



## Especulação Imobiliária: Revisão de literatura e contextualização

*Deivid Galdini Silva<sup>1</sup>, Adriane A. M. de Souza<sup>2</sup>, Cilene Gomes<sup>3</sup>*

<sup>1</sup>Mestrando da Universidade do Vale do Paraíba/Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, [deivid.galdini@hotmail.com](mailto:deivid.galdini@hotmail.com)

<sup>2</sup>Prof<sup>o</sup> Dra da Universidade do Vale do Paraíba/Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, [adriane@univap.br](mailto:adriane@univap.br)

<sup>3</sup>Prof<sup>o</sup> Dra da Universidade do Vale do Paraíba/Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, [cilenegomes2011@gmail.com](mailto:cilenegomes2011@gmail.com)

**Resumo-** O presente artigo traz um levantamento bibliográfico sobre especulação imobiliária. Tema de grande importância para o entendimento, atual, das cidades, uma vez que esta se apresenta como um espaço socialmente produzido que ao ser tratado como coisa, mercadoria expressa a lógica capitalista. Dessa forma, a procura por espaços que possibilitem a obtenção de lucro resulta na produção de espaços heterogêneos, cujas diferenças ocorrem de acordo com a intensidade dos investimentos nestes realizados. A reprodução do capital no espaço, por meio dos lucros especulativos imobiliários, gera desigualdades sociais, contribuindo para a ocupação de áreas de risco, irregulares e para que a cidade deixe de ser um lugar para se morar e viver e passe a ser o espaço dos investimentos.

**Palavras-chave:** Especulação imobiliária; Produção capitalista do espaço; Habitação; Renda da terra; Direito à moradia

**Área do Conhecimento:** Planejamento Urbano e Regional

### Introdução

Vivemos num mundo demasiadamente desigual, no qual as pessoas geralmente são medidas pelo seu grau de consumo, reduzidas a mercadorias. As relações na sociedade estão cada vez mais pautadas no consumo, ou seja, no ter e adquirir e o que leva Bauman e Donskis (2014) a modificar a famosa frase de René Descartes: "Penso, logo existo" para "Tenho, logo existo". Assim, podemos também lembrar de William Shakespeare na frase "Ser ou não ser" e a mudança para "Ter ou não ter". Todas essas mudanças e formas de relação se materializam no espaço urbano que passa a ser percebido como um lugar de acumulação, circulação de capital e de investimentos e de espaços privados.

Em decorrência, observa-se, na cidade, um território fragmentado, cujas partes expressam maiores investimentos, refletindo na infraestrutura do local. Logo, o acesso acaba por ser diferenciado, pois nos locais mais estruturados a especulação imobiliária age de forma mais acentuada restringindo-o, tornando a cidade dividida entre aqueles que conseguem pagar por

ela e usufruir de tais benefícios e os que não conseguem e ficam fora do mercado imobiliário, sem acesso e participação, dessa maneira, não usufruindo da cidade e não tendo direito a ela.

Segundo relatório da ONU (2014), cerca de 54% da população mundial vive em cidades e estima-se que até 2050 sejam cerca de 66%. Já no Brasil, segundo o IBGE (2010), a população urbana representa cerca de 85%. Os dados mostram que a cidade está se tornando, cada vez mais, o espaço de moradia das pessoas.

Este espaço socialmente construído é onde ocorrem as trocas materiais e culturais entre as pessoas e também onde suas contradições e conflitos se materializam, ou seja, a cidade como espaço das relações sociais, do cumprimento de regras e normas e objeto da história e intervenções culturais em suas diversas formas.

Conforme Santos (1988), as formas geográficas contêm frações do social, e não são apenas formas, mas formas-conteúdo que se alteram permanentemente em um movimento dialético entre forma e conteúdo. Nesse sentido, é fundamental entender o sistema em que a sociedade está inserida para assim entender o



espaço geográfico. Vivemos no sistema capitalista, sob a égide neoliberal, o qual busca, cada vez mais, uma desregulamentação econômica, privatizações e redução do papel do Estado atrofiando, assim, direitos sociais em detrimento de direitos privados.

A consciência social se forma a partir da base material de produção, não necessariamente pela demanda da sociedade, o que ela precisa; assim, a produção dirige o consumo e não o contrário por meio de uma demanda produtiva e não social.

Sendo assim, presenciamos o feitichismo da mercadoria de forma exacerbada e as relações humanas coisificadas, conforme Karl Marx (1996) em seus conceitos sobre feitichismo e de alienação. Logo, a cidade também se transforma em mercadoria e passa a ser 'fabricada' conforme a lei de mercado e, neste contexto, surgem as cidades empreendedoras, cidade-empresa, cidade espetáculo.

O papel do território, da urbanização no processo capitalista passa a ser o da produção de cidades como ambientes construídos exclusivamente para obtenção de lucros, vista como um bem financeiro e para a acumulação do capital. Cidades para investir e não para viver.

Visto que a cidade é um espaço socialmente construído e que a sociedade está cada vez mais sendo tratado como coisa, mercadoria e que vivemos num período de privatizações, a cidade não só será um reflexo e testemunha como terá uma lógica própria e poderá acentuar a lógica capitalista.

Um aspecto de fundamental importância para entender todo esse processo é a questão da especulação imobiliária, seu funcionamento, suas formas revelando não só como o espaço é desigual como também a apropriação desse espaço humano pelo capital e a expropriação do direito à moradia e assim à cidade.

## Metodologia

A metodologia do presente artigo consistiu em uma revisão bibliográfica sobre o tema da prática da especulação imobiliária por meio de livros, artigos científicos, dissertações e dados governamentais.

Por se tratar de um tema conflituoso e de grande importância para o entendimento e análise da dinâmica de produção do espaço urbano, o presente artigo parte da visão marxista do espaço e, conseqüentemente, do uso, em sua maioria, de autores da mesma linha.

Com essa perspectiva, neste artigo, foi desconsiderada a visão neoliberal e empreendedora, sob a qual o espaço é entendido como um empreendimento e deve ser produzido para gerar lucros. Exemplos de discussões com esse tipo de abordagem podem ser encontrados em Lyall, K. 1982; Stoker, R. 1986; Levine, M 1987; Harvey, 1996a e 1996b; Acselrad, 2001; Rose Compans 2005.

## Resultados e Discussão

Pode-se entender especulação através de Kaldor (1939, p. 01), que a define como a compra (ou venda) de bens visando à revenda (recompra) em uma data posterior, em que o motivo, por trás de tal ação, é a expectativa de uma mudança no preço e não um ganho através da sua utilização ou de transformações efetuadas neles ou ainda de sua transferência entre os diferentes mercados.

A especulação imobiliária é o mesmo processo citado acima no mercado imobiliário, é a busca de antecipar o preço do uso do solo tentando valorizá-lo em uma determinada região da cidade, quando tal região ainda não foi contemplada com melhorias. Assim, ao promover mudanças na estrutura urbana futura, o especulador poderá obter seu lucro.

Segundo Singer (1982, p. 23), não há uma relação entre custo e preço do mercado imobiliário urbano, pois a demanda pelo solo urbano muda, dependendo da expansão do tecido urbano.

Contudo, o processo de ocupação do espaço, faz com que o preço de determinada área deste espaço esteja sujeita a fortes oscilações tornando o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

A especulação imobiliária é realizada através do mercado de terras, na apropriação de terras com o único objetivo de obter lucros, e que, segundo Kandir (1984, p. 113-115), tal objetivo é de tirar vantagens no futuro, já que os preços estariam maiores e a propriedade mais valorizada. E, além disso, há, também, no mercado imobiliário, através de seus especuladores, as reformas e reformatações de espaços urbanos degradados, em busca sempre de maximização dos lucros.

Singer (1982, p. 29) afirma que os serviços urbanos se irradiam do centro a periferia, sendo o primeiro com alta disponibilidade de equipamentos urbanos e o último com baixa disponibilidade, resultando em um "gradiente" de valores do solo urbano, tendo o máximo de valor no centro e o mínimo nos limites do perímetro. Na medida em



que a cidade cresce, centros secundários vão surgindo, formando novos focos de valorização e uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas.

No entanto, esse modelo de valorização centro-periferia não é único. Num período mais recente, áreas isoladas, não urbanizadas e distantes foram transformadas em espaços mais valorizados e com alta disponibilidade de equipamentos urbanos para construção de condomínios fechados de alto padrão, como podemos encontrar nos estudos de Caldeira (2000) - "*Cidade de Muro*", que mostra o novo padrão de segregação espacial feita pelas classes mais altas.

Essas regiões valorizadas, conforme Henrique (2006, p. 66), sofrem um processo em que a sua natureza é modificada resultando em uma segunda natureza retificada, mercantilizada, produzida e vendida em conformidade com leis e objetivos capitalistas, ou seja, produção do lucro, propriedade privada, fetiche e sensibilidades do mercado.

Essa procura por lugares, regiões para obter diferentes rendas, resulta em diferentes espaços geográficos de acordo com a intensidade de investimento de capital, surgindo regiões ricas (com grande intensidade de capital) e regiões pobres (com baixa intensidade de capital). Tal diferenciação tem como consequência em um mesmo território, diferentes estilos de vida, regido pelo padrão econômico, criando uma falsa exclusividade - regiões onde nem todos tem acesso.

A renda do solo, a princípio, pode ser entendida como o pagamento ao dono da terra pelo direito de uso da mesma. No entanto, a terra não pode ser produzida, somente produzir seja frutos ou edificações, o que permite concluir que a terra não tem valor.

Porém, ela é vendida no mercado imobiliário independente de sua produção, devido ao seu caráter de propriedade privada a qual Marx e Engels (1998, p. 32) afirmam que é a expressão mais completa do sistema de produção capitalista e de apropriação, baseado nas diferenças de classes e na exploração do homem pelo homem.

Gonzales (1985, p. 93) explica que renda do solo é o excedente do valor sobre o preço da produção, pois o solo, por ser uma mercadoria (uma propriedade privada), tem seu preço determinado pelo mercado imobiliário, ou seja, a renda como preço da terra faz com que a terra seja mercadoria e esta tenha seu valor de uso e de troca.

Marx<sup>1</sup> distingue quatro tipos de renda urbana do solo: renda absoluta, renda de monopólio e renda diferencial I e II. No entanto, iremos enfatizar a renda diferencial I, que é referente à fertilidade<sup>2</sup> e localização privilegiadas de empresas que acabam por cobrar maiores preços do que a concorrência.

Como afirma Singer (1982, p. 27), a demanda do solo urbano para fins de habitação também se distingue por vantagens locacionais, visto que há áreas que têm maior ou menor acesso a serviços e equipamentos urbanos.

Conforme Santos (1988, p. 5), as localizações podem mudar enquanto que o lugar pode ser o mesmo, já que o lugar é um objeto ou um conjunto de objetos e a localização, o exercício de forças sociais em um mesmo lugar, ou seja, as áreas que não são valorizadas podem vir a se valorizar.

É importante enfatizar também a renda diferencial II que é a quantidade de investimento no solo, ou seja, conforme explica Lefevré (1982, p. 112), são os investimentos de capitais na terra, transformando-a em terra-capital, a qual proporcionará ao proprietário receber renda diferencial II, e segue dizendo que o conceito de renda diferencial II deve ser considerado também fora das terras e não apenas restritos a inversões dentro das terras.

Essa localização, juntamente com os investimentos, são os principais determinantes do aumento da renda do solo, entendido que vetores como aumento da população, implantação de novas habitações, modificações no poder de compra da população, a mudança no uso do solo e zoneamentos está ligada diretamente com a localização e demanda por investimentos.

Mendes (2000, p. 212-213) lembra que a produção de infraestrutura está embutida no aluguel ou na aquisição do terreno, ou seja, a melhoria referente a tais infraestruturas se manifesta na determinação do preço do solo, e Singer (1982, p. 34) corrobora que até mesmo os serviços gratuitos fornecidos pelo Estado aos moradores são acessíveis apenas aos que podem pagar a mais valia inclusa na renda do solo.

<sup>1</sup> Citado por Singer em: **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: MARICATO, E. (org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 21-36.

<sup>2</sup> A fertilidade será excluída aqui, considerando apenas a localização por compreender sua validade para o capital imobiliário.

## Conclusão

O valor de um imóvel ou sua valorização/desvalorização não está relacionado apenas ao seu aspecto puramente físico, mas também à infraestrutura e aos serviços urbanos disponíveis na região na qual o mesmo encontra-se localizado. Os investimentos públicos e privados na implantação de equipamentos e na oferta de serviços urbanos por levarem o valor do imóvel são de interesse dos proprietários e dos agentes do mercado imobiliário.

Assim, constata-se a existência de um conflito de interesses não só pelo direito à moradia como também pelo acesso aos investimentos, o que significaria, para alguns, direito à obtenção de lucros e, para muitos outros, direito aos bens básicos de uma cidade.

## Referências

- ACSELRAD, Henri. **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.;
- BAUMAN, Z, DONSKIS, L. **Cegueira moral: a perda da sensibilidade na modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2014
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Editora 34/Edusp. São Paulo, 2000.
- COMPANS, Rose. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática**. São Paulo. Editora UNESP, 2005.
- GONZALES, Suely. **A Renda do Solo Urbano: hipóteses de explicação se seu papel na evolução da cidade**. In: FARRET, Ricardo (Org.). O Espaço da Cidade: Contribuição à Análise Urbana. São Paulo: Projeto, 1985. pp. 93-114.
- HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna : uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural** . 6 ed. São Paulo: Loyola, 1996a.
- HARVEY, David. **Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio**. Espaço e Debates, ano XVI, n.39, pp. 48-64, 1996b.
- HENRIQUE, Wendel. **A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a Sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo**. Revista GEOUSP. São Paulo. n 20, pp 65-77, ano 2006
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo2010**. Disponível em:<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8> Acesso em 20 junho 2015
- KALDOR, N. **Speculation and Economic Stability**. Review of Economic Studies, Oxford. n°01, pp 1-20, ano 1939.
- KANDIR, A. **A instabilidade do mercado habitacional**. Dissertação de mestrado Instituto de filosofia e ciências humanas: UNICAMP, Campinas 1983.
- LEFÉVRE, Rodrigo Brotero. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. pp. 95-116.
- LEVINE, M. **Downtown Redevelopment as an Urban Growth Strategy: a Critical Appraisal of the Baltimore Renaissance**, Journal of Urban Affairs, 9(2) 103-23. 1987.
- LYALL, K. A Bicycle Built for Two: Public-Private Partnership in Baltimore. In: S. Fosler and R. Berger (eds), **Public-Private Partnership in American Cities**, Lexington, MA.1982.
- MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. São Paulo: Nova Cultural, 1996. Livro I, tomos 1 e 2. (Coleção Os Economistas)
- MARX, Karl; FRIEDRICH, Engels. **O manifesto comunista**. [Tradução Maria Lucia Como]. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1998. – (coleção leitura), p 67.
- MENDES, Cesar. Miranda. **O capital e o governo na produção do espaço**. Revista Human and Social Sciences. Maringá. v 22, n 1, pp 211-222, ano 2000
- ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Relatório Perspectivas da Urbanização Mundial**. Disponível em



<http://esa.un.org/unpd/wup/> Acesso em 20 agosto 2015

SANTOS, Milton. **O Espaço e Método**. São Paulo: Studio Nobel, 1988.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. pp. 21-36.

STOKER, R. Baltimore: the Self-evaluating City?. In S. Stone and H. Sanders (eds), **The Politics of Urban Development**, Lawrence, Kansas.1986.