms.ba.gov.br/lom>>. Acesso em: 26 jun. 2006.

SALVADOR. Tabela de receita n. II, anexa à Lei n. 4.279/90. Salvador, p.1-3, 1990b. Disponível em: <<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/legislação>>. Acesso em: 01 mai. 2006.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001, 475p.

SEBRAE. **Censo empresarial do Bairro do Comércio**. Salvador: ACTO, jun./ago. 2004, 70p.

SEBRAE. **Censo empresarial do Comércio de Salvador/Bahia**. Salvador: DATÁNALISE, mai. 2001, 130p.

SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE A REVITALIZAÇÃO DOS CENTROS HISTÓRICOS DE CIDADES DA AMÉRICA LATINA E DO CARIBE – SIRCHAL, 4, 2000, Salvador. **Requalificação, revitalização e sustentabilidade dos centros históricos: um projeto urbano**. Disponível em: <<http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/frameDiagVPT.htm>>. Acesso em: 01 set. 2006.

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo. **Revitalização de centros urbanos**. São Paulo: Pólis, 1994, 74p.

URIARTE, Urpi Montoya. Intervenções recentes em centros históricos: as políticas de “recuperação” dos Centros Históricos de Salvador, Lima e Quito. **Caderno do CEAS**, Salvador, n. 208, p.73-92, nov./dez. 2003.

VARSANO, Ricardo. **A guerra fiscal do ICMS: quem ganha e quem perde**. Rio de Janeiro: IPEA, 1997. (Texto para Discussão, 500)

VAZ, José Carlos. **Vida nova para o centro da cidade**. 2002. Disponível em: <<http://www.federativo.bndes.gov.br>>. Acesso em: 10 dez. 2004.

ZANCHETI, Sílvio Mendes. **Os processos recentes de degradação e revitalização no Brasil**. 1998. Disponível em: <<http://www.urbanconservation.org/textos>>. Acesso em: 15 fev. 2005.

ZANCHETI, Sílvio Mendes. **Revitalização do Centro Histórico do Recife: uma experiência de gestão com a iniciativa privada**. 2000. Disponível em: <<http://www.urbanconservation.org/textos>>. Acesso em: 15 fev. 2005.

ZANCHETI, Sílvio Mendes; LACERDA, Norma. **A revitalização de áreas históricas como estratégia de desenvolvimento local: avaliação do caso do Bairro do Recife**. 1999. Disponível em <<http://www.urbanconservation.org/textos>>. Acesso em: 15 fev. 2005.