



ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

No Brasil, as capitais nordestinas são as que mais sofrem com a especulação imobiliária. Na foto, Maceió, capital do estado de Alagoas.

Especulação imobiliária é a compra ou aquisição de bens imóveis com a finalidade de vendê-los ou alugá-los posteriormente, na expectativa de que

seu valor de mercado aumente durante o lapso de tempo decorrido.

Se uma pessoa, empresa, ou grupo de pessoas ou empresas compra imóveis, em grandes áreas ou quantidades e numa mesma região, isto eleva a demanda de imóveis no lugar, e, por consequência, há um aumento artificial dos preços de todos os imóveis daquela região (segundo a lei de oferta e procura).

A expressão tem conotação pejorativa, por deixar implícito que o comprador do imóvel não irá utilizá-lo para fins produtivos ou habitacionais, e ainda retira de outras pessoas, de menor poder aquisitivo e portanto mais necessitadas, a possibilidade de fazê-lo.

No Brasil, o Estatuto das cidades pretende regular a especulação imobiliária.

http://viajeaqui.abril.com.br/indices/edicoes/conteudo_240729.shtml

http://pt.wikipedia.org/wiki/Especula%C3%A7%C3%A3o_imobili%C3%A1ria"

O QUE É ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA?

Renato Saboya

Este é um termo muito utilizado em praticamente todas as considerações sobre os problemas das cidades atualmente.

No entanto, tenho percebido que não são muitas as pessoas que conseguem definir com clareza o que seja especulação imobiliária.

Na maioria dos casos, elas associam o termo à construção de prédios em altura e, mais especificamente, a uma intensa ocupação do solo urbano.

MAS SERÁ QUE É ISSO QUE SIGNIFICA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA?

Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária, em termos gerais, como [...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos[...].

A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA, PORTANTO, CARACTERIZA-SE PELA DISTRIBUIÇÃO **COLETIVA** DOS CUSTOS DE MELHORIA DAS LOCALIZAÇÕES, AO MESMO TEMPO EM QUE HÁ UMA APROPRIAÇÃO **PRIVADA** DOS LUCROS PROVENIENTES DESSAS MELHORIAS.



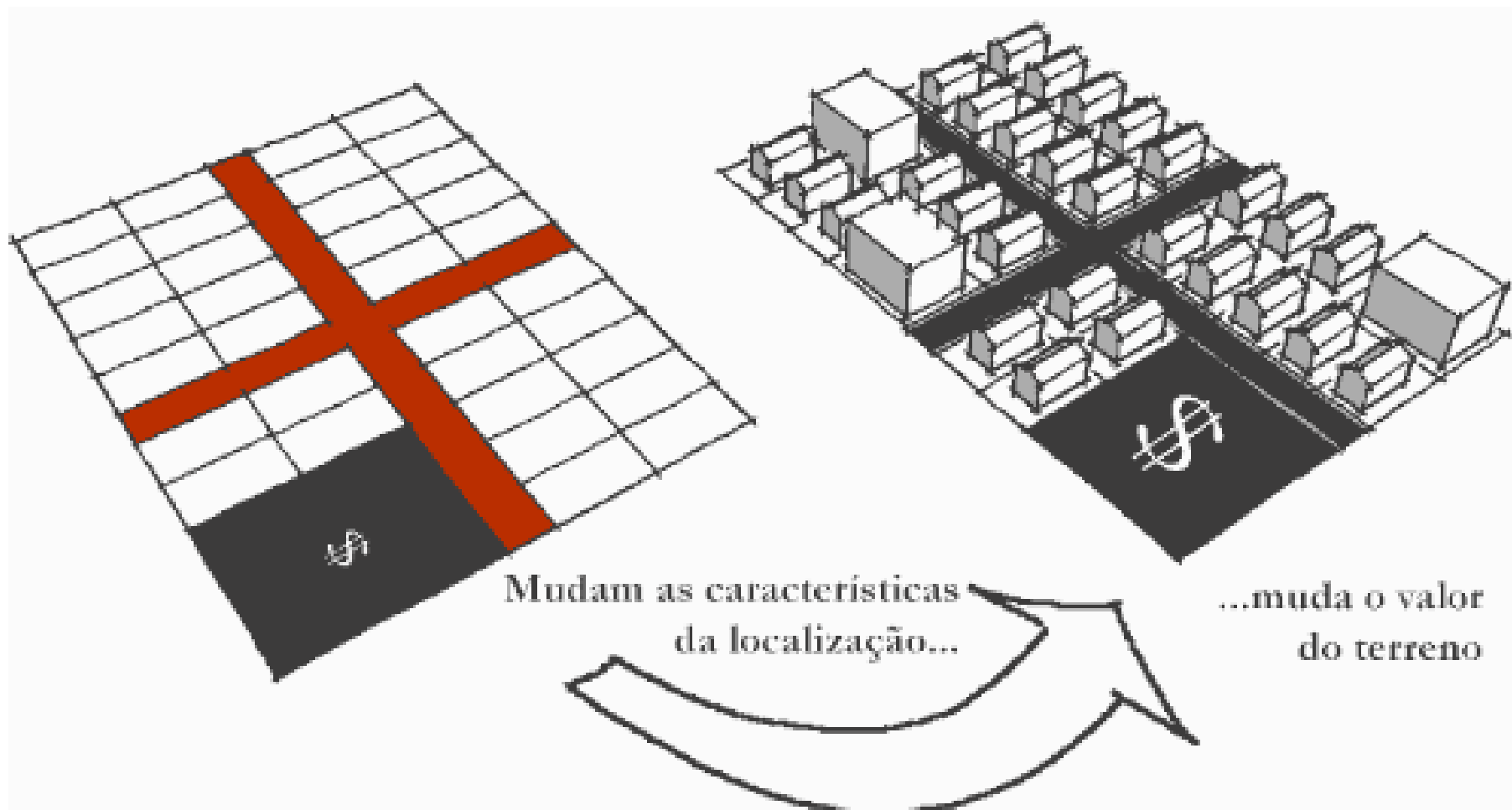
Terreno à espera de valorização em Campo Grande MS. À esquerda é possível ver sua localização central (em amarelo estão destacadas as duas principais avenidas da cidade). Fonte: google Earth

A FORMA BÁSICA DA ESPECULAÇÃO

Mas o que isso quer dizer? Como é possível “melhorar” uma localização se ela não pode ser mudada? Afinal de contas, um terreno é um bem imóvel. Essas melhorias que acabam valorizando os terrenos podem dar-se de muitas formas; as mais comuns referem-se à provisão de infra-estrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creches, escolas, grandes equipamentos urbanos) e às melhorias realizadas nas condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, etc.).

Tais melhorias, quando realizadas no entorno de um terreno, acabam agregando-lhe maior valor. Terrenos com boa infra-estrutura são mais caros que terrenos sem nenhuma infra-estrutura. O mesmo vale para a pavimentação das vias. Outro caso relativamente comum é o de terrenos que não são muito bem localizados, até que uma nova avenida ou rua importante é aberta, melhorando suas condições de acessibilidade. Seu preço, por consequência, acaba aumentando quase que instantaneamente.

Outra forma de melhoria da localização acontece pelo simples acréscimo de novas edificações no seu entorno, o que por si só torna sua acessibilidade melhor em relação ao conjunto da cidade. Em outras palavras, a ocupação por atividades (residenciais, comerciais, etc.) ao redor



Esquema básico de funcionamento da especulação imobiliária. Elaboração: Renato Saboya.

de um terreno torna-o mais próximo – e portanto com maior acessibilidade – a uma nova gama de possibilidades de interação com o resto da cidade. Essa possibilidade de interação, por sua vez, é um aspecto valorizado pelas pessoas no momento de escolher um determinado local e, por isso, acaba também contribuindo para o aumento do preço do solo.

POR QUE A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA É INJUSTA?

Como vimos, o que se chama de “melhoria” de uma localização é o processo através do qual a qualidade da localização de um terreno em relação à disponibilidade de infra-estrutura e a outros terrenos (e portanto a outras atividades e centros de interesse) é aumentada. Dessa forma, os terrenos chamados “de engorda” ficam vazios, à espera de que o desenvolvimento da cidade se encarregue de valorizá-los, sem que nenhum investimento tenha sido feito pelo proprietário (a não ser, é claro, o IPTU, que no entanto é irrisório comparado à valorização da terra). Todo o investimento foi feito pelo Poder Público, principalmente no caso das infra-estruturas, e por outros proprietários privados.

Muitos contribuem para a valorização, mas poucos ficam com os lucros.

Para entender esse ponto de vista, é interessante fazer uma comparação: imagine um empreendedor qualquer, que queira ter lucro através da realização de uma determinada atividade. Para conseguir isso, ele tem que investir uma certa quantia de capital e correr um risco, proporcional à probabilidade de o negócio dar certo ou não. Os ganhos, por sua vez, também serão proporcionais ao risco corrido. Ele presta um serviço que, de uma maneira ou de outra, é útil à coletividade e, em troca desse serviço prestado, recebe sua compensação financeira. Nesse processo, ele gera empregos e movimenta a economia.

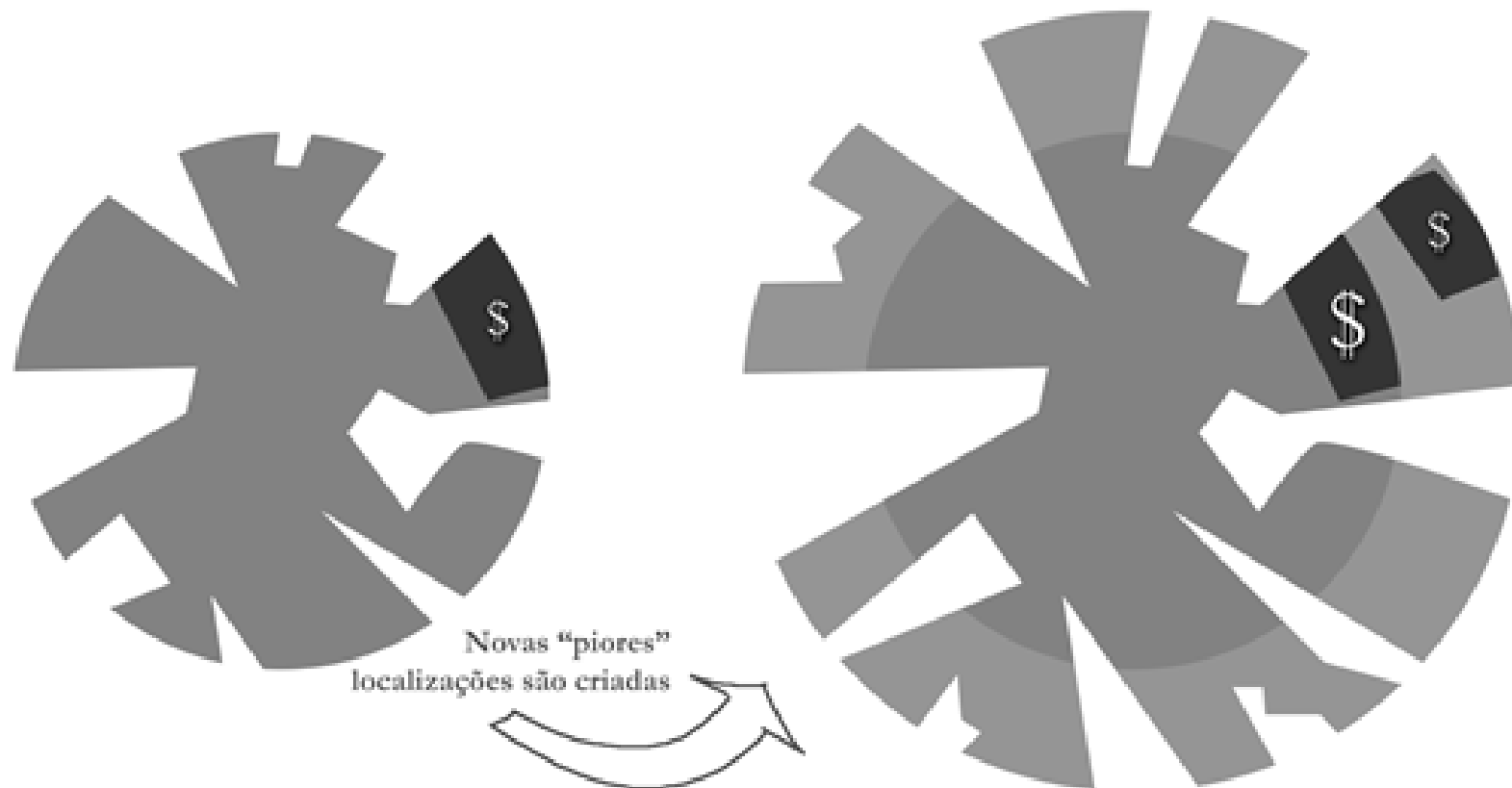
Por outro lado, o especulador imobiliário que investir a mesma quantia de capital em um terreno ocioso não está contribuindo em nada para a sociedade. Não gera empregos, não presta nenhum tipo de serviço, e pior: ainda traz inúmeros prejuízos para a coletividade, conforme será visto mais adiante. Ainda assim, por causa da valorização imobiliária conseguida através de investimentos feitos por outros setores da sociedade, alcança lucros muitas vezes bastante grandes.

A DISPERSÃO URBANA E A ESPECULAÇÃO

Outra maneira de “melhorar” a localização de uma área é melhorar a qualidade dessa localização em relação ao resto das áreas disponíveis no mercado, através do acréscimo de novas áreas que sejam piores que elas. Assim, às vezes o preço de um determinado terreno sobe sem que haja nenhuma modificação no seu entorno. Isso acontece porque loteamentos são criados nas piores localizações, normalmente na periferia, isolados do tecido urbano e em condições precárias de infra-estrutura. Entretanto, mesmo esses loteamentos têm que, no mínimo, cobrir seus gastos de produção e conferir algum lucro ao empreendedor, definindo, portanto, os menores preços do mercado de terras.

Com isso, o “ranking” de localizações é rearranjado, pela introdução, na sua base, de uma nova “pior” localização. As outras localizações, por consequência, passam a ser mais valorizadas, por estarem agora mais “distantes” da pior localização e mais próximas das áreas mais interessantes da cidade, ao menos em comparação com essas novas áreas que agora passaram a fazer parte do tecido urbano. Quando um terreno deixa de ser uma das piores localizações, pela adição de novas piores localizações, seu preço sobe automaticamente.

Na maioria das vezes, esse mecanismo está associado também à forma mais básica da especulação imobiliária, uma vez que deve ser feita provisão de infra-estrutura para atender a essas piores localizações, e que essa infra-estrutura acaba passando pelos terrenos mais bem localizados, valorizando-os ainda mais.



Especulação imobiliária decorrente da "periferização". Elaboração: Renato Saboya.

OS PROBLEMAS URBANOS GERADOS PELA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Apesar de gerar lucro para alguns poucos investidores, a prática da especulação imobiliária é extremamente prejudicial para as cidades. Por causa dela, os tecidos urbanos tendem a ficar excessivamente rarefeitos em alguns locais e densificados em outros, gerando custos financeiros e sociais. A infra-estrutura, por exemplo, é sobrecarregada em algumas áreas e subutilizada em outras, tornando-se, em ambos os casos, mais cara em relação ao número de pessoas atendidas.

A especulação gera maiores distâncias a serem percorridas, subutilização da infra-estrutura e aumento artificial do preço da terra.

As dificuldades de deslocamento da população de mais baixa renda, especialmente nas grandes cidades, também é, em grande parte, decorrente dessa lógica especulativa, que aumenta as distâncias entre habitação e empregos. A urbanização de “piores” localizações empurra a ocupação para lugares cada vez mais distantes, e com isso as distâncias que os novos moradores têm que percorrer acabam aumentando.

Outra possível consequência da retenção especulativa de imóveis é a dificuldade de deslocamento gerada pela escassez de vias e de possíveis caminhos para quem se desloca. Isso acontece quando os terrenos ociosos são grandes, e impedem o surgimento de conexões entre áreas da cidade pelo fato de não estarem parcelados. Todo o fluxo, portanto, precisa desviar-se dessas glebas, causando estrangulamento em alguns pontos e concentração excessiva de tráfego em algumas poucas ruas.

POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Diante da constatação desse problemas advindos da especulação imobiliária, alguns instrumentos urbanísticos vêm sendo utilizados para tentar coibi-la, com destaque especial para aqueles regulamentados pelo Estatuto da Cidade.

O IPTU progressivo no tempo, por exemplo, permite ao poder público sobretaxar aqueles imóveis que não estiverem cumprindo sua função social, isto é, que estiverem sendo subaproveitados em áreas que possuam infra-estrutura.

A outorga onerosa do direito de construir busca recuperar parte dos investimentos do poder público em infra-estrutura decorrentes do aumento de densidade acarretado por aquelas edificações cuja área ultrapasse a área do terreno (coeficiente 1).

A contribuição de melhoria permite que o poder público cobre dos proprietários beneficiados por obras de melhoria urbana o valor do investimento.

Entretanto, a aplicação de tais instrumentos nem sempre são implementadas, mesmo com a nova leva de planos diretores participativos, principalmente por causa de hábitos e crenças há muito tempo arraigados na cultura do brasileiro. Como explicar a alguém que sempre viu seus pais e avós segurando a venda de terras para esperar os melhores preços que agora ele não poderá mais fazer isso, sob pena de pagar mais impostos? Tarefa difícil, mas que deve ser levada a cabo paulatina e constantemente, para que seja possível modificar essa mentalidade e criar cidades mais justas para todos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
