

## A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS SOBRE PROPRIEDADES PRIVADAS RURAIS NO MUNICÍPIO DE SANTA INÊS (BAHIA)

Bruno Mercante Lourenço <sup>1</sup>  
Guiomar Inez Germani <sup>2</sup>  
Aline dos Santos Lima <sup>3</sup>

### RESUMO

O processo de expansão urbana via implementação de loteamentos sobre terras rurais resulta em novas formas espaciais que modificam o uso e o valor do espaço. No município de Santa Inês, Bahia, identificou-se quatro loteamentos, entre os anos de 2021 e 2022, o que levou a formulação de duas questões centrais: como se dá a conversão da terra rural em terra urbana? O que move este processo e quem atua? A produção dos loteamentos se relaciona principalmente com a valorização do espaço e a conseqüentemente apropriação de uma renda da terra acrescida. Em três dos quatro loteamentos identificados, a produção é custeada pela sociedade na forma do Estado, ao passo que a produção da infraestrutura sobre o solo resulta numa renda acrescida que é apropriada privadamente. Três dos quatro loteamentos identificados, não tiveram oficialmente a conversão de terra rural em urbana realizada. O caminho percorrido na pesquisa contou com pesquisa bibliográfica, pesquisa documental dividida entre o estudo da legislação federal e municipal acerca da produção de loteamentos e expansão da área urbana, bem como da investigação das Certidões de Inteiro Teor das propriedades transformadas em loteamentos. Revelou-se que os sujeitos – proprietários de terra, agentes imobiliários e o Estado - atuam de modo combinado na produção de valor do e no espaço, sendo a propriedade privada a mediadora deste processo.

**Palavras-chave:** Loteamentos, Terras rurais, Valorização do espaço, Renda da terra,

### ABSTRACT

The process of urban expansion through the implementation of allotments on rural land results in new spatial forms that modify the use and value of space. In the municipality of Santa Inês, Bahia, four allotments were identified between 2021 and 2022, which led to the formulation of two central questions: how is rural land converted into urban land? What drives this process and who is involved? The production of allotments is mainly related to the valorization of space and the consequent appropriation of an increased land rent. In three of the four allotments identified, production is funded by society in the form of the state, while infrastructure production on the land results in increased income that is appropriated privately. It also emerged that three of the four allotments identified had not officially converted rural land into urban land. The path followed in the research included bibliographical research, documentary research divided between the study of federal and municipal legislation on the production of allotments and the expansion of the urban area, as well as the investigation of the Certificates of Completeness of the properties transformed into allotments. It was

<sup>1</sup>Mestre em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da UFBA e membro do Grupo de Pesquisa GeografAR/POSGEO/UFBA e membro da Universidade Federal da Bahia – UFBA [brunomercantel@gmail.com](mailto:brunomercantel@gmail.com);

<sup>2</sup> Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da UFBA e líder do Grupo de Pesquisa GeografAR/POSGEO/UFBA. [guio\\_ufba@yahoo.com.br](mailto:guio_ufba@yahoo.com.br)

<sup>3</sup> Professora do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Baiano (IF Baiano) Campus Santa Inês, líder do NEQA-IFBaiano/CNPq e pesquisadora do GeografAR/POSGEO/UFBA [aline.lima@ifbaiano.edu.br](mailto:aline.lima@ifbaiano.edu.br);

revealed that the subjects - landowners, real estate agents and the state - act in a combined way in the production of value in and from space, with private property mediating this process.

**Keywords:** Urban allotments, Rural lands, Valorization of space, Land rent.

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo discutir a transformação de propriedades privadas rurais em loteamentos no município de Santa Inês (BA), mostrando que a implementação da infraestrutura tanto nas suas proximidades, como no seu interior produz valor no espaço e incrementa a renda da terra, sendo que a maior parte do mais-valor criado recai sobre os proprietários de terra.

Entre os anos de 2021 e 2022, foram identificados quatro loteamentos no município de Santa Inês (BA), identificados como Loteamentos I, II, III e IV. As perguntas que orientaram a pesquisa foram as seguintes: Que terras são essas? Por que essas terras foram escolhidas para implementação dos loteamentos? Qual a intencionalidade desse processo de expansão urbana? Quem são e como agem os sujeitos e agentes que implementam os loteamentos? Os loteamentos atendem a legislação específica do município?

A problemática do trabalho era responder por que quatro loteamentos foram criados em Santa Inês (BA), diante de um cenário em que a população total do município é de aproximadamente dez mil habitantes? Assim, questionou-se se a criação dos quatro loteamentos era movida pela demanda habitacional ou se haviam intencionalidades ocultas na produção deles.

## METODOLOGIA

A metodologia da pesquisa consistiu em revisão bibliográfica, pesquisa documental, e trabalhos de campo.

A pesquisa documental se dividiu em duas partes. A primeira, na análise de leis - Lei Federal 6.766/79 (Brasil, 1979) e das leis municipais do município de Santa Inês - Lei Orgânica Municipal (Santa Inês, 2014), A Lei que institui o Código Tributário do município (Santa Inês, 2017) e a lei que dispõe sobre a criação, denominação e delimitação dos bairros no município de Santa Inês e dá outras providências (Santa Inês, 2023). A segunda parte da pesquisa documental se constituiu na análise das Certidões de Inteiro Teor (Cartório de Santa Inês, 1978;

1984; 1992; 2002) daqueles imóveis sobre os quais foram constatados o parcelamento e comercialização dos lotes.

Trabalhos de campo foram realizados, em 2021 e 2022, para reconhecimento dos loteamentos e para identificação de lotes a venda para pesquisa de preço, tamanho e tipo de documento (se posse ou escritura pública). Uma das intenções era descobrir como esses quatro loteamentos eram produzidos: se a produção da infraestrutura ocorria anterior a construção das residências ou o contrário.

## REFERENCIAL TEÓRICO

A produção do espaço ocorre de modo desigual e reflete as diferenças de valor entre terras mais ou menos valorizadas, seja por sua localização, seja por sua fertilidade. No caso estudado, interessa as diferenças de valor por localização. Assim, terras privadas bem localizadas, próximas ao espaço urbano, rendem aos proprietários uma fração maior da mais-valia produzida na forma de renda absoluta e de renda diferencial I. Assim, essas terras bem localizadas têm como tendência atraírem investimentos seletivos, o que resulta num incremento da renda por meio da renda diferencial II (Marx, 2017; Paulani, 2016).

Como fundamento teórico, considera-se que a produção do espaço ocorre socialmente, mas que a apropriação do valor se realiza de forma privada, através da dialética entre valor do espaço e valor no espaço (Moraes e Costa, 1999). O movimento de reprodução do capital no e do espaço depende do Estado, sendo este uma exigência absoluta do sistema do capital (Mészáros, 2011).

A dimensão espacial da produção no modo de produção capitalista promove o espaço a uma mercadoria diferenciada, uma vez que a utilização da terra privada tem um custo, devendo ao proprietário da terra uma fatia do mais-valor a ser produzido sobre ela. Como Moraes e Costa (1999, p.159) argumentam, o capital social geral, no qual “[...] entra aí todo o trabalho morto já incorporado ao solo ao longo da história: as cidades, as estradas, e a infra-estrutura em geral” é implementado desigualmente, e o resultado que se tem é um processo de valorização desigual das terras. A terra é, ao mesmo tempo, meio de produção e mercadoria, mas o fundamento do seu valor decorre por ser ela a base da produção de toda riqueza, ou seja, o seu consumo produtivo é o fundamento da sua valorização (Moraes e Costa, 1999).

O trabalho e as relações sociais que se desenrolam no consumo produtivo do espaço e no conseqüente processo de valorização que é engendrado, beneficiam a classe dos proprietários de terra e dos meios de produção, os quais acumulam os produtos do trabalho

realizado sobre o espaço por meio do lucro e da renda. Esta se constitui, então, na apropriação do lucro suplementar advindo da diferença entre o preço individual e social da produção de uma determinada mercadoria (Marx, 2017). Aparentemente, lucro e renda aparecem como categorias opostas, como uma contradição no desenvolvimento do capitalismo, uma vez que a conversão de parte da mais-valia em renda “[...] está imobilizando improdutivamente essa parte do capital, unicamente para remover o obstáculo que a propriedade fundiária representa, no capitalismo, à reprodução do capital na agricultura” (Martins, 1981, p. 161). Todavia, é a apropriação capitalista das terras que possibilita a sujeição do trabalho ao capital, na medida em que expropria os sujeitos trabalhadores das terras em que trabalhavam para eles próprios e que vai permitir ao proprietário auferir a renda da terra.

O trabalho materializado no espaço – capital constante – entra como parte do valor da mercadoria espaço, assim como condiciona a valorização futura da mesma por meio da virtualidade da quantidade de trabalho que pode vir a ser concretizada sobre ela. Ou seja, numa relação dialética, o trabalho acumulado preteritamente, então concreto, é o fundamento da valorização abstrata do espaço, uma vez que possibilita a visualização do trabalho socialmente necessário a ser concretizado no futuro. Assim, a materialidade concreta construída preteritamente condiciona o uso potencial daquela terra no futuro, sendo este também criador de valor, ainda que no plano abstrato.

O espaço, então, apropriado privadamente, é também produto do trabalho socializado, que cristalizado de modo desigual na superfície terrestre resulta numa infinidade de valores desiguais. Nesse sentido, mesmo espaços que ainda não tenham sofrido transformação pelo trabalho, apenas como consequência da diferença de localização, possuem valores de uso distintos, na medida em que possuem ou não maior capacidade de satisfação das necessidades humanas.

O valor de uso do espaço condiciona o processo de valorização capitalista e, como tendência, espaços seletivos que possuem maior valor de uso se transformam em raridades. Nesse sentido, propriedades com localização privilegiada dão direito a cobrança de uma renda acima da média, já que possuem um custo de produção mais baixo (Marx, 2017).

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A Lei Federal 6.766/79 (Brasil, 1979) define as normas que orientam o parcelamento do solo urbano em território nacional, sendo que o parcelamento do solo é permitido em áreas urbanas ou de expansão urbana (cf. Art.3º.), bem como em locais onde a infraestrutura urbana



tenha sido produzida, além de definir o tamanho mínimo dos lotes (cf. Art. 4º). A mesma lei define, ainda, que é necessário elaboração e apresentação de um projeto do loteamento junto à Prefeitura (cf. Art. 9º), e que este defina as diretrizes para uso do solo, bem como do traçado dos lotes, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

O município de Santa Inês não possui Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) aprovado, não sendo obrigatório uma vez que sua população é inferior a vinte mil habitantes. Na escala municipal, foram encontradas três leis que regem a política urbana do município: a Lei Orgânica Municipal (Santa Inês, 2014), a Lei Nº 573/2017 (Santa Inês, 2017) e a Lei Nº 648/2023 (Santa Inês, 2023). Apesar de não existir PDDU aprovado em Santa Inês, a Lei Orgânica Municipal define que o PDDU é o instrumento responsável por orientar a política urbana do município. Além disso, a Lei Orgânica Municipal prevê como lei complementar o Código Tributário do Município, encontrado na forma da Lei Nº 573/2017 (Santa Inês, 2017). Esta caracteriza (cf. Art 4º) como zona urbana do município, as áreas em que conste pelo menos dois dos seguintes melhoramentos urbanos: meio-fio ou calçamento; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado. Assim, o interesse do Estado na expansão da área urbana se relaciona diretamente com a tributação da terra urbana, pois na medida em que expande a área urbana através dos melhoramentos de infraestrutura, expande também a arrecadação por meio do IPTU.

A lei que dispõe sobre a criação, denominação e delimitação dos bairros no município de Santa Inês e dá outras providências (Santa Inês, 2023) considera os quatro loteamentos identificados como pertencentes aos bairros criados<sup>4</sup>, ou seja, reconhece que são loteamentos urbanos. Entretanto, de certa forma, a Lei Municipal 648/23 contradiz a Lei 573/17 (Santa Inês, 2017) na medida em que considera como área urbana os quatro loteamentos identificados, apesar de ter sido constatado que a área dos quatro loteamentos considerados bairros criados, têm apenas acesso parcial a pelo menos dois dos requisitos mínimos estabelecidos pela Lei 573/17 para ser considerado área urbana (Santa Inês, 2017).

O Estado participa, mesmo que indiretamente, da produção dos quatro loteamentos identificados, ora atuando na frente da política urbana municipal, delimitando e planejando o uso do espaço para que os proprietários de terra e agentes imobiliários elaborem a mercadoria-

---

4 Os Loteamentos I e II pertencem ao bairro José Américo; o Loteamento III pertence ao bairro Olhos d'água; o Loteamento IV pertence ao bairro Beira Rio.

lote. Mas o Estado também custeia, ao menos parcialmente, a produção da infraestrutura nos loteamentos, uma vez que se identificou ação combinada entre os governos estadual e municipal trabalhando em parceria na concretização da infraestrutura no Loteamento II, como revela o Quadro 1. Recursos financeiros do Governo do Estado são repassados ao município que contrata uma empresa privada para a execução das obras e serviços. Assim, configura-se uma ação combinada entre as escalas estadual e municipal do Estado e dos agentes privados envolvidos na execução das obras e serviços relacionados com a implementação de infraestrutura urbana no caso do Loteamento II. Nesse caso, o Estado assume a função de promotor e agente imobiliário.

**Quadro 1.** Santa Inês (BA): melhoramentos de infraestrutura custeados pelo Estado nos loteamentos identificados entre 2021 e 2022

Município	Identificação do Loteamento	Infraestrutura custeada pelo Estado identificada	Empresa responsável pela execução do serviço
Santa Inês	Loteamento II	Pavimentação em paralelepípedo <sup>1</sup>	Conserve Construtora Eireli

<sup>1</sup>Termo de adjucação e homologação Tomada de Preços 003/2022 (PMSI, 2022)

Os quatro loteamentos foram produzidos sobre propriedades privadas, sendo que em apenas um deles – no Loteamento IV – foi feita a conversão de imóvel rural em urbano, como consta na Certidão de Inteiro Teor referente à propriedade (Cartório de Santa Inês, 1984). Outros dois loteamentos foram produzidos sobre propriedades rurais, o Loteamento II sobre “Um terreno sem benfeitorias denominado Fazenda Favela” (Cartório de Santa Inês, 2002) e o III sobre uma “propriedade agrícola denominada Gandarela” (Cartório de Santa Inês, 1978) que, inclusive estão cadastradas junto ao INCRA como imóveis rurais<sup>5</sup>. Já o Loteamento I foi produzido sobre “Uma área de terra, com (17) tarefas [...]” (Cartório de Santa Inês, 1992), não havendo denominação do imóvel. Nas Certidões de Inteiro Teor das propriedades onde se construiu os Loteamentos I, II e III (Cartório de Santa Inês, 1978; 1992; 2002) não se identificou a descaracterização de imóvel rural identificada na Certidão de Inteiro Teor do Loteamento IV (Cartório de Santa Inês, 1984).

<sup>5</sup> Segundo consulta pública de imóveis junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural. Disponível em <https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf?windowId=a90> Acesso em 12/04/2023.

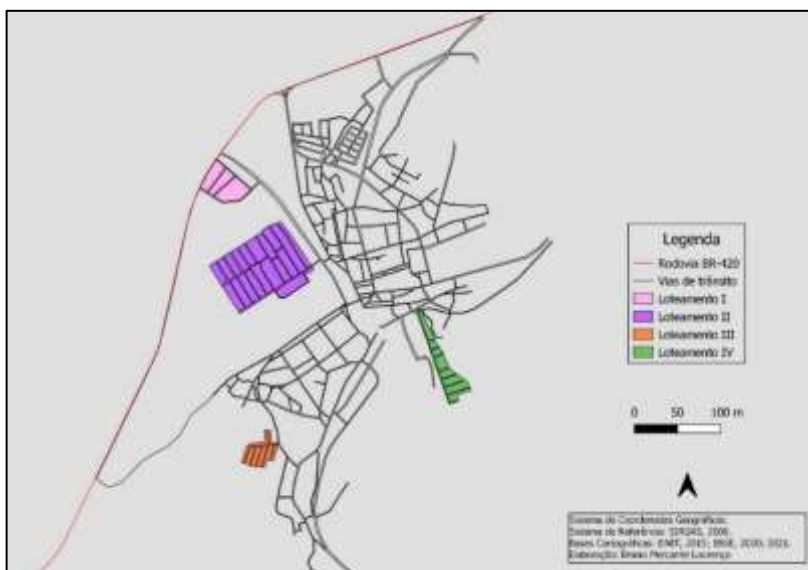
Nesse sentido, entende-se que há uma seletividade das terras em que os loteamentos são produzidos, predominando propriedades rurais em que não foi realizado o procedimento de conversão de solo rural para urbano, mas que, na escala municipal, essas áreas são consideradas pelo poder público como áreas urbanas. Assim, a renda da terra é incrementada como valor do espaço nas áreas dos loteamentos através do trabalho materializado, primeiramente, nos arredores das propriedades transformadas em loteamentos, para posterior produção da infraestrutura no interior de suas áreas.

Identificou-se no Loteamento IV um agente imobiliário atuando de modo combinado com o proprietário de terra na produção do loteamento. O agente assume a responsabilidade por fazer o trabalho de descaracterização do imóvel rural e de converter a medida da área de hectares para metros quadrados (Cartório de Santa Inês, 1984), evidenciando uma organização do capital mais complexa do que naquela identificada nos Loteamentos I, II e III.

A pesquisa de preços dos lotes à venda foi realizada nos quatro loteamentos. Apesar de limitações nesse procedimento metodológico, descobriu-se que o Loteamento I possui o preço do metro quadrado mais baixo, ao passo que o Loteamento IV possui o preço do metro quadrado mais alto.

O Mapa 1 apresenta os quatro loteamentos identificados no município de Santa Inês (BA).

**Mapa 1.** Santa Inês, Bahia: loteamentos identificados entre os anos de 2021 e 2022



Na produção dos Loteamentos I, II e III não foram identificados outros agentes privados para além dos proprietários de terra envolvidos na produção dos loteamentos. No caso do

Loteamento IV, identificou-se o envolvimento de um agente privado, uma empresa do ramo de engenharia<sup>6</sup>, atuando de modo combinado com o proprietário da propriedade na descaracterização do imóvel rural e na conversão da área da propriedade antes medida em hectares e atualmente medida em metros quadrados. O envolvimento do agente privado na produção do loteamento evidencia uma organização mais complexa do capital se comparado com a produção dos Loteamentos I, II e III. Cabe destacar, ainda, que no Loteamento III foi o único em que não se identificou nenhuma infraestrutura construída no interior do perímetro loteado para além da abertura de vias de circulação sem pavimentação. A Figura 1 retrata parcialmente os Loteamentos I, II, III e IV.

**Figura 1.** Santa Inês, Bahia: Loteamentos I, II, III e IV em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021

Nos Loteamentos I e II é possível que a infraestrutura e as construções residenciais são construídas quase que simultaneamente, sendo difícil precisar o que foi construído primeiro. No Loteamento III, não se observa nenhuma infraestrutura construída no interior do perímetro

<sup>6</sup> Empresa denominada como Agromota Sistemas e Engenharia Agrônômica Ltda



do loteamento, ao passo que no Loteamento IV é possível observar o meio-fio construído na margem da via de circulação retratada.

Nos casos dos Loteamentos III e IV, conseguiu-se contato direto com os proprietários dos loteamentos, o que permitiu ter-se um dado mais preciso sobre o preço da mercadoria-lote porque as informações obtidas se referem a totalidade dos lotes que compõem os referidos loteamentos, como mostra a Tabela 1.

**Tabela 1** – Santa Inês, Bahia: quantidade, preço e tamanho dos lotes mediante contato direto com um dos agentes envolvidos

Município	Loteamento	Quantidade de lotes	Tamanho do lote (m <sup>2</sup> )	Preço do m <sup>2</sup> (R\$)	Preço do lote (R\$)
Santa Inês	Loteamento III	Não identificado	150	13,30 a 20,00	2.000,00 a 3.000
	Loteamento IV	153	240	166,00	40.000,00

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

A ordem de grandeza dos valores dos metros quadrados identificados varia significativamente, sendo que o preço do metro quadrado da mercadoria-lote do Loteamento IV supera em aproximadamente dez vezes a ordem de grandeza do preço da mercadoria-lote do Loteamento III. Isso aponta para uma diferença entre os custos de produção das mercadorias-lote dos Loteamentos III e IV.

Embora esse procedimento metodológico tenha limitações, destaca-se que o nível de organização do capital influencia no preço final da mercadoria-lote. O envolvimento dos agentes imobiliários na produção dos loteamentos demanda maior quantidade de trabalho, aumentando o custo de produção da mercadoria, mas também a massa de mais-valor produzida a ser distribuída, principalmente, entre os agentes imobiliários e os proprietários dos loteamentos.

Nos Loteamentos I e II, o preço médio do metro quadrado foi calculado a partir da média feita pelas informações levantadas pelos contatos telefônicos realizados com os números para contato indicados nas placas que indicavam a mercadoria-lote a venda. O objetivo foi de descobrir o tamanho e o preço dos lotes. Nesse procedimento metodológico, o preço médio do metro quadrado por loteamento variou entre aproximadamente 105 e 152 reais, enquanto que o tamanho médio de área dos lotes oscilou entre 240 e 400m<sup>2</sup>.

Enfatiza-se que os preços dos lotes expostos na Tabela 2 foram levantados por meio de um único contato telefônico com cada contato sem realizar qualquer tipo de negociação. Em

algumas conversas, as respostas demonstravam possibilidade de negociação. Palavras como “tem conversa”, “se quiser vir visitar a gente conversa melhor sobre o preço”, “a gente negocia”, se repetiram durante os contatos realizados e sugerem que o preço real da mercadoria-lote se situa abaixo do anunciado no primeiro contato. Também não foi possível levantar a quantidade de lotes de cada um dos loteamentos indicados na Tabela 2.

**Tabela 2** – Santa Inês, Bahia: tamanho e preço dos lotes mediante contato direto com proprietários dos lotes entre os anos de 2021 e 2022

Município	Loteamento	Tamanho médio aproximado do lote (m <sup>2</sup> )	Preço médio aproximado do m <sup>2</sup> (R\$)	Preço médio aproximado do lote (R\$)	Número de contatos telefônicos realizados
Santa Inês	Loteamento I	400,0	105,80	42.330	3
	Loteamento II	240,0	152,75	36.666	3

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

As informações das Tabelas 1 e 2 mostram que o preço do metro quadrado da mercadoria-lote varia entre 13 e 166 reais, aproximadamente. Cabe ressaltar que o Loteamento III – de valor do metro quadrado variando entre 13 e 20 reais – é o único que não apresenta qualquer materialidade de infraestrutura básica produzida no interior da área loteada.

Nesse sentido, o principal agente que atua em parceria com os proprietários de terra nos loteamentos I e II é o Estado, através dos governos estadual e municipal, uma vez que a o Governo do Estado da Bahia e a Prefeitura de Santa Inês trabalham diretamente na produção da infraestrutura desses loteamentos. Quando o poder público assume, como evidenciado, os custos da produção da infraestrutura dos loteamentos – como a pavimentação em paralelepípedo, ele se coloca na posição de agente imobiliário, sendo suas ações fundamentais para incrementar a renda da terra das propriedades privadas transformadas em loteamentos, se tornando parte fundamental da organização do capital.

Junto ao Cartório de Registros – Comarca de Santa Inês – foram solicitadas as Certidões de Inteiro Teor dos imóveis rurais (Cartório de Santa Inês, 1978; 1984; 1992; 2002) que se transformaram respectivamente nos Loteamentos I, II, III e IV. Esse procedimento metodológico permitiu o aprofundamento da investigação acerca da renda da terra e da produção de valor de modo mais aprofundado nestes casos, uma vez que nesses documentos constam os preços pelos quais os imóveis foram vendidos quando passados de uma mão para outra, de uma família para outra.

Na Certidão de Inteiro Teor do imóvel rural sobre a qual o Loteamento VIII, em Santa Inês, foi produzido, a propriedade não possui um nome específico e é caracterizada como “Uma área de terra com (17) tarefas [...]” (Cartório de Santa Inês, 1992, p.1).

O Quadro 3 mostra a cadeia dominial da propriedade transformada no Loteamento I, bem como o preço pago pelo Proprietário 2 ao adquirir a propriedade. O Proprietário 2, ao adquirir o imóvel no ano de 1992, pagou a quantia de dois milhões de cruzeiros que equivale, em reais no ano de 2020, a aproximadamente 12 mil reais. Apesar da conversão dos valores pretéritos para aquele mais próximo da atualidade ser um procedimento com limitações, a pretensão é de dimensionar o incremento da renda da terra ao longo das décadas. Assim, tendo a área 17 tarefas, cada tarefa de terra do imóvel custou ao Proprietário 2 aproximadamente R\$ 700,00, segundo o valor corrigido para o ano de 2020. Considerando que uma tarefa baiana de terras tem 4.356m<sup>2</sup>, o imóvel descrito na Certidão corresponderia a uma área de aproximadamente 74 mil metros quadrados. Cada metro quadrado do imóvel teria custado ao Proprietário 2 aproximadamente cerca de R\$ 0,15, segundo os valores corrigidos para o ano de 2020. A Tabela II mostrou que o preço médio do metro quadrado identificado entre os anos de 2021 e 2022 dos lotes do Loteamento I ficaram próximos de R\$ 100,00. Ainda que não seja o Proprietário 2 o único a se apropriar da massa de mais-valor acrescida ao longo do tempo na área de terra transformada no Loteamento I, essa discrepância entre o preço pago pelo Proprietário 2 e o preço de venda do metro quadrado na forma da mercadoria-lote mostra o quão atraente se torna para os proprietários de terra transformar suas propriedades rurais em loteamentos.

#### Quadro 2. Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento I (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel pago em R\$ corrigido para 2020 <sup>1</sup>
17 Tarefas		1 – Família Proprietária 1 <sup>2]</sup>	XXXX - 1992 <sup>2</sup>	Informação não disponível <sup>3</sup>	Sem efeito
	R-01	Proprietário 2	1992 - Atual	Cr\$ 2.000.000,00	12.156,49

<sup>1</sup> Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores> Acesso em 10/11/2022

<sup>2</sup> Na caracterização do imóvel consta que foi dividido entre 5 proprietários ou casais de proprietários pertencentes à mesma família.

<sup>3</sup> O preço do imóvel adquirido se localiza em outro Livro de Registro.

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1992.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

O aumento expressivo no valor do metro quadrado da propriedade decorre do capital constante anexado sobre o solo, este custeado pelo Estado. Nesse sentido, a reprodução do capital numa escala ampliada – de R\$ 0,15 para mais de R\$ 100,00 em aproximadamente 30 anos contou com a ação do Estado, e é assim que se confirma a teoria de que o Estado é uma exigência absoluta do sistema do capital (Mészáros, 2011).

Na Certidão de Inteiro Teor (Cartório de Santa Inês, 1992), em nenhuma das anotações ou averbações anexadas consta que o imóvel tenha passado pelo procedimento de descaracterização de imóvel rural para que pudesse, legalmente, se transformar num loteamento urbano.

O Loteamento II, localizado na sede de Santa Inês, é caracterizada da seguinte maneira: “Um terreno sem benfeitorias, situado no perímetro urbano da cidade de Santa Inês, Bahia, [...] com área total de 60 hectares [...]” (Cartório de Santa Inês, 2002, p.1).

### Quadro 3. Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento II (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Preço do imóvel adquirido	Valor atualizado em R\$ para 2020 <sup>2</sup>
60 hectares		Proprietária 3	XXXX-1957		
	R-01 <sup>1</sup>	Proprietário 4	1957-2002	Cr\$ 50.000,00	Não disponível
	R-02	Proprietário 5	2002	R\$ 25.000,00	73.376,79
	R-03	Proprietário 6	2002-Atual	R\$ 25.000,00	73.376,79

<sup>1</sup>Consta que o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Proprietário 4 por compra feita a Proprietária 3 em 15 de julho de 1957 pelo preço de Cr\$ 50.000,00

<sup>2</sup>Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores> Acesso em 10/11/2022

Fonte: Cartório de Santa Inês, 2002.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Lembrando que o Proprietário 6 pagou a quantia de R\$ 20 mil reais na propriedade no ano de 2002, que corrigido para o ano de 2020, equivaleria a quantia de aproximadamente R\$ 38 mil reais, cada hectare teria custado, segundo os valores corrigidos para o ano de 2020, a aproximadamente 600 reais. Considerando que cada hectare equivale a 10.000m<sup>2</sup>, a propriedade em questão teria aproximadamente 600 mil metros quadrados, sendo que cada metro quadrado teria custado aproximadamente R\$ 0,03. A Tabela 2 mostrou que o preço médio do metro quadrado identificado entre os anos de 2021 e 2022 dos lotes do Loteamento IX ficaram



próximos de R\$ 150,00, revelando mais uma vez como o uso do solo urbano valoriza o espaço, tanto pelo incremento da renda da terra como pelo trabalho materializado sobre o solo.

O Loteamento X foi produzido sobre um imóvel denominado “Gandarela” e, segundo as descrições de suas características

trata-se de uma propriedade agrícola localizada nas cercanias da Cidade de Santa Inês [...] medindo dezoito (18) hectares mais ou menos; constituída de benfeitorias permanentes de cercas de arame farpado [...] e uma casa coberta de telhas é demarcado pela maneira seguinte: principiando de uma pedra fincada ao lado de uma casa [...], pela margem da Rodovia Santa Inês até encontrar o mata-burro [...] daí seguindo pela cerca de arame farpado até a margem da Estrada de Ferro de Nazaré, descendo pela margem desta, até uma pedra fincada onde principiou [...] com área explorada, digo, explorável de oito (8,0) hectares [...] (Cartório de Santa Inês, 1978, p.1).

Na caracterização do imóvel, evidencia-se a fragilidade da demarcação dos limites da propriedade, delimitada por pedras fincadas, mata-burros e cerca de arame farpado. Em outras palavras, ao mudar a localização da pedra fincada, do mata-burro ou da cerca de arame farpado, altera-se também a área da propriedade. Tal método de demarcar os limites da propriedade possibilita aos proprietários expandir o limite de suas propriedades por meio alteração da localização dos objetos que definem os limites da propriedade, um procedimento ilegal, mas que como está registrado em Cartório, se torna uma usurpação legalizada (Holston, 1993). O Quadro 4 mostra a cadeia sucessória e os preços pagos por cada proprietário ao adquirir a propriedade em questão.

**Quadro 4.** Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento III (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel equivalente em R\$ no ano de 2020 <sup>4</sup>
18 hectares		Proprietário 7	XXXX-1978 <sup>3</sup>	Informação não disponível	Sem efeito
	R-01	Proprietários 8	1978 - 1988	Cr\$ 5.000,00	1.269,73
	R-04	Proprietário 9	1988 - 2006	Cz\$ 100.000,00	6.951,52
	R-05	Proprietária 10 <sup>1</sup>	2006 - 2011	R\$ 2.000,00	4.128,66
	R-06	Proprietária 10 <sup>2</sup>	2011 - 2012	Sem efeito	31.716,77
	R-07	Proprietário 11	2012 - Atual	R\$ 14.000,00	21.882,00

<sup>1</sup>Proprietária 10 é casada em comunhão de bens com o Proprietário 4.

<sup>2</sup>Em 2011, com o falecimento do Proprietário 4, coube a Proprietária 10, 100% do imóvel, sendo que foi atribuída uma avaliação pela Procuradoria Geral do Estado da Bahia pelo preço de R\$ 20.000,00.

<sup>3</sup>Registro anterior se localiza em outro Livro de Registros.

<sup>4</sup>Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores> Acesso em 10/11/2022

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1978.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

O Proprietário 11, responsável pela produção do Loteamento III, pagou 14 mil reais no ano de 2012, o que equivaleria em 2020 a aproximadamente 22 mil reais, tendo custado cada hectare aproximadamente R\$ 2.700 reais. Como cada hectare tem 10.000m<sup>2</sup>, a área explorável da propriedade em questão tem aproximadamente 80 mil metros quadrados, custando cada metro quadrado aproximadamente R\$ 0,27 pelos valores corrigidos em 2020. Os dados evidenciados na Tabela 1 apontam que o metro quadrado em 2021 e 2022 era comercializado pelo preço que variava entre 13 e 20 reais.

O Loteamento IV, localizado na sede municipal de Santa Inês, foi produzido sobre uma antiga propriedade rural denominada Santana, com área de 7 hectares, a menor área dentre as quatro propriedades transformadas nos loteamentos identificados no município de Santa Inês.

O Proprietário 14 adquiriu o imóvel denominado Santana no ano de 2013 em sociedade com o Proprietário 13 pelo preço de R\$ 60.000,00, que atualizando os valores para 2020, equivaleria a aproximadamente 85 mil reais, como demonstrado no Quadro 1. Cada hectare, pelos valores corrigidos para o ano de 2020, custou aproximadamente 12 mil reais.

O preço pago pelo Proprietário 14 em cada hectare se diferencia daqueles pagos pelo Proprietário 2 - R\$ 700,00, pelo Proprietário 4 - R\$ 600,00 e pelo Proprietário 11 - R\$ 2.700,00, todos os valores corrigidos para o ano de 2020. Assim, o preço pago pelo Proprietário 14 em cada hectare é mais que quatro vezes mais alto do que o pago pelo Proprietário 11, sendo que esse já tinha adquirido a propriedade num valor bem acima do que aqueles adquiridos pelos Proprietários 2 e 4.

Nesse sentido, o Loteamento XI é uma raridade dentre os Loteamentos I, II, III e IV, tanto com relação ao preço pago no imóvel rural, quanto com os custos de produção do Loteamento IV, o único a passar pelo processo de descaracterização de imóvel rural, bem como de ter sido constatado a presença de um agente imobiliário envolvido na sua produção.

**Quadro 5** Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento IV (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel pago equivalente em R\$ no ano de 2020 <sup>1</sup>
7 hectares		Proprietários 12	1945-1984	Cr\$ 1.000,00	Conversão não possível de ser feita <sup>2</sup>
	R-01	Proprietário 13	1984-2013	Cr\$ 3.000.000,00	15.672,82
68.028,59m <sup>2</sup>	R-02	Proprietários 14	2013-2017	R\$ 60.000,00	85.374,66

<sup>1</sup>Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em:

<https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores> Acesso em 10/11/2022

<sup>2</sup>Conversão disponível para o período entre janeiro de 1980 e janeiro de 2020.

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1984.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

No Registro-2 anexado a Certidão de Inteiro Teor do imóvel denominado Santana (Cartório de Santa Inês, 1984) consta que, em novembro de 2014, foi feita a descaracterização do imóvel rural e também a retificação de área que converteu a área do imóvel de hectares para metros quadrados, passando a ter área de 68.028,59m<sup>2</sup>. Cada metro quadrado, então, teria custado aproximadamente R\$ 1,20 também pelos valores corrigidos no ano de 2020, sem considerar os custos envolvidos com a descaracterização do imóvel rural, com a retificação de área e com a produção do Loteamento em questão.

Nesse sentido, o proprietário do loteamento é o capitalista que adquire a terra como meio de produção e contrata os serviços de um outro agente que, em parceria, realizam a produção do Loteamento, como é o caso do agente que atuou na descaracterização do imóvel rural, necessitando, portanto, de força de trabalho para que o loteamento fosse produzido concretamente. Ao colocar esses outros agentes em contato, o proprietário incorpora valor por meio da força de trabalho e, portanto, o capitalista e proprietário do loteamento possui uma terra com sua renda aumentada. A melhoria da infraestrutura deve ser lida como um investimento de capital produtivo sobre o território e, portanto, a renda acrescida se relaciona com a Renda Diferencial II, relacionada com o juro sobre o capital produtivo (Marx, 2017). Constatase, nesse caso, que é o próprio capitalista que gere o processo produtivo.

Dentre os Loteamentos I, II, III e IV, o último é o que apresenta o preço de venda do metro quadrado mais alto. Cada metro quadrado custa em torno de 165 reais, bem acima do preço do metro quadrado do Loteamento I – em torno de 100 reais; acima do preço do metro quadrado do II – em torno de 150 reais – e bem acima do preço do metro quadrado do Loteamento III – em torno de 13 a 20 reais.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho procurou discutir, a partir de um recorte espacial específico – o município de Santa Inês, Bahia, - como ocorre a produção do valor e da renda da terra através da implementação de loteamentos.

Descobriu-se que os loteamentos foram produzidos sobre propriedades privadas, escolhidas seletivamente para se transformarem em loteamentos na medida em que estavam localizadas próximas da infraestrutura de rede de energia elétrica, sendo considerada como o requisito mínimo para se lotear uma propriedade.

Revelou-se a intencionalidade deste processo de expansão urbana, que para os proprietários de terra e também para os agentes imobiliários envolvidos – caso do Loteamento IV – ficou evidente se tratar de uma atividade acentuadamente lucrativa, já que a valorização do metro quadrado constatada nos casos dos Loteamentos I, II, III e IV estiveram, sempre, pelo menos 20 vezes mais alta do que o valor pago no metro quadrado anterior a implementação dos loteamentos.

Nesse sentido, reforça-se que há dependência mútua entre os proprietários de terra e o Estado, nos casos dos Loteamentos I, II e III, visto que o Estado/Município aumenta suas receitas por meio da tributação da terra urbana com a expansão da área urbana sobre propriedades rurais, enquanto os proprietários dependem do custeio do Estado na produção da infraestrutura para que se apropriem de uma renda da terra cada vez mais alta. Nesse sentido, para os proprietários de terra rural, em sentido figurado, plantar lotes é mais rentável do que a produção agrícola.

O capital fixo conserva o valor produzido pela força de trabalho e a massa de valor criada é apropriada demasiadamente na forma de mais-valia pelos proprietários de terra, pelos pelo Estado e, no caso do Loteamento IV, por um agente imobiliário, sendo que a produção dos loteamentos concretiza a reprodução do capital numa escala ampliada.

Por fim, a apropriação privada das terras e a produção de valor e o aumento da renda da terra via implementação de loteamentos urbanos, sobretudo nos casos em que são produzidos com recursos públicos, portanto de toda sociedade, aquecem o mercado seletivo de terras e contribuem para aumentar a desigualdade socioeconômica no município de Santa Inês, Bahia, já que garante aos proprietários de terra e dos meios de produção reproduzir o capital numa escala ampliada, seja por meio da renda, seja por meio da exploração do trabalho.





## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília-DF, 20 dez. 1979. Pág. Nº 19.457.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 1.257, Livro 2-F, Folha 258 de 15 de abril de 2002.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 1.014, Livro 2-E, Folha 162 de 27 de julho de 1992.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 686, Livro 2-C, Folha 269 de 23 de novembro de 1984.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 225, Livro 2-A, Folha 225 de 19 de janeiro de 1978.

HOLSTON, James. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, ano 8, n. 21, p. 68-89, 1993.

MARTINS, José de Souza. **Os camponeses e a política no Brasil**: as lutas sociais no campo e seu lugar no processo político. Petrópolis, RJ, Vozes, 1981.

MARX, Karl. **O capital-Livro 3**: Crítica da economia política. Livro 3: O processo de circulação do capital. Boitempo, 2017.

MÉSZÁROS, István. **Para além do capital**: rumo a uma teoria da transição; tradução Paulo Cezar Castanheira, Sergio Lessa. – 1ed. revista. – São Paulo: Boitempo, 2011.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **A valorização do espaço**: geografia crítica. 4ed. São Paulo, Hucitec, 1999.

PAULANI, Leda Maria. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 36, nº 3 (144), Niterói (RJ), julho/setembro/2016, pp.514-535.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei Nº 648/2023, de 07 de março de 2023. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Santa Inês-BA, 07 mar. de 2023, Nº 3931, p.2-37.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Concorrência Pública Nº 002/2022. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Santa Inês-BA, 29 de abril de 2022a, Nº3608, p.1-2.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei Nº 573/2017, de 20 de dezembro de 2017. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Santa Inês-BA, 20 dez. de 2017, Nº 1639, p. 2-89.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei Orgânica Municipal, promulgada em 1990, revisada e ampliada em 24 de novembro de 2004. **Diário Oficial do Município**, Poder Legislativo, Santa Inês-BA, 20 jan. 2014. Seção Leis, p.2-53.