



MERCADO DE TERRAS URBANAS NA CIDADE DO RECIFE/PE

Osmar Faustino OLIVEIRA¹

RESUMO

Nos dias atuais, a noção de terra urbana é entendida como uma mercadoria mercantilizável, sendo utilizada em atividades tipicamente urbanas. O preço da terra urbana é determinado pela disputa intercapitalista pelo seu uso, e não por um confronto, num idílico mercado de terras urbanas, de “produtores” e “consumidores” de terra. O objetivo do presente trabalho busca avaliar a relação entre demanda, oferta e preço no mercado imobiliário por meio do financiamento na cidade do Recife. A metodologia consiste em uma revisão bibliográfica nos periódicos, artigos científicos, livros, bem como na Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDEC) do Estado, para definir o arcabouço e as justificativas teóricas para o tema abordado, baseados nos seguintes conceitos-chave: mercado imobiliário, terra urbana, gestão urbana, poder local-regional-nacional-global, redes urbanas locais-regionais, capital social, redes sócio institucionais, cooperação, instrumentos normativos do mercado imobiliário em Recife.

Palavras-chave: Preço; Oferta; Mercado; Financiamentos.

URBAN LAND MARKET IN THE CITY OF RECIFE / PE

ABSTRACT

Nowadays, the notion of urban land is understood as a merchantable commodity, being used in typically urban activities. The price of urban land is determined by the intercapitalist dispute over its use, rather than by confrontation in an idyllic urban land market, land "producers" and "consumers". The objective of this work is to evaluate the relationship between demand, supply and price in the urban land market in Recife as a means of dispute over the city. The methodology consists of a bibliographic review in the periodicals, scientific articles, books, as well as in the State Department of Economic Development (SDEC), to define the theoretical framework and justifications for the subject, based on the following key concepts: real estate market, urban land, urban management, local-regional-national-global power, local-regional urban networks, social capital, socio-institutional networks, cooperation, normative instruments of the real estate market in Recife.

Keywords: Price; Offer; Marketplace; Financing.

¹ Doutorando em Desenvolvimento Regional e Agronegócio (UNIOESTE), Mestre em Desenvolvimento Urbano (UFPE). Especialista em Gestão em Finanças Empresariais (FAEL); Projetos Sociais e Políticas Públicas (FCHE); Mercado de Capitais (UFRN). Bacharel em Ciências Econômicas (UFRN). Pesquisador do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Natal).

INTRODUÇÃO

A intensificação do processo de urbanização das cidades tem gerado pressões dos mercados imobiliários nos solos urbanos, que buscam intensificar a produtividade da terra nos investimentos imobiliários crescentes a cada década. Nesse sentido, o solo rural e urbano, podem ser caracterizados em termos econômicos, por dois fatores: 1) pelo estado natural, do qual, o homem se apropria como fator de produção; e 2) pelos bens de consumos duráveis, oriundos da lógica produtivista industrial.

É essencial ressaltar que o solo urbano possui características que o diferencia das demais mercadorias, por ser um bem escasso, podendo influenciar a demanda por este bem. Para MARX (1985), o processo de transformação da terra em mercadoria foi tenso e contraditório e não pode ser entendido de forma independente da transformação do trabalho em mercadoria.

O solo urbano torna-se uma mercadoria que adquire, para uns, valor de uso (moradores, comerciantes, trabalhadores) e, para outros, valor de troca (mercado imobiliário), devendo ser analisada de forma diferente das demais mercadorias, pois possui características peculiares. Ou seja, o solo urbano não pode se deslocar livremente no espaço, possui localização fixa, a reprodução do mesmo não possui uma base material ou industrial como os demais. Sendo assim, é impossível reproduzir algo que não foi fabricado e muda de mãos relativamente com pouca frequência (HARVEY, 1980).

Esta mercadoria, força de trabalho, que Marx chamava de “peculiar” por ser capaz de criar valor, se equivaleria ao processo no qual a propriedade perderia seu caráter fixo e se torna uma mercadoria (MARX, 1985). A terra urbana, por não ser produzida pelo trabalho não possui valor, mas adquire um preço, que fundamenta a estrutura de precificação do mercado de terras urbanas. (MARX, 1985).

Nos dias atuais, a noção de terra urbana é entendida como uma mercadoria perfeitamente mercantilizável, a ser utilizada em atividades tipicamente urbanas (comércio, serviços, indústria, residência, etc.). A terra urbana não tem seu preço regulado pela lei da oferta e da procura como as demais mercadorias, simplesmente por que não existe uma oferta (produção) de terra. O preço da terra urbana é determinado pela disputa intercapitalista pelo seu uso, e não por um confronto, num idílico mercado de terras urbanas, de “produtores” e “consumidores” de terra. Como cada parcela de terra possui um caráter único, no caso da terra urbana principalmente devido a sua localização, a disputa por essa área irá determinar seu preço, permitindo em alguns casos um valor

superior ao lucro médio obtido nesse setor, o que pode também ser influenciado por sua localização (SILVA, 2009; DE SOUZA; CAVALCANTI, 2013). Quando se aumenta a oferta imobiliária, também se aumentam os preços. Com base neste questionamento, a hipótese da pesquisa surge no intuito de constatar que o estoque total de terra urbana diminui, e o seu valor aumenta, dado que as terras urbanas são escassas e são consumidas pelo crescimento acelerado da cidade.

Com base nesta relação inversa da oferta e da procura, na de formação dos preços da terra urbana, que contradiz o modelo tradicional dos preços de produtos e serviços, a presente pesquisa investiga a relação das variáveis econômicas: demanda, oferta e preço, procurando responder o seguinte questionamento: Tendo em vista o que foi apresentado neste trabalho: Quais seriam os impactos no preço da terra urbana para habitação em função da variação na oferta e demanda em Recife/PE? Pretende-se ilustrar que, quando se aumenta a oferta imobiliária, também se aumentam os preços. Com base neste questionamento, a hipótese da pesquisa surge no intuito de constatar que o estoque total de terra urbana diminui, e o seu valor aumenta, dado que as terras urbanas são escassas e são consumidas pelo crescimento acelerado da cidade.

O objetivo do presente trabalho é ilustrar as formas de financiamento da moradia e como o bem terra é escasso e custa caro na cidade do Recife. A metodologia do presente estudo consiste em um debate teórico sobre a teoria ortodoxa e heterodoxa sobre o preço do bem terra. Para isso, foi necessário em revisão bibliográfica de autores que discutem sobre esta temática. Debate tanto de economistas, como de urbanistas que discutem a questão habitacional no Brasil.

REFERENCIAL TEÓRICO

O solo urbano quanto à opção de investimento possui dupla natureza econômica: fator de produção e bem de consumo durável. Porém, é preciso ressaltar que o solo urbano possui características que o diferencia das demais mercadorias, por ser uma mercadoria escassa. O problema em questão para ser avaliado nesta proposta de doutorado é o seguinte: a literatura neoclássica defende a ideia de que quanto maior a oferta de um bem ou mercadoria, menor seu preço (PINDYCK, 2006). Nesse sentido, haveria uma aparente relação entre oferta e preço no mercado de terras urbanas, porém, observa-se que o fenômeno da escassez pode ter sido pouco entendido nessa relação.

A ortodoxia (Pindyck, 2006; Varian, 2015; Mankiw, 2001) defende a tese que há uma correlação negativa entre oferta e preço². Desde Adam Smith, autor da célebre obra *A riqueza das Nações*, afirma que o que é produzido é consumido imediatamente, justificando a relação entre oferta e demanda, ou seja, o consumo é o objetivo e o intuito único de qualquer produção (SMITH, 1996). Nada mais direto para adentrar uma reflexão sobre como agem dois dos mais importantes mecanismos por trás das tendências da economia de mercado, oferta e procura, figuras tidas como responsáveis pela quantidade, disponibilidade e preço de tudo o que é produzido e/ou comercializado.

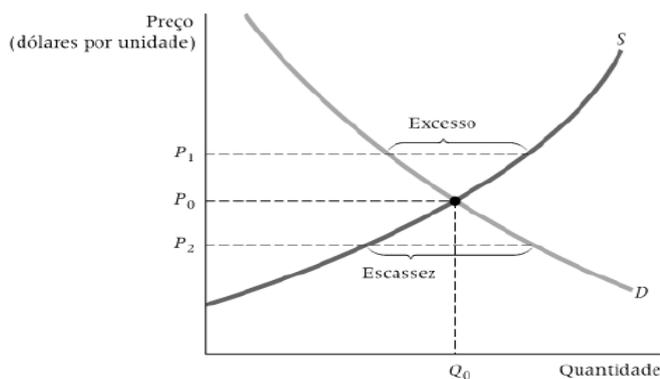
A lei da oferta e da procura pretende coordenar o *humor* do mercado mediante as escolhas de seu público em relação aos produtos e serviços oferecidos. Do equilíbrio entre eventualidade e efetividade de compra resulta a quantidade e o preço razoável a que deve ser transacionado cada bem (SMITH, 1996). Tacitamente, compradores e vendedores pactuam o preço de um bem ou serviço e pelo valor apropriado ocorrem as transações. Dessa maneira, os preços influenciam as decisões de produtores e consumidores no mercado: preços baixos estimulam o consumo e inibem a produção, enquanto o inverso reduz o consumo e encoraja a produção. Segundo este mesmo autor, o mercado se autorregularia, exemplificando a famosa mão invisível dos mercados, anunciada por Adam Smith. Entretanto, de acordo com a heterodoxia na economia (KEYNES, 1973), o mercado não se autorregula satisfatoriamente, uma vez que o mercado não funciona sozinho de forma equilibrada, precisando de ações estatais para intervir e regular a economia.

A teoria neoclássica, ou seja, ortodoxa mostra que o mercado é um grupo de compradores e vendedores que, por meio de suas interações efetivas ou potenciais, determinam o preço de um produto ou de um conjunto de produtos (PINDYCK, 2006). O mercado possibilita transações entre compradores e vendedores. Grandes quantidades de uma mesma mercadoria são vendidas por determinados preços. Em um mercado perfeitamente competitivo, um único preço geralmente prevalecerá. Já em mercados que não são perfeitamente competitivos, empresas diferentes podem cobrar preços diferentes pelo mesmo produto. O preço de mercado da maioria dos produtos flutua ao longo do

2 A relação entre a quantidade e p preço é chamada **lei da oferta** e diz que quando o preço subir a quantidade ofertada aumentará e diminuirá quando o preço cair. O preço e a quantidade ofertada estão positivamente (ou diretamente) relacionados, quando um sobe, o outro também sobe, e quando um cai o outro também cai. Assim como na demanda, também devemos distinguir entre a oferta e a quantidade ofertada de um bem. A **oferta** refere-se à escala (ou toda curva), enquanto a **quantidade ofertada** diz respeito a um ponto específico da curva de oferta. Assim, um aumento no preço do bem provoca um aumento da quantidade ofertada, *coeteris paribus*, enquanto uma alteração nas outras variáveis, como custos de produção ou nível tecnológico, desloca a oferta, isto é, a curva de oferta. A relação direta entre a quantidade ofertada de um bem e o preço desse bem deve-se ao fato de que, um aumento do preço de mercado estimula as empresas a elevar a produção, novas empresas serão atraídas, aumentando a quantidade ofertada do produto.

tempo, e no caso de muitos deles tais flutuações podem ser rápidas. Isso é particularmente verdadeiro no caso de produtos vendidos em mercados competitivos. O mercado de ações, por exemplo, é altamente competitivo, pois existem muitos compradores e vendedores para qualquer lote de ações.

Gráfico 1. Oferta e Demanda.



Fonte: (PINDYCK, 2006 pág. 21).

Conforme o Gráfico 1, no preço P₀ e na quantidade Q₀, o mercado está em equilíbrio. A um preço maior em P₁, há um excesso de oferta, e, portanto, o preço cai. A um preço mais baixo, P₂, há um excesso de demanda, então o preço sobe. Quando só a curva da oferta “S” se move para esquerda, sobe o preço da mercadoria, isto é, o produto fica mais caro, reduzindo a demanda e vice-versa. Quando a curva da demanda “D” se move para a esquerda aumenta o preço e reduz a demanda e vice-versa.

Após se igualar, às condições de primeira ordem à restrição orçamentária, obtém-se uma solução em função dos parâmetros que representam o preço do aluguel e da quantidade de espaço consumido para moradia. A partir dessa solução, podem ser elaborados exercícios de estática comparativa, que visam elucidar o padrão das cidades contemporâneas, como a existência de prédios mais altos próximos aos centros e uma relação direta entre a altura dos edifícios e o tamanho do centro urbano. Para o caso do equilíbrio geral, fica evidente a crítica que pode ser feita por não considerar as particularidades do bem “terra”, já que se trata de um bem imóvel, irreprodutível, heterogêneo, não fungível (que não acaba ao ser consumido), que possui divisibilidade limitada (os lotes ou imóveis precisam ter um tamanho mínimo para cada uso) e cuja oferta pode influenciar a estrutura da demanda.

Para Chesnais, (2001) o termo “mercado” é a palavra que serve para assinalar pudicamente a propriedade privada dos meios de produção, como o monopólio de ativos

patrimoniais que conduzem a apropriação sobre uma hierarquia de riquezas designadas por outrem; uma economia explicitamente guiada para os objetivos únicos de rentabilidade e de competitividade, nas quais apenas as demandas monetárias solventes são conhecidas. Atrás do circunlóquio do “mercado”, encontram-se formas cada vez mais dirigidas pelo capital industrial e financeiro que além um poder econômico sempre maior, que contém uma capacidade muito forte de “colocar em xeque o mercado”, “*curto-circuitar*” e rodear os mecanismos da troca “*normal*”, digamos (CHESNAIS, 2001).

Por outro lado, para Marx, o processo de transformação da terra em mercadoria foi tenso e contraditório e não pode ser entendido de forma independente da transformação do trabalho em mercadoria. Esta mercadoria, força de trabalho, por Marx chamada de “peculiar” por ser a única capaz de criar valor, se constitui no mesmo processo em que a propriedade perde seu caráter fixo e se torna uma mercadoria. A noção de terra urbana é entendida como uma área pertencente ao espaço urbano, perfeitamente mercantilizável, a ser utilizada em atividades tipicamente urbanas (comércio, serviços, indústria, residência etc.). Nesse sentido, a terra urbana, por não ser produzida pelo trabalho não possui valor, mas adquire um preço, o fundamento desse preço é também o fundamento do mercado de terras urbanas. A terra urbana não tem seu preço regulado pela lei da oferta e procura como as demais mercadorias, simplesmente por que não existe uma oferta (produção) de terra (SILVA, 2009).

Para Silva (2009) o preço da terra urbana é determinado pela disputa intercapitalista pelo seu uso, e não por um confronto, num idílico mercado de terras urbanas, de “produtores” e “consumidores” de terra. Como cada parcela de terra possui um caráter único, no caso da terra urbana principalmente devido a sua localização, a disputa por essa área irá determinar seu preço, permitindo em alguns casos o que o autor chama de sobre lucros de localização, um valor superior ao lucro médio obtido nesse setor.

A compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo. Isso significa que entender a terra enquanto um ativo de reserva de valor permite compreender as expectativas especulativas presentes na metamorfose do uso rural para o uso urbano. Há uma estreita relação entre os mecanismos que regulam o uso do solo urbano e os que regulam a produção de moradia. Dessa forma, uma política urbana para ser eficiente na concretização de seus objetivos deverá alterar os mecanismos que reproduzem a escassez social da terra urbanizada e, logo da dinâmica especulativa (GONÇALVES, 2002).

Do ponto de vista dos instrumentos que regulam o solo urbano, podemos exemplificar com a lei de uso e ocupação do solo que estabelece os usos permitidos e os parâmetros de ocupação para cada área da cidade; fixa parâmetros, como: coeficientes de aproveitamento máximo, gabarito, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade do solo, recuos, etc.; fixa as regras para usos permitidos e proibidos. Esses instrumentos determinam em grande medida o preço do solo urbano. Outro exemplo pode ser a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que separa o direito de propriedade e o direito de construir, dinamiza os mercados de terra e potencializa instrumentos de distribuição espacial de renda (ROLNIK, 2015), podendo ser aplicado pelo Estado no setor habitacional de interesse social (MARICATO, 2003).

A intervenção do Estado na questão habitacional provém, em todas as sociedades, do antagonismo entre o custo da habitação e a capacidade de pagamento das famílias que necessitam ter acesso à moradia para habitar nas cidades. Por se tratar de um bem de consumo essencial de maior custo, a habitação demanda o fracionamento do seu valor de consumo, seja por meio do aluguel, seja por financiamento de longo prazo, para viabilizar o seu acesso por parte das famílias de baixo poder aquisitivo (SOUZA, 2009). Nos países de capitalismo avançado, o acesso à moradia se aciona predominantemente pela via do livre mercado ou das políticas públicas para o setor. No Brasil, como em outros países da periferia capitalista, grande parte do acesso à moradia se processa às margens do mercado formal. Moradia digna é um direito social assegurado pela Constituição brasileira. Portanto, cabe ao Estado garantir o bem-estar de todos os cidadãos e, no tocante à questão habitacional, deve promover políticas públicas capazes de corrigir progressivamente os *deficit* e as desajustes herdadas do processo de produção das cidades brasileiras, promovendo assim, o direito às cidades mais justas (LEFÈBVRE, 2008; HARVEY, 2012).

A cidade, dentro do sistema capitalista, deve ser entendida.

[...] para além do homem premido por necessidades vitais (comer, beber, vestir, ter um teto para morar), esmagado por preocupações imediatas. A cidade é modo de viver, pensar, mas também sentir. O modo de vida urbano produz ideias, comportamentos, valores, conhecimentos, formas de lazer, e também uma cultura (CARLOS, 2015. p.26).

No sistema capitalista os direitos de acumulação e de propriedade privada são postos em detrimento aos demais direitos socialmente conquistados. Esta configuração acaba por negar o direito à cidade àqueles que não detêm os meios de produção e reprodução do capital. Assim, para Harvey (2012), a questão relacionada ao tipo de

idades que queremos não pode ser desassociada do estilo de vida que levamos, das tecnologias e valores estéticos, da nossa relação com a natureza e dos laços sociais estabelecidos. Para o autor:

O direito à cidade está muito longe da liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade. Além disso, é um direito comum, antes de individual esta transformação depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo de moldar o processo de urbanização. A liberdade de construir e reconstruir a cidade e a nós mesmos é, como procuro argumentar, um dos mais preciosos e negligenciados direitos humanos (HARVEY 2012, p.74).

Corroborando com esta perspectiva, Harvey (2014) alega que o direito à cidade é muito mais que um direito de acesso de indivíduos ou grupos aos recursos incorporados pela cidade:

É um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos. Além disso, é um direito mais coletivo de que o individual, uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização (HARVEY 2014, p.28).

Já para Lefebvre (2008, p. 117),

O direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita o de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada. Pouco importa que o tecido urbano encerre em si o campo e aquilo que sobrevive da vida camponesa conquanto que “o urbano”, lugar de encontro, prioridade do valor de uso, inscrição no espaço de um tempo promovido à posição de supremo bem entre os bens, encontre em suas bases morfológicas, sua realização prático-sensível.

Garantir o direito à cidade pressupõe a superação do atual processo de urbanização e formação das cidades, bem como a existência de uma política urbana que vislumbre a não perpetuação dos privilégios, da desigualdade e da acumulação urbana. Dentre as diferentes contradições expressas no planejamento urbano das cidades, destacamos o que Rolnik (2002) caracteriza como urbanismo de risco. As populações mais vulneráveis e de baixa renda só tem a possibilidade de ocupar áreas periféricas da cidade sem infraestrutura ou em ocupações de áreas que não poderiam ser urbanizadas. Assim, a autora argumenta que:

Esses processos geram efeitos nefastos para as cidades. [...]. Ao concentrar todas as oportunidades em um fragmento da cidade, e estender a ocupação a periferias precárias e cada vez mais distantes, esse urbanismo de risco vai acabar gerando a necessidade de levar multidões para esse lugar para trabalhar, e devolvê-las a seus bairros no fim do dia, gerando assim uma necessidade de circulação imensa, o que nas grandes cidades tem ocasionado o caos no sistema de circulação. E quando a ocupação das áreas frágeis ou

estratégicas do ponto de vista ambiental provoca as enchentes ou erosão, é evidente que quem vai sofrer é o habitante desses locais, mas as enchentes e a contaminação dos mananciais, os processos erosivos mais dramáticos atingem a cidade como um todo (ROLNIK. R. 2002, p.55).

Um mercado de terras só se forma a partir da aceitação generalizada da propriedade da terra. Mercado de terras é entendido como aquele no qual há títulos de propriedade, que são passíveis de serem comercializados pelo conjunto dos agentes econômicos em troca de dinheiro, isto é, que são passíveis de serem cambiáveis por dinheiro e cujas trocas permitam, eventualmente, que se possa auferir ganhos monetários (GONÇALVES; REYDON, 2012). Cada um dos mercados de terras expressa monetariamente o processo de valorização que o espaço sofre. Em economias capitalistas, o solo urbano é um importante ativo para especulação. De fato, a concepção do solo como ativo significa dizer, de início, que o solo é um meio adequado para conservação de riqueza.

O valor do uso de uma mercadoria está relacionado ao processo de consumo, vinculado às necessidades para a nossa existência, para a nossa reprodução social (MARX, 1985). Todos os bens que consumimos para a nossa existência tem valor de uso. Já o valor de troca tem uma relação quantitativa, isto é, uma proporção pela qual se pode trocar valores de usos e reside no processo social de aplicação de trabalho socialmente necessários aos objetos da natureza para criar objetos materiais (mercadorias) apropriadas para o consumo (uso) pelo homem (HARVEY, 1980).

Para o capital o solo urbano torna-se uma mercadoria que adquire, para uns, valor de uso (moradores, comerciantes, trabalhadores) e, para outros, valor de troca (mercado imobiliário), devendo ser analisada de forma diferente das demais mercadorias, pois possui características peculiares. O solo urbano não pode se deslocar livremente no espaço, possui localização fixa, a reprodução do mesmo não possui uma base material ou industrial como os demais. Sendo assim, é impossível reproduzir algo que não foi fabricado e muda de mãos relativamente com pouca frequência (HARVEY, 1980).

O acesso à terra urbana passou a ser mediado pelas regras que definem esse acesso e o uso da propriedade privada. Esta confere ao proprietário a possibilidade de obter uma renda caracterizada pelos acréscimos adquiridos pelas vantagens locacionais com relação à proximidade com o centro, aos serviços urbanos disponíveis, ao prestígio social da área, ao uso e ocupação do solo, entre outros.

Dessa forma, as interações entre os agentes econômicos na formação de preços e o Estado na regulação dos mercados configuram-se em relações de extrema complexidade

entre propriedade, acúmulo de capital, relações econômicas, especulação e regulação. Esse tema será melhor abordado na Tese.

Segundo Marx “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. A análise em questão coloca em evidência a importância das formações urbanas pós-revolução industrial na consolidação do sistema capitalista em nível global. Em complemento a análise de Marx, pode-se citar algumas especificidades com relação a configuração das forças produtivas no espaço urbano formando valor. Entre elas, a estruturação dos espaços nas cidades a partir de uma divisão social do trabalho que estabelece a distribuição dos fatores produtivos de forma a admitir uma fluidez maior do espaço com relação à integração, produção, circulação e consumo (MARX, 2010).

Com a afirmação acima de Marx sob o espaço urbano e seu valor, vale destacar que o Brasil começou o sistema imobiliário tardiamente, somente em 1964 foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Banco Nacional de Habitação (BNH), as Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), por meio da Lei nº 4.380³, antes disso não havia um sistema de crédito imobiliário regulamentado. Em 1968, ocorreu a regulamentação do uso da caderneta de poupança para crédito imobiliário, tornando-a a principal fonte de recursos (*funding*) para o setor. Antes disso, os recursos vinham do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). A poupança era a grande financiadora do SFH. Entre 1979 e 1982, o SFH apresentava um extraordinário rendimento, mas a partir daí ele já não funciona tão bem. Alguns fatores e interferências passam a afetar e prejudicar o bom funcionamento do SFH. Em 1997 é regulamentada a Lei nº 9.514⁴, criando o SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), depois de anos de estudos despontaram que esse novo modelo era muito melhor para o Brasil do que o anterior, porque não há mais dependência de um *funding* direto, como era a poupança no SFH. Junto com o SFI foi criada a alienação fiduciária, outra questão muito importante para o setor (FARIAS, 2010).

A intervenção do Estado durante este período no Brasil continuou a servir aos interesses predominantes dos grupos de renda mais alta e da elite. Em resumo, as normas democráticas não eram os pontos fortes da agenda urbana no Brasil durante o período do

3 Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm acessado em: 04/10/2018.

4 Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm acessado em: 04/10/2018.

regime militar, que era mais conhecido pela sua clientelista (DE SOUZA; ZETTER, 2013).

O crescente déficit habitacional no mercado de baixa renda, aliado ao crescimento absoluto da população urbana, obrigou o BNH a reconsiderar, em 1983, a necessidade de desenvolver políticas de habitação para os pobres - seu objetivo original em 1964 (FINEP-GAP, 1983). A partir de 1982, o Banco da Habitação brasileira entrou em um período de severos cortes em seus programas de investimento, como resultado da recessão econômica (SHIDLO, 1990a). A maioria das atividades do BNH foi transferida para a Caixa Econômica Federal (CEF) em dezembro de 1986. A CEF tornou-se responsável por aumentar a taxa de investimento público nos chamados programas habitacionais de “interesse social” (SHIDLO, 1990b; DE SOUZA; ZETTER, 2013).

A oferta do bem terra é inelástica⁵ e tem contribuído para o aumento de disputas de terras entre as famílias em busca de uma casa, e enviou o valor do estoque de terra restante subindo como um produto de mercado.

O papel das cidades, como elementos centrais da vida material e como bases da reprodução geral da ordem capitalista, mudou ao longo do tempo. De parcialmente desmercantilizadas, as cidades passaram a ser tratadas como mercadorias e entraram nos circuitos da valorização financeirizada. A terra urbana torna-se, a um só tempo, capital fictício e mercadoria fictícia. A cidade tende a ser, cada vez mais, não apenas um negócio, mas um negócio líquido e rentável. Processo comum que pode ser denominado como revolução neoliberal (RIBEIRO; DINIZ, 2017).

Os neoliberais são particularmente ativos na promoção da privatização de ativos. A ausência de claros direitos de propriedade como sucede em muitos países em desenvolvimento é julgada uma das maiores barreiras institucionais ao desenvolvimento econômico e à melhoria do bem-estar humano. O bem-estar corporativo tomou o lugar do bem-estar social (HARVEY, 2008).

Raciocinando com as ideias de Harvey sobre o neoliberalismo, Leal (2017) relata que o avanço nas duas últimas décadas dos paradigmas que orientam o neoliberalismo, isto é, menos Estado e mais Mercado, fortalece a atuação empresarial e empreendedora nas cidades brasileiras pela via dos governos locais e estaduais. As novas formas de governança urbana no exercício do poder e o fortalecimento da relação entre o público e o privado daí derivado intensificaram a dinâmica da acumulação urbana.

5 Oferta inelástica: é a curva de oferta de bens cuja elasticidade-preço da oferta é menor do que 1.
Oferta elástica: é a curva de oferta de bens cuja elasticidade-preço de oferta é maior do que 1.

As disparidades geográficas em termos de riqueza e de poder aumentam, dando à cidade o perfil de um universo metropolitano de crônico desenvolvimento geográfico desigual. Por um curto período, os subúrbios metropolitanos drenaram riqueza da parte central da cidade, mas agora também eles têm "problemas", ainda que seja neles, quando isso acontece, que surge a maioria dos novos empregos. Assim, a riqueza se movimenta, seja se afastando ainda mais da cidade, rumo a *ex-urhes* que excluem explicitamente os pobres, os desprivilegiados e os marginalizados, seja se fechando por trás de altos muros, em "*privatopias*" suburbanas ou comunidades fechadas na área urbana.

Em meio a toda essa espiral de desigualdade, Harvey (2000), relata que os grandes interesses corporativos e financeiros florescentes (incluindo os meios de comunicação) promovem sua própria versão de política da identidade, lançando grande número de manifestos em favor do comportamento politicamente correto. Sua mensagem central, repetida de modo incessante, é que toda contestação às glórias do livre mercado de preferência com nichos assegurados por decreto, monopolizado e subsidiado pelo Estado na prática tem de ser impiedosamente combatida ou desqualificada até desaparecer.

Continuando sobre com as ideias de Harvey, ele traz que o novo urbanismo oferece algo tanto positivo como nostálgico. Ele combate de fato os saberes convencionais aquartelados numa variedade de instituições (empresários do desenvolvimento, banqueiros, governos, interesses do setor de transportes etc.) o novo urbanismo deseja pensar as regiões como um todo e buscar a realização de um ideal bem mais holístico e orgânico com respeito ao caráter que podem ter cidades e regiões. Ele rejeita a inclinação pós-moderna para a fragmentação. A ideologia fundadora do novo urbanismo é tanto utópica quanto profundamente instável. Em sua materialização prática, o novo urbanismo constrói uma imagem de comunidade e uma retórica de consciência e orgulho cívicos para quem não precisa ao mesmo tempo em que abandona quem precisa a sua própria sorte de "subclasse". O poder da comunidade ou do Estado tem estado na vanguarda do esforço de contrabalançar algumas das consequências mais danosas do utopismo do livre mercado a espiral das desigualdades de renda, os desenvolvimentos geográficos desiguais, os efeitos das externalidades sobre o ambiente e assim por diante (HARVEY, 2000).

Visto o que Harvey relatou acima sobre o Estado, Leal (2017) relata que para haver um bom funcionamento de governança, é de grande importância a presença do Estado, como elo de equilíbrio na regulação dos recursos e no provimento das infraestruturas que estimulem a presença dos grandes grupos na produção do solo urbano.

A estrutura urbana que pode ser formada pela lógica dos modelos de inspiração neoclássica e de equilíbrio geral consiste, geralmente, de uma cidade com um Certificado de Depósito Bancário (CDB), conectado com outras partes do espaço por vias de transporte. Esse CBD em tese concentra a maior parte dos empregos e é a área de maior concentração de economias externas, possuindo, por isso, os mais altos preços e mais altas rendas no mercado imobiliário (terras urbanas e imóveis). A partir do CBD, os preços e a renda caem a partir de um gradiente ao longo das vias de transporte (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017).

Para Ricardo e Marx, as questões da renda da terra e do uso do solo deviam ser entendidas no contexto do processo de desenvolvimento agrícola, sendo que a teoria da renda da terra nesses dois autores é fundada sobre a teoria do valor-trabalho. Nesse caso, a renda é uma parcela apropriada do excedente coletivo gerado pelo trabalho, criando aí o conflito entre salários, lucros (que também querem se apropriar do excedente) e renda. Com o parcelamento do solo, o relativo desaparecimento da classe dos grandes proprietários de terras na Europa e a diminuição das diferenças “naturais” de fertilidade, a análise nessa linha teórica passou a lidar com a questão urbana ao longo do século XX. Emergiram temas como a especulação imobiliária e o parcelamento, e a sociologia e a história passaram a contribuir para o debate. Além de Ricardo e Marx, podem ser agrupados nessa linha de pensamento autores como Denis Barthélemy, Jean-Pierre Boinon, Robert Baudoin, e Henri Lefebvre (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017).

Para Topalov (1984), a renda era uma das características evidenciadas, porém, com certas peculiaridades. Para o autor, se atrelava ao processo de produção capitalista de espaço construído sobre o solo urbano, implantando no processo de produção da mercadoria-edifício. Isto é, não é somente o processo de produção do espaço construído, mas no processo de circulação e consumo do bem que desencadeia a renda. TOPALOV (1984) distinguiu três grandes mercados; o da habitação privilegiada, o de habitação normal e o mercado da habitação infra normal.

RESULTADOS

Segundo o relatório deste mês divulgado pelo índice FipeZAP, que acompanha o preço de venda dos imóveis em 20 cidades brasileiras, apresentou variação de 0,12% entre agosto e setembro deste ano. Esse foi o melhor resultado do índice na comparação mensal desde julho de 2015. Em oito das cidades pesquisadas o aumento dos preços em setembro superou a inflação esperada IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo/ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) para o mesmo período, de 0,24%, segundo o Boletim Focus do

Banco Central. No acumulado entre janeiro e setembro de 2016, a pesquisa agora mostra ligeiro crescimento de 0,27%, sendo que em cinco das 20 cidades pesquisadas houve queda nominal de preço neste período.

Segundo o economista do Índice FipeZAP Raone Costa, “o resultado de hoje, ainda que fraco em termos absolutos e abaixo da inflação do mês, se mostra melhor do que vimos nos últimos meses. Destaque para o Rio de Janeiro, que voltou a mostrar ligeiro crescimento mensal no preço do metro quadrado após mais de um ano de quedas seguidas”.

Considerando os últimos 12 meses, a pesquisa também mostra ligeiro crescimento (0,22%). Tendo em vista que a inflação esperada para o período foi de 8,79%, o preço médio anunciado do m² apresentou no período queda real de 7,88%.

É importante enfatizar que todas as cidades brasileiras que compõem o Índice FipeZAP registraram variação inferior à inflação esperada nos últimos 12 meses, sendo que no caso de Rio de Janeiro, Recife, Niterói, Distrito Federal e Goiânia houve queda nominal.

Figura 01



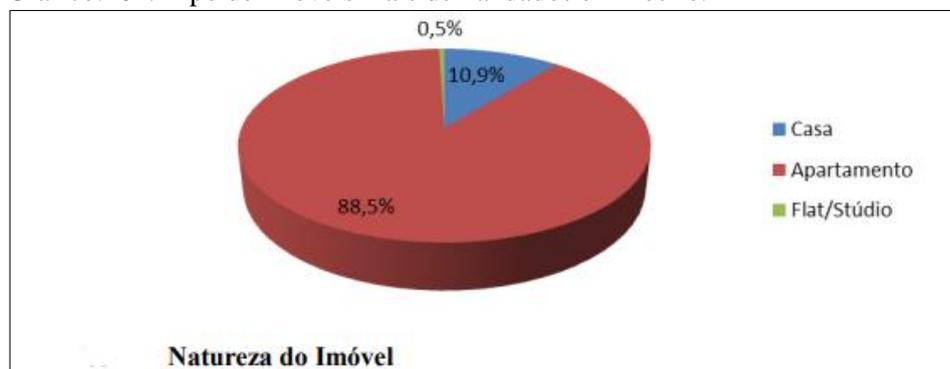
Fonte: ZAP. <https://www.zapro.com.br/fipezap-o-preco-medio-do-m%C2%B2-nas-principais-cidades-do-pais/> Acesso em 30/01/2020.

Entre os bairros mais desejados para moradia, Boa Viagem é o mais desejado, devido sua localização, saneamento, proximidade da praia de Boa Viagem, ponto turístico da cidade. Casa Forte também se destaca, por ser um bairro residencial, ótima localização, como também um bairro tradicional de famílias com alto poder aquisitivo. O bairro com menor procura para moradia é o Casa Caiada. Deve-se considerar o fator localização deste. (Ver tabela 1).

Os Cinco Bairros Mais Preferidos e os Cinco Menos Preferidos	
Bairros	Mobilidade
Casa Forte	15
Boa Viagem	14
Piedade	10
Madalena	7
Rosarinho	7
Graças	-4
Ibura	-4
Campo Grande	-5
Ipsep	-5
Casa Caiada	-10

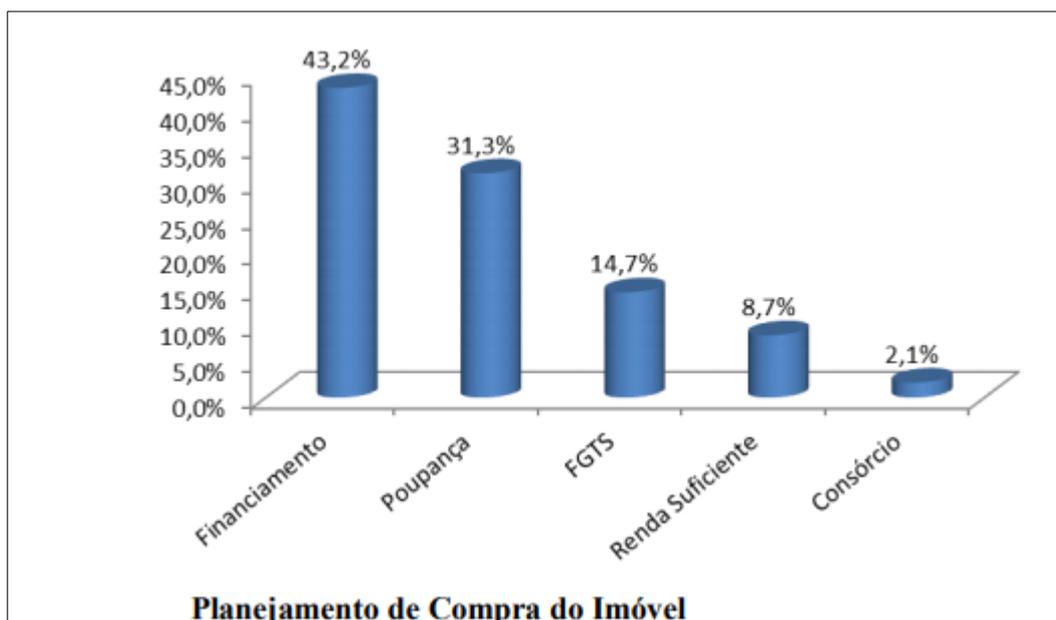
Fonte: Tabela 1. Os bairros mais procurados no Recife - (SILVA NETO, 2011 PÁG. 79).

Gráfico. 02: Tipo de imóveis mais demandados em Recife.



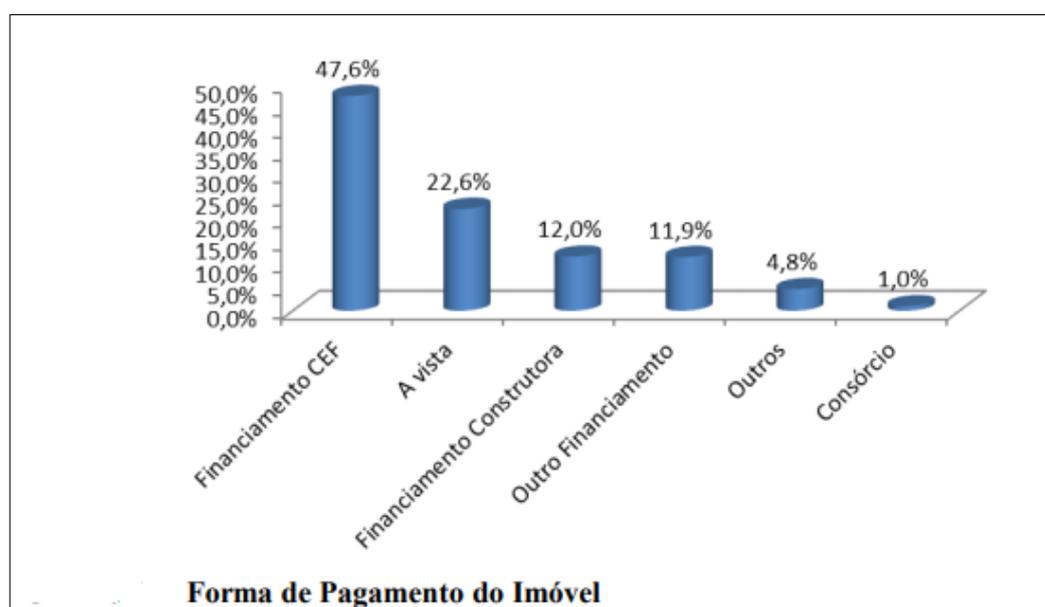
Fonte: (SILVA NETO, 2011 PÁG. 87).

Os imóveis mais demandados na cidade do Recife são os apartamentos, com 88,5%, por serem mais seguros de assaltos, e os ofertados pelos programas de Governo, como o Minha casa minha vida. Para comprar o imóvel o consumidor precisa se planejar, essa etapa é essencial para comprar qualquer bem, principalmente um bem durável como é o imóvel. A cidade do Recife é uma grande metrópole, com isso, as pessoas com alto e médio poder aquisitivo preferem morar em apartamentos por serem práticos e seguros.



Fonte: Gráfico 3. Meios de compra de imóveis. (SILVA NETO, 2011 PÁG. 93).

Como ilustra o gráfico 3 a principal forma de compra dos imóveis na cidade do Recife é por meio do Financiamento. Pois, é mais rentável na percepção dos compradores dos conjuntos habitacionais. Como também, será mais fácil pagar a longo prazo, pagar por meio de empréstimos. Esses financiamentos produzem produção de grandes conjuntos habitacionais. A modalidade de financiamento para aquisição de material de construção com cerca de 2 bilhões liberados e 567 mil beneficiados, sendo até considerado como um impacto positivo, pois incentivou a autoconstrução, principalmente para as famílias de baixa renda.



Fonte: Gráfico 4. Formas de pagamentos dos imóveis - (SILVA NETO, 2011 PÁG. 95).

Já o gráfico 4 ilustra a principal forma de pagamento, que é o financiamento pela Caixa Econômica Federal, tanto as pessoas de classe média alta, quanto as que financiam pelo programa minha casa minha vida, preferem financiar seus imóveis pela (CEF) devido ser um órgão do Governo Federal, como também, seus juros serem os mais baixos do mercado. A Caixa Econômica Federal participa do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Então, pessoas de baixa renda tem acesso ao financiamento para pagar sua moradia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, por meio do estudo realizado, foi possível identificar que os bairros mais valorizados da cidade do Recife são; Casa Forte, Boa Viagem, Piedade, Madalena e Rosarinho. O mercado imobiliário na cidade do Recife vem investindo em áreas que gerem lucros, os bairros estratégicos para atuar o mercado imobiliário, são os que foram citados, pois a população classe média deseja residir nos bairros mais nobres da cidade. A forma de compra desses imóveis é em maior parte por financiamentos, em segundo, por poupança.

A maioria da compra desses imóveis são feitos por meio de financiamentos da Caixa Econômica Federal. Grande parte dos imóveis adquiridos são apartamentos, pela questão do fácil acesso ao crédito, como também, pela segurança que eles fornecem para a sociedade, por serem condomínios fechados.

A terra urbana é um bem escasso, e por conta disso seu valor não diminui. Muitas construtoras compram pequenos lotes para construir imóveis para a comercialização, pois é um rendimento lucrativo, em que mesmo no período de crise, os prejuízos são baixíssimos.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Renan P.; MONTE-MÓR, Roberto L. M. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 37, nº 2 (147), pp. 417-436, abril-junho/2017.
- CHESNAIS, F. **A mundialização do capital**. São Paulo, Xamã, 1996.
- CHESNAIS, François. Mundialização: o capital financeiro no comando. **Revista Outubro**, ISSN 1516-6333- 2001. Disponível em: <http://outubrorevista.com.br/revista/edicao-05/> Acesso em 09/09/2018.
- DE SOUZA, F. A. M. ; CAVALCANTI, A. C. R. . A euforia do capital. Muito além da demanda solvente.. In: **ANAIS**. XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ANPUR., 2013, Recife. Desenvolvimento, planejamento e governança.. Rio de Janeiro: ANPUR, 2013. v. 15. p. 908-925.
- DE SOUZA, Flavio A.M.; ZETTER, R. . Urban land tenure in brazil: From centralized state to market processes of housing land delivery. In: Roger Zetter; Mohamed Hamza. (Org.). **Market Economy and Urban Change: Impacts in the Developing World**. 2ed. Londres: Earthscan, 2013, v., p. 163-184.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A Especulação Imobiliária na formação de Loteamentos Urbanos: Um Estudo de Caso.** Dissertação de mestrado apresentada ao Instituto de Economia da UNICAMP. Campinas, 2002.

GONÇALVES, Juliano Costa; REYDON, Bastiaan Philip. **Mercado de Terras e a produção de Loteamentos Urbanos.** Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural (SOBER), Vitória/ES, 2012.

HARVEY, D. O Direito à Cidade. **Revista Lutas Sociais**, São Paulo, n.29, p. 73-89. Jul./dez. 2012.

_____. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Espaços de Esperança.** São Paulo: Editora: Editora Loyola, 2000.

_____. **O Neoliberalismo: história e implicações.** São Paulo: edições Loyola, 2008.

KALECKI, Michal. **Teoria da Dinâmica Econômica: Ensaio Sobre as Mudanças cíclicas e a longo prazo da Economia Capitalista.** Editora Nova Cultural Ltda. São Paulo – SP, 1977

KEYNES, J. M. **The General Theory of Employment, Interest and Money.** Royal Economic Society, 1973.

LEAL, S. M. R. **A retração da acumulação urbana nas cidades brasileiras: a crise do Estado diante da crise do mercado.** Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 537-555, maio/ago 2017.

_____. **As Veias Abertas do Planejamento Urbano e a Avalanche da Governança do Mercado.** In: FERNANDES, A. C; LACERDA, N; PONTUAL, V (Orgs.) **Desenvolvimento, Planejamento e Governança: expressões do debate contemporâneo.** Rio de Janeiro: Letra Capital/ANPUR, 2015. Pp. 161-179.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade.** 5 ed. São Paulo: Editora Centauro, 2008.

MANKIOW, N. Gregory. **Introdução à Economia: Princípios de Micro e Macroeconomia.** 2. Ed. – Rio de Janeiro: Elsevier 2001.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade.** ESTUDOS AVANÇADOS 17 (48), 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ea/v17n48/v17n48a13.pdf> Acesso em: 20/03/2021;

MARX, Karl. **O capital.** Crítica da economia política. Livro 3. vol. VI. Trad. Reginaldo Sant’anna. 4 ed. São Paulo: DIFEL, 1985, (cap. XXXVII, XXXVIII e LXV).

_____. **Trabalho assalariado e capital & salário, preço e lucro / Karl Heinrich Marx – 2º edição.** São Paulo: Expressão Popular, 2010.

PINDYCK, Robert S. **Microeconomia.** São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2006.

ROLNIK, Raquel. **AUP 268 – Planejamento de Estruturas Urbanas e Regionais I.** Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

SANTOS, Caroline G.; DE SOUZA, Flávio A. Miranda de. **Interiorização dos investimentos e expansão imobiliária na era da financierização: o caso de Goiana-PE.** XVII ENANPUR, São Paulo, 2017.

SILVA NETO, Odilon S. **Formação de Preços de Imóveis em Recife: Uma visão a partir da percepção do comprador.** Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Administração da Universidade Federal de Pernambuco, Recife 2011.

SCHUMPETER, J. A. **Theorie der Wirtschaftlichen Entwicklung** Dunker & Humblot, Berlim, Alemanha, 1964.

SILVA, Oséias T. O mercado de terras urbanas: algumas questões para o debate. **Revista GeoNordeste.** n. 1 (2009). ISSN: 2318-2695.

SMITH, ADAM. **A riqueza das Nações.** Editora Nova Cultural. Círculo do Livro, 1996.

SOUZA, Maria Ângela de Almeida. **Pensando a política nacional de habitação para adversidade das famílias e dos municípios brasileiros.** In *Desenvolvimento e Cidades no Brasil. Contribuições para o Debate sobre as Políticas Territoriais / Jan Bitoun... [et al.]; organizadores Jan Bitoun; Livia Miranda.* Recife: FASE: Observatório das Metrôpoles, 2009.

VARIAN, Hal R. **Microeconomia: Uma Abordagem Moderna.** Editora Elsevier – Campus 9ª Ed. 2015.

AOS LEITORES

Artigos indicados com temas relacionados e aproximados publicados na REP:

CARMO, E. Federalismo e políticas públicas educacionais. Espaço Público, Recife, v. 4 (2019).

[\[Link\]](#)

LIRIOS, C. Social Representations About Tandem Periurban Anthropocentrism in a Neighborhood: water impact of leaks in local development. Espaço Público, Recife, v. 4 (2019). [\[Link\]](#)

SANTIAGO, M.; MELO, A.; COSTA, A. As políticas públicas nas áreas de preservação ambiental no litoral sul de Pernambuco: um estudo de caso. Espaço Público, Recife, v. 6 (2021). [\[Link\]](#)