



ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS DE SÃO PAULO  
FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

23

JACQUELINE DORIS LOW-BEER

DINÂMICA DO MERCADO FUNDIÁRIO X INVESTIMENTO PÚBLICO:

Uma análise da Valorização em Áreas Próximas ao Metrô

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-Graduação da EAESP/FGV

Área de Concentração: Planejamento Urbano, como requisito para obtenção do título de Mestre em Administração.

Orientador: Prof. Luiz Carlos Merege



DINÂMICA DO MERCADO FUNDIÁRIO X INVESTIMENTO PÚBLICO:

Uma Análise da Valorização em Áreas Próximas ao Metrô

Banca Examinadora:

Prof.Orientador:Luiz Carlos Merege

Prof.:

Prof.:

## E R R A T A

Estão assinaladas a seguir as correções já efetuadas, bem como a sua posição no texto.

Onde se lê..., leia-se:

<u>Página</u>	<u>Linha</u>	
2	14	..., acerca dos <u>mecanismos</u> e...
5	15	... do comportamento dos <u>preços</u> , refletidos...
9	8	... alguns efeitos <u>diretos dentro</u> do quadro geral, este fato ainda não nos permite <u>concluir</u> ...
19	23	... categorias de renda originadas da teoria marxista:
21	9	... de renda obtido <u>da</u> aplicação de...
22	15	... para aplicá-lo ao <u>caso</u> urbano.
28	1	..., a teoria da <u>renda</u> da terra...
28	19	..., reproduzem <u>o</u> valor da...
29	14	..., não passa <u>da</u> renda...
30	9	... o comportamento da <u>renda</u> da terra...
30	26	... esta, através dos impostos que paga, <u>quem</u> ...
31	2	... se <u>torna</u> uma forma...
32	1	... o ciclo econômico, <u>o</u> nível da...
32	3	..., quando há <u>reversão</u> do ciclo...
32	14	..., que segundo <u>êle</u> , <u>contribuiu</u> ...
33	19	... e o atributo <u>da</u> liquidez,...
34	26	... reserva de valor <u>o</u> preço tenderia...
34	29	..., ou seja, <u>respondem</u> a um...
35	9	... expectativas, <u>onde</u> investir suas poupanças" (10)
Gráfico 3.1		EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE TERRENOS ... fal- ta indicar a fonte: Relatório IPT - "Valor da Terra na Área de Influência da Hidrovia"
37	3	..., <u>importam</u> em especial...
39	2	... a <u>apólices da</u> dívida pública...
39	7	... por <u>menor</u> que fosse, ...
39	13	... o setor imobiliário <u>o</u> refúgio...
39	15	... , <u>onde se mostra o comportamento dos</u> investimentos que são realizados...
46	3	..., situação da franca <u>iliquidez</u> e portanto...
67	3	... podem ocorrer <u>assentamentos</u> de <u>extratos</u> de renda...
67	27	... do Governo Federal <u>após 1964</u> , e ...
78	13	... (Tatuapé e Santana) <u>e</u> uma terceira, sem Metrô nas imediações (Pinheiros)...

<u>Página</u>	<u>Linha</u>	
80	7	... iluminação pública) e <u>estão localizadas</u> dentro...
84	11	. <u>Quando</u> o intervalo entre um e outro <u>fosse</u> superior a...
84	15	. Quando <u>os anúncios revelassem</u> um...
85	4	<u>expressassem</u> realmente ...
86	1	... às zonas <u>nas quais</u> estão inseridas.
86	15	<u>Ponto este</u> que permitia incorporar...
100	1	<u>flancos</u> da <u>Serra da Cantareira</u> .
100	11	... Santana, <u>teve</u> seu processo...
104	11	<u>Anália</u> Franco, em ...
111	6	..., que é quem <u>se</u> utiliza...
111	9	... dos preços <u>de</u> terreno.
111	12	..., construção e entrada em funcionamento <u>da linha</u> de Metrô. (4)
111	15	... público se <u>da</u> numa ordem...

**DESENHO DE CAPA:**

**. Studio de Arte Gepp e Maia**

A  
Voli  
Maida  
Plínio

## A G R A D E C I M E N T O S

À tantos, que durante essa trajetória, solitária na aparência, contribuíram para formar concreta esta tarefa aparentemente "espacial".

Destaco entre esses:

- . O Professor Celso M. Lamparelli pelas primeiras orientações metodológicas acerca da condução de um trabalho destes, além da descrição perfeita da ambiência necessária à sua feitura;
- . Os professores da GV, entre eles Rubem Keinert, e ao orientador Luiz Carlos Merege;
- . As companheiras de curso e percurso Dilma e Helô;
- . A minha mãe, Edith, por tudo ter suportado sem se queixar;
- . Ao meu pai, por finalmente ter acreditado e incentivado ;
- . Ao Gê, Xandra e Bochecha, por sua existência;
- . Ao Pompéia, da EMBRAESP, não só pelo livre acesso às informações como pela sua disponibilidade em discutir comigo;
- . Aos companheiros do IPT, Raquel, Regina e Milton por suas contribuições;
- . A Silvana e Violêta, queridas amigas no trabalho e nas eventuais crises, que não só contribuíram para a pesquisa, como com valiosas observações;

- . Ao Rony, por ter me conquistado para o computador(mas não só isso);
- . A Marília, Evelyn e Tchê amigos de tudo e portudo, que não deixaram faltar o carinho necessário;
- . A Helena, Nadia, Sarah, Eliane, Gilberto e Angela, queridos companheiros de vida;
- . Aos novos colegas, já tão amigos: Rodolfo M. Sayagués, Rosa Pezzini, Carmem Caracik, Maria José Margarido, e Regina Cuting, pela sua compreensão e incentivo;
- . A duas pessoas muito especiais, a quem atribuo a responsabilidade maior em não deixar "a peteca cair" nessa etapa final: Silza e Marcio;
- . Ao Paulo Roberto Ferreira pelos desenhos e pela música;
- . A Solimar, Raquel e Yedo, por sua capacidade em decifrar hieróglifos e pela competência e dedicação inestimáveis na edição deste trabalho.



## S U M Á R I O

Capítulo	I	APRESENTAÇÃO
	1.1	Objetivos
	1.2	Situando a Questão
	1.3	Estrutura da Monografia
Capítulo	II	ALGUMAS FORMULAÇÕES TEÓRICAS
	2.1	As Interpretações Neo clássicas
	2.2	Os Autores Marxista Modernos
Capítulo	III	TERRA E DINÂMICA ECONÔMICA
	3.1	Terra Como Reserva de Valor
	3.2	O Mercado Fundiário na Conjuntura E-conômica.
Capítulo	IV	DINÂMICA IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTO PÚBLICO
	4.1	O Investimento Público
	4.2	O Mercado Imobiliário
	4.3	A Acessibilidade e a Estrutura Urbana
Capítulo	V	A PESQUISA: ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO DE TERRENOS EM TORNO A ESTAÇÕES DE METRÔ
	5.1	Situando a Pesquisa
	5.2	As Áreas de Pesquisa
	5.3	Os Dados e suas Fontes
	5.4	O Enfoque Metodológico
	5.5	A Análise
		a) Pinheiros
		b) Santana
		c) Tatuapé
Capítulo	VI	CONCLUSÕES

## CAPÍTULO I

- 1.1      Objetivos
  - 1.2      Situando a questão
  - 1.3      Estrutura da monografia
- 

1

## CAPÍTULO I - APRESENTAÇÃO

### 1.1 OBJETIVOS

Conhecer melhor alguns dos condicionantes do processo de urbanização, seu ritmo, sua natureza, é instrumento básico para a atuação do administrador e planejador urbano.

Cabe a este conjunto de profissionais, a tarefa de compatibilizar as diretrizes de desenvolvimento físico-espacial com a estratégica econômica dominante, a fim de poder instrumentar e implementar as intervenções sobre o meio urbano.

É com este objetivo que supomos ser necessário abordar e conhecer um dos motores do desenvolvimento urbano que é o setor imobiliário e seus agentes, de modo geral. Não é nossa intenção, nesse trabalho, dissecar a composição e a atuação específica desse setor. Mas sim, ampliar eventualmente polemizar acerca dos melhores mecanismos e efeitos de um dos aspectos provocados pela sua atuação, que é a valorização dos terrenos urbanos, face ao investimento público. Este é, sem dúvida, apenas um dos inúmeros caminhos que poderiam ser percorridos para se conhecer mais a cerca das formas de produção e reprodução do espaço urbano.

O objetivo geral do trabalho é buscar uma melhor compreensão do funcionamento do mercado imobiliário e do processo de valorização fundiária, face a introdução de um fator polarizador de atração do investimento público na forma de um serviço.

Tomando as questões de localização e acessibilidade como alguns dos fatores intervenientes no valor da terra e considerando que não são serviços executados pelo proprietário, mas sim pelo poder público, podemos afirmar que "a priori" o Investimento Público tem sempre um papel ativo no comportamento dos preços de terreno.

Assim, acreditamos ser de interesse uma observação mais atenta da questão da valorização por acreditarmos que esta ocorra segundo uma relação articulada entre localização, uso do solo, índices urbanísticos, além dos efeitos da conjuntura econômica a nível mais amplo. E é na busca dessas relações que procuramos através da pesquisa destacar as seguintes questões.

- a) Qual o grau de atratividade sobre o mercado que exercem o Metrô e a proximidade às suas estações;
- b) Para que usos (comercial, residencial, industrial);
- c) Quais as distâncias ideais (tendo como centro a estação), que apresentam os maiores índices de valorização para cada um dos usos acima;
- d) Que outros investimentos urbanos associados também promovem a valorização;
- e) Que períodos de tempo, a partir do anúncio da obra, são necessários para que a valorização atinja o seu amadurecimento pleno;
- f) Que camadas de renda são mais atraídas por esse serviço, e portanto, quem efetivamente se apropria dos benefícios desse investimento.

O assunto Mercado de Terra Urbana tem sido nos últimos anos, objeto de estudos de um sem número de cientistas das mais variadas formações. Encontramos com mais fre-

quência, estudos abordando a questão do ponto de vista teórico, inserindo a questão da terra urbana nas categorias de análise marxistas com respaldo nas teorias clássicas e neo-clássicas.

Sem dúvida, esse enquadramento é importante mas se restrito, permite apenas a observação estática do fenômeno.

Com o intuito de observar o lado dinâmico da questão valor da terra urbana, é que procuramos enfocar o tema sob duas óticas complementares:

- O quadro referencial teórico da renda da Terra como parâmetro para a análise; e
- a compreensão dos fenômenos urbanos enquanto manifestações localizadas do processo geral e mais amplo da produção e acumulação capitalista, através da observação dos efeitos das determinantes macroeconômicas sobre o espaço urbano.

Com essa orientação foi construída uma pesquisa empírica, procurando observar a valorização de terrenos em determinadas localizações em função da existência de melhorias urbanas, no caso especificamente à melhoria de acessibilidade provocada pelo meio de transporte rápido de massas, o Metrô.

A nível urbano local a curva evolutiva dos preços articulada ao processo de ocupação do solo permite inferir algumas tendências da dinâmica imobiliária nas áreas pesquisadas sobre os fatores que interferem sobre essa dinâmica.

Pretender isolar todos os elementos que interferem de algum modo no comportamento dos preços é tarefa praticamente impossível de realizar. A conjuntura econômica como um todo, os fatores que determinam diferentes graus de urbanização, e até mesmo o status social que adquire de determinada região em certos momentos, são variáveis não passíveis de serem transformadas em indicadores puros para a posterior verificação do seu grau de influência sobre a variação de preços.

No entanto, se acredita ser possível obter algumas correlações através das quais se torne possível formular suposições sobre as relações estabelecidas.

Assim, uma análise do ciclo conjuntural econômico no período abordado se torna marco referencial para a compreensão do comportamento dos preços de modo refletidos nas tendências do mercado imobiliário, ainda que não se possa, nesse caso, isolar todas as variáveis intervenientes no processo de valorização de uma área.

A análise histórica da conjuntura econômica cresce em importância ao depararmos com a necessidade de explicitar os processos estruturais e conjunturais para que uma determinada prática (a análise) possa balizar concretamente outra prática determinada (a intervenção). É esta postura, que tem marcado a nossa atuação profissional, e que nesse momento justifica não só a escolha do tema, como também o próprio modo de construir a pesquisa e conduzir a monografia.

## 1.2 SITUANDO A QUESTÃO

A urbanização decorre fundamentalmente do processo de desenvolvimento econômico, tanto assim que as cidades são o reflexo espacial das decisões locacionais dos agentes econômicos.

Assim sendo, para efeitos de análise consideramos a cidade no sistema CAPITALISTA como o "locus" privilegiado para a acumulação e reprodução do capital, via a reprodução da força de trabalho e dos meios de produção. Estes são, por sua vez, os elementos essenciais para a expansão e consolidação do sistema econômico e social.

Sob o prisma de reprodução do capital, o sistema necessita se assentar no espaço de maneira concentrada para permitir a maximização da eficiência e de lucro. Porém essa eficiência se dá até um certo ponto, a partir desse limite da aglomeração passam a ser geradas as chamadas "deseconomias da aglomeração", a rentabilidade passa a ser relativa em função da relação custo-benefício. Surgem então, algumas disfunções urbanas, como por exemplo:

- demandas insolvidas por serviços e infra-estrutura;
- valorização da terra urbana e a especulação daí decorrente, que passam a condicionar as decisões locacionais das atividades como um todo;
- deterioração da qualidade de vida.

Sob o aspecto da reprodução da força de trabalho, o problema se intensifica ainda mais, gerando deseconomias para o sistema como um todo:

- a força de trabalho urbana, representando um estoque sempre ampliado de mão-de-obra, se por um lado tem um nível bastante baixo de exigência de condições de vida, mesmo estando disponível para o capital, necessita de condições mínimas de sobrevivência, senão mais que isso, e naturalmente exerce pressão, representando um potencial de força social.

É importante notar que nos referimos ao poder público entendido como o nível da gestão e administração da cidade reflexo do processo político-econômico dominante, e enquanto tal, pautando a sua atuação no jogo das contradições que se estabelecem em torno dos diferentes interesses, das classes dominantes e das dominadas.

Nesse contexto, o poder público assume o importante papel de direcionar o desenvolvimento da cidade como um todo, através da "produção" e gestão dos equipamentos e serviços necessários ao seu funcionamento.

Por outro lado, esta tarefa tem de ser compatibilizada com as determinantes macroeconômicas que têm seus efeitos sobre a economia da cidade, no sentido de dosar o desenvolvimento de uma base de funcionamento real, sem o que se torna impraticável administrar a problemática urbana.

Do ponto de vista econômico, as contradições mais violentas sobre o Urbano se dão no âmbito dos meios de consumo coletivos e na apropriação dos seus benefícios, os seus efeitos úteis.



Se por um lado podemos dizer que a produção, distribuição e gestão desses meios coletivos dependem cada vez mais da atuação dos órgãos do aparelho de Estado, por outro a apropriação dos benefícios decorrentes desta ação é cada vez mais medida pelas relações de propriedade da terra. Portanto, a apropriação dos efeitos úteis da aglomeração está sujeita à propriedade da terra. E ainda os preços do solo urbano são determinados pela apropriação de economias externas criadas sobretudo pelo poder público.

Este círculo dinâmico da economia metropolitana reproduz os efeitos úteis da aglomeração em todas as direções no tecido urbano, formando um reticulado expansivo de intensidades diferentes, do centro para a periferia.

Esta malha, desigualmente ocupada, dotada de serviços e infra-estrutura, portanto densa e verticalizada no centro, rarefeita e precária em termos de serviços em direção à periferia cada vez mais distante, configura o aspecto típico da cidade de São Paulo.

Essa expansão e dispersão da cidade preocupam de maneira diversa tanto aos técnicos e responsáveis pela administração pública, quanto aos promotores imobiliários, responsáveis pela materialização da estrutura urbana.

Inquieta aos primeiros pelas dificuldades cada vez maiores geradas pelos crescentes custos de urbanização, ou seja, dos investimentos em equipamentos e infra-estrutura que acompanham a urbanização. Impulsiona os promotores face ao interesse e à necessidade de programar a localização de seus empreendimentos, dependendo nesse sen-

tido da atuação do poder público, é da qualidade ambiental, da existência de serviços e principalmente, da acessibilidade do local que depende a atratividade do empreendimento sobre o consumidor, especialmente sobre aquele pertencente à classe de renda média.

Se a cidade apresenta uma configuração baseada na lógica global da produção capitalista, e se esta lógica apresenta alguns efeitos dentro do quadro geral, este fato ainda não nos permite concluir que a cada situação particular o efeito seja o mesmo generalizável para o processo de urbanização da cidade toda.

Assim, é no exame mais minucioso da questão da valorização em função do investimento público, que repousa o trabalho a ser desenvolvido.

### 1.3 ESTRUTURA DA MONOGRAFIA

Capítulo I-À guisa de introdução, neste primeiro capítulo são apresentadas as concepções gerais e os objetivos que orientaram a estrutura e o desenvolvimento deste trabalho.

#### Capítulo II-ALGUMAS FORMULAÇÕES TEÓRICAS

O preço do solo urbano como função do processo de estruturação do espaço urbano, e o surgimento de uma renda, proveniente da utilização desse solo, são objeto de estudo e polêmica por parte dos diversos autores filiados às principais correntes teóricas. Este fato, justifica a inclusão neste capítulo de uma breve relação de alguns autores e seus

respectivos pontos de vista.

### Capítulo III-TERRA E DINÂMICA ECONÔMICA

Neste capítulo são apresentados alguns pressupostos teóricos que permitem adotar a hipótese de a terra ser utilizada como reserva de valor e por conseguinte enquadrar a dinâmica do mercado fundiário no contexto macroeconômico mais geral.

### Capítulo IV-DINÂMICA IMOBILIÁRIA E O INVESTIMENTO PÚBLICO.

Neste capítulo é enfocado o processo de urbanização decorrente da utilização da terra como suporte das atividades urbanas, e a relação da valorização com as ações do Poder Público relativas ao investimento em infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

### Capítulo V-A PESQUISA

É apresentada a pesquisa que foi realizada, sobre a valorização dos terrenos situados no entorno do metrô, representando o investimento público na forma de melhoria de acessibilidade.

São apresentadas ainda as evidências obtidas sobre o comportamento das áreas pesquisadas.

### Capítulo VI- CONCLUSÕES

São finalmente apresentadas as conclusões relativas ao processo de estruturação urbana relacionado ao impacto do investimento público.

co sobre o espaço, e mais além, o comporta -  
mento dos preços inseridos no quadro macroe-  
conômico mais geral.

## CAPÍTULO II ALGUMAS FORMULAÇÕES TEÓRICAS

- 2.1 As interpretações neo-clássicas.
  - 2.2 Os autores marxista modernos.
-

## Capítulo II ALGUMAS FORMULAÇÕES TEÓRICAS

A questão da valorização do solo como função do processo de estruturação do espaço urbano, tem sido objeto da formulação teórica por parte de vários autores, desde o início do século. Economistas urbanistas e cientistas sociais, entre outros, vêm procurando explicar a formação do preço da terra urbana, seja através de modelos teóricos de localização e acessibilidade, seja através das influências da demanda e da oferta sobre o valor da terra urbana.

São relacionados a seguir, alguns autores e suas concepções teóricas, que foram agrupados em dois grandes blocos com origem nas concepções teóricas acerca da renda, dos economistas clássicos David Ricardo e Karl Marx.

David Ricardo, destacava o papel da agricultura no processo de acumulação do capital e observou que a renda fundiária se constituía na parte do produto da terra que é paga pelo agricultor ao proprietário pelo "uso das energias originárias e indestrutíveis do solo"(1). No entanto, este autor estabelecia diferenças qualitativas nessa remuneração, referentes, por um lado, às qualidades intrínsecas da terra (fertilidade e irrigação naturais) e, por outro, ao capital empregado para melhorar a qualidade da terra, e para erigir as obras necessárias à obtenção e conservação do produto.

---

(1) Ricardo, David- Principípios da Economía Política y/ Tributación, Fondo Economico, Mexico, 1969.

Os princípios gerais da oferta e demanda de um bem, em quantidade limitada, embasavam a análise de Ricardo sobre o surgimento da renda fundiária, uma vez que ninguém paga nada pela utilização de um bem, enquanto sua oferta é ilimitada ( como o ar e a água). Como a terra ( como suporte para uma atividade) não é encontrada em quantidade ilimitada e tampouco sua qualidade é uniforme (diferentes níveis de fertilidade e consequentemen- te, de produtividade), esta passa a proporcionar renda a partir do momento em que se torna necessário buscar terras mais distantes e mais férteis, devido à expan- são da população e da acumulação do capital. Dessa forma, também a localização é um fator que interfere na renda conferida pelo proprietário da terra.

Ricardo se manifesta acerca da renda das habitações e edificações, de modo interessante para subsidiar o exame da questão do valor da terra nas cidades capitalis- tas;

"Não existe dúvida quanto ao fato de que, se se gravasse a renda com um imposto, os proprietários de terra logo encontrariam um meio de estabelecer uma diferen- ça entre aquela que se lhes paga pelo uso da terra e aquela que se lhes paga pelo uso de suas construções, e as melhorias que se fazem mediante seu capital.

Este último, ou seria chamado renda sobre habitações, edificações, ou, em todas as novas terras que entras- sem em cultivo se construiriam estes edifícios por parte do arrendatário, e as melhorias se fariam por sua conta, e não pela do proprietário da terra. De existir um imposto sobre a renda e se não houvesse um método para separar a remuneração que agora paga o arrendatário ao proprietário da terra sob o nome de renda, o imposto no que se refere à renda sobre edifí- cios e equipamentos não incidiria nunca, por nenhum

conceito, sobre o proprietário e sim sobre o consu  
midor" (2).

Ricardo, se refere ao valor mais alto da renda nas cidades ou lugares próximos às cidade, especialmente nas capitais, e mais ainda naqueles distritos em que é maior a demanda de edificações para qualquer uso: comercial, industrial, social ou de recreio, e até mesmo a moda ou a beleza do lugar.

## 2.1 AS INTERPRETAÇÕES NEO-CLÁSSICAS

As concepções de Ricardo serviram de base à maioria das teorias atuais.

Para delinear brevemente as posições neo-clássicas, são utilizadas as definições de Smolka e Vieira da Cunha :

"Da relação entre preço e seu uso(da terra), depreen - de-se uma estrutura espacial que pode ser ilustrada através de um gradiente de densidade e/ou renda a par tir das zonas mais acessíveis para a "periferia"(3).

Algumas características que contribuem para a formulação das teorias neo-clássicas:

- a) Como primeiro fator determinante, são consideradas as forças e imperfeições do mercado;

---

(2) Ricardo, D. Princípios da Economia política y tributación, pp. 51-63.

(3) Smolka, Martin O. & Vieira da Cunha, Paulo. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. Trabalho apresentado no seminário "A Renda Fundiária na Economia Urbana", promovido pela FUNDAP, São Paulo, 1978.



- b) A localização, como segundo fator determinante do benefício a ser auferido, decorrendo daí a importância dos transportes para acréscimo de valor;
- c) A escassez da terra como instrumento distributivo do espaço, fazendo com que a rentabilidade do uso do solo resida no melhor índice de aproveitamento do lote, contribuindo, para aumentar a produtividade (verticalização).

Dentre os precursores, podemos relacionar:

J. Heinrich von Thünen(4) que criou um modelo de localização diferencial da renda através do qual a localização do terreno passa a ser determinante do valor. A partir de von Thünen, outros passaram a ter o fator localização como determinante, com R.M. Hurd(5) que adota um modelo semelhante, sendo que considera as terras mais valorizadas aquelas no centro, decrescendo o valor à medida que se afastam, em direção à periferia. O crescimento da cidade e a melhoria dos transportes são elementos que distribuem os valores na cidade.

Nessa mesma trajetória, outro teórico é Lowdon Wingo (6) para quem cada indivíduo trata de maximizar sua

---

(4) Von Thünen, J. Heinrich. *Isolated State*, Oxford, Pergamon Press, 1966.

(5) HURD, R.M. *PRINCIPLES OF THE CITY AND LAND VALUES*. New York, Record + Guide, 1903.

(6) Wingo, Lowdon - *Cities and Space: the future use of urban land*. Baltimore, John Hopkins, 1963.

renda localizando-se mais próximo do centro, o que provoca aumento dos preços nessas áreas já que a procura é maior. Wingo considera em seu modelo fatores como custo do transporte e valor do aluguel, dimensões do lote e vantagens locais.

Robert M. HAIG (7), adota um modelo muito semelhante ao de Wingo, supondo como determinante do valor da terra, o custo do transporte correlacionado com o custo do local(chamado por ele de "custos de fricção"). Para Haig, as maiores rendas serão auferidas pelos proprietários de terrenos melhor localizados, e para isso contribui a acessibilidade na forma de um bom sistema de transportes, que por sua vez deverá contribuir para baixar em geral o preço da terra urbana. Isso porque a rede de transporte estende a melhoria de acessibilidade a terrenos mais distantes.

2. teste

Nesse conjunto citamos ainda Richard W. Ratcliff (8), que também adota esse modelo, complementando-o com fatores como custos e tempo de deslocamento, considerações acerca do prestígio social que certas localizações oferecem(por exemplo: 5ª Avenida em Nova York ou o Morumbi, em São Paulo), e a atração que determinados usos ou atividades exercem sobre outros que lhes são

---

(7) Haig, Robert M. - Toward an understanding of Metro<sup>u</sup>polis. Quarserly Journal of Economica, (40):402,34 Cambridge, 1926.

(8) Ratcliff, Richard W. - Urban Land Economics, McGraw Hill, New York, 1949.

afins ou complementares. Finalmente, considera também como fatores intervenientes a regulamentação de uso e ocupação do solo.

Nessa linha citamos ainda Willian Alonso(9) que estrutura seu modelo sobre a acessibilidade, mas também conditiona o equilíbrio aos diferentes usos do solo, correlacionando o preço da terra a variáveis como: crescimento demográfico e melhoria nos transportes, que a seu ver deveriam fazer baixar os preços no centro.

Alfred Marshall(10) define o valor da localização como sendo a soma dos valores monetários das vantagens obtidas, adotando o critério de intensidade da ocupação do solo e grau de verticalização, inserindo a questão do valor no quadro da relação entre oferta e demanda.

Finalmente, destacamos Paul F. Wendet (11), como um dos precursores da inclusão no modelo de valor, da taxa de capitalização (a soma de taxas de juros e ganhos de capital) esperada, adotando o preço de mercado como medda de valor, e exprimindo assim a opinião dos "experts" imobiliários(enfoque que será tratado mais a diante nesse trabalho).

Estes são apenas alguns, entre muitos autores destacados para ilustrar alguns pontos de vista da questão fun

---

(9) Alonso, Willian -Location and land use: Foward a general theory of land rent. Combridge, haivard University Press, 1964.

(10) Marshall, Alfred - Principles of economics. Mcmilan London, 1945.

(11) Wendt, Paul F. - Theory of yurban land volues. Land economics, 33(3), 1957.

diária na corrente neo-clássica.

## 2.2 OS AUTORES MARXISTAS MODERNOS.

Karl Marx enfoca a questão da renda, do ponto de vista histórico, ao afirmar que "a cada modo de produção, corresponde uma forma de renda"(12) no feudalismo, a renda é obtida pelo proprietário como pagamento, sob forma de bens produzidos (o dízimo) ou horas trabalhadas gratuitamente (a corvéia) nas terras do senhor. No capitalismo, a renda é parte da mais-valia gerada no processo produtivo. Desse modo, a renda é sempre determinada pelo modo como se estabelecem as relações Sociais a cada momento e em cada lugar.

Assim como Ricardo, também Marx analisa basicamente a renda do solo agrícola, não se detendo na questão fundiária urbana. Disto se incumbem autores mais modernos. Alguns estudam a questão utilizando a teoria marxista como instrumental metodológico de análise. Já outros autores, procuram formas de transpor para o caso urbano as teorias de renda do solo agrícola.

É somente afim de permitir uma melhor compreensão dos pontos de vista dos autores relacionados, que são expostas a seguir, de maneira muito sucinta, as diferentes categorias de renda originadas da teoria marxista, uma vez que essa discussão não estabelece:

---

(12) Marx, Karl. O Capital, Civilização Brasileira, Rio de Janeiro, 1974.

- a) Renda Absoluta: se baseia no fato de qualquer tipo de terreno propiciar alguma renda, independentemente das vantagens comparativas de que possa ser dotado (o terreno). Esta renda se baseia na determinação do proprietário de colocar ou não seu terreno para uso, e este ser ou não arrendado ou alugado, conformando a priori a existência de uma renda.
- b) Renda Diferencial: A cada mercadoria corresponde um preço, que deve remunerar aquilo que foi investido na produção, isto é, a força de trabalho e os meios de produção empregados, e ainda gerar um excedente sob forma de lucro pelo capital investido. Ocorre que existem diferentes tipos de terrenos: os que incorporam mais horas de trabalho, ou mais insumos por serem menos férteis (no caso da propriedade agrícola) ou os que se encontram a uma maior distância do mercado ou pólo de atração (no caso dos centros urbanos), e que portanto qualificam de maneira diferente cada parcela de terra, isto é, diferenciam qualitativamente, e portanto quantitativamente, (no que se refere ao valor ou preço) os terrenos uns dos outros. Em função disto, haverá um capital que cobrirá os custos com uma margem maior de lucro realizando portanto um super-lucro. Outros capitais apenas cobrirão o seu investimento com uma margem de lucro média. Assim, os fatores determinantes da renda diferencial nos custos de produção são: as diferentes qualidades de terrenos e sua localização, em relação ao mercado ou a outro centro de atração qualquer.

K. Marx distinguía dois tipos de renda diferencial ,no solo agrícola:

- a) a Renda diferencial I (RDI) - que está baseada na relação entre cada parcela de terra e o solo de pior cultivo, ou seja, o lucro excedente auferido por aquele que utiliza as terras mais férteis e bem localizadas;
- b) E a Renda Diferencial II (RDII)- se refere ao acréscimo de renda obtido à aplicação de mais parcelas de capital sobre o mesmo terreno.

Nas cidades inseridas na economia capitalista, os mecanismos de mercado regulam a formação do preço desta "mercadoria", o espaço. Então, havendo concorrência entre os interessados pelas melhores localizações, em função das vantagens oferecidas, o preço exigido pelo imóvel geralmente incorpora um juro adicional, que será auferida devido às vantagens que oferece na concorrência com outros terrenos. Ainda no caso de terrenos urbanos, naturalmente a localização é um fator diferencial muito mais importante do que o tipo de terreno em si. Marx já considerava este fato quando diz que:

"Se (o capital comercial) pode comprar as condições que possibilitem a rotação mais rápida, por exemplo, a localização dos pontos de venda, poderá pagar uma renda extra para obtê-la, convertendo parte do lucro extra em renda fundiária" (13).

---

(13) Marx, Karl. O capital. cap. 18 ( na edição da Civilização Brasileira, p. 362

É justamente em torno da aplicação ao caso urbano, das categorias de renda, acima descritas de modo bastante sumário, que se estabelece toda uma polêmica.

São relacionados a seguir, alguns autores e seus enfoques sobre a questão.

F. ALQUIER(14) é um dos autores que procura transpor para o caso urbano, as categorias de análise da renda agrícola criadas por MARX, assim a renda diferencial I se refere às características de localização, acessibilidade e coeficiente de aproveitamento (ou grau de construtibilidade). A renda diferencial II não pode ser trasposta, e a renda absoluta é caracterizada como renda de monopólio ou retenção.

DAVID HARVEY(15), retira dos clássicos um conceito amplo de renda fundiária agrícola para aplicá-lo ao caso urbano. Para esse autor, a renda absoluta ou monopólio são dominantes no estabelecimento dos preços dos terrenos nas áreas centrais da cidade, distinguindo-se claramente da renda diferencial, por ele considerada como diferença de produtividade. HARVEY examina também sob essa ótica, o equipamento coletivo, além da habitação.

JEAN LOJKINE(16) procura analisar as condições econômicas que possibilitam a criação da renda fundiária urbana. Renda essa que passa a ser apropriada (sob forma de efeitos úteis de aglomeração resultantes dos investi-

(14)Alquier, F. Contribution à l'étude de la rent foncière sur les terrains urbains. Espaces et Sociétés(2) Paris Mais 1971.

(15)Harvey, D. A Justiça Social e a cidade. São Paulo, Hucitec, 1980

(16)Loskine, J. Y-a-t'il une rente foncière urbaine? Espace et Sociétés(2). Paris, Mars, 1972:

mentos públicos), pelos grandes grupos monopolistas : capital bancário e industrial, utilizando, e financiando para esse fim os promotores imobiliários, representando os seus agentes.

CHRISTIAN TOPALOV(17) adota um enfoque semelhante, procurando definir o lugar da renda no processo de urbanização capitalista, já que para este autor, não é a renda que estrutura a cidade, mas esta reflete a imagem do capital em movimento.

ALAIN LIPIETZ(18) afirma que a renda fundiária urbana é categoria falsamente econômica, já que não é a produtividade econômica das características naturais do solo que determina o processo de valorização diferencial, mas sim, a valorização é que é resultante das políticas urbanas do Estado e que estas, por sua vez, se refletem na divisão social do espaço.

Outros tantos autores se ocupam da questão, citando entre eles, Miguel DECHERVOIS e Bruno THERET(19), Jean GRANELLE(20), além de Michael BALL(21), a quem destacamos por sugerir que a renda urbana deve ser submetida a um tipo de análise análogo aquele realizado por MARX para o capital mercantil e bancário.( Esta questão será examinada com mais precisão adiante, no capítulo III).

---

(17) Topalov. C. Les Promoteurs immobiliers, Paris, Mouton, 1974.

(18) Lipietz, A. Le tribut foncier urbain, Paris, Maspéro, 1974.

(19) Dechervois, M. e Theret, B. Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine. Paris Mouton, 1979

(20) Granelle, J.J. Espace urbain et prix du sol. Paris Sirey, 1976.

(21) Ball, M. Land rent, housing and urban planning: a European perspective. London, Croom Helm, 1985.



Gostaríamos ainda de destacar a contribuição no Brasil de Rodrigo LEFÉVRE(22) para quem a renda diferencial é criada pelos investimentos públicos distribuídos no espaço urbano de forma diferenciada. O autor analisa o papel representado pela parcela do terreno no lucro dos empresários produtores de apartamentos.

CLAÚDIO A. VIEIRA (23) e MILTON CAMPANÁRIO(24) abordam a questão da renda diferencial urbana sob a ótica das condições de reprodução da força de trabalho. Para eles, a propriedade do solo deve ser encarada como uma relação de consumo e um obstáculo à essa mesma reprodução.

PAUL SINGER(25) reconhece a existência de um terceiro, tipo de renda:

"A renda de monopólio, que decorre da existência de localizações que conferem aos que as ocupam o monopólio do fornecimento de determinadas mercadorias. É o caso

---

(22) Lefèvre, R. Notas sobre renda fundiária urbana, em negócios imobiliários. texto para o seminário sobre "A renda fundiária na economia urbana" promovido pela FUNDAP, S.P., 1978.

(23) Vieira, C. A. Urbanização e custo da reprodução, da força de trabalho. São Paulo, IPE-USP, 1984.

(24) Campanário, M. Land rent and the reproduction of labours force: some from São Paulo. Tese de doutorado apresentada à Universidade de Cornell, EUA 1981.

(25) Singer, P. O uso do solo urbano na economia capitalista mimeo, CEBRAP, São Paulo, 1977.

por exemplo de bares e restaurantes localizados em escolas, clubes, estádios de esportes, aeroportos e semelhantes, afastados de outros estabelecimentos com gêneres, que por isso dispõe de um público 'cativo'... Nestas condições, os que dispõem de monopólio, graças à localização, podem cobrar preços mais elevados pelos produtos que vendem, o que dá lugar à renda de monopólio que é, em geral, apropriada no todo ou em parte pelo proprietário do imóvel"(26)

SINGER distingue renda diferencial da renda de monopólio, dizendo que a renda diferencial não implica que os preços das mercadorias sejam majorados pelas empresas que pagam essa renda, enquanto a renda de monopólio implica, em geral, no aumento dos preços(em relação à concorrência) dos produtos vendidos pelas empresas que detém esse monopólio.

Visto não se pretender nem de longe adentrar uma discussão mais aprofundada acerca das teorias sobre a questão fundiária, foram apenas apontados alguns dos muitos enfoques existentes sobre o tema. Excelentes contribuições sobre as diferentes teorias e concepções existentes são encontradas nos trabalhos de: CAMPANÁRIO(27), NIGRIELLO(28), MASSENA(29), SMOLKA e V. CUNHA(30)

---

(26) Singer, P. op. cit.

(27) Campanário, M. Land rent and the reproduction of labour force, 1981.

(28) Nigriello, A. O valor do solo e sua relação com a acessibilidade. Tese de Mestrado apresentada à COPPE-UFRJ, Rio de Janeiro, 1977.

(29) Massena, R.M. O valor da terra urbana no município do Rio de Janeiro. Tese de mestrado apresentada a COPPE- UFRJ, Rio de Janeiro, 1976.

(30) Smolka, M.O e V. da CUNHA, P. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. trabalho apresentado para o Seminário "A Renda Fundiária na Economia urbana" , promovido pela FUNDAP, S. Paulo, Nov. 1978.

e RIBEIRO(31) entre os autores brasileiros, e GRANELLE(32), BALL(33) e DELE DONNE(34) entre estrangeiros.

- 
- (31) Ribeiro, L.C. A promoção imobiliária: estudo preliminar para uma pesquisa empírica. Cadernos PUR-PUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1982.
  - (32) Granelle, J.J. Espace urbain et Prix du Sol. 1976
  - (33) Ball, M. et allü. Land rent housing and urban planming: a European perspective, 1985.
  - (34) Delle Donne, M. Teorias sobre a cidade, São Paulo, Martins Fontes, 1983.

## CAPÍTULO I I I

### TERRA E DINÂMICA ECONÔMICA

3.1 Terra Como Reserva de Valor

3.2 O Mercado Fundiário na Conjuntura Econômica

### CAPÍTULO III - TERRA E DINÂMICA ECONÔMICA

Para o desenvolvimento do trabalho, a teoria da ~~teoria~~ venda da terra é um instrumento importante para a análise da estruturação do espaço urbano, visto sob a ótica mais geral do processo de produção e acumulação capitalista.

Como foi visto antes, para diversos autores, a propriedade da terra caracteriza a existência de um monopólio de natureza espacial, no processo capitalista de produção, que se constitui em obstáculo à livre circulação de capitais.

A propriedade privada do solo, significa o domínio de uma condição específica para a realização do processo de produção e circulação de mercadorias, cujo cerne é o lucro.

A condição de propriedade privada do solo, permitindo uma apropriação de renda, faz com que o conceito de solo se assemelhe ao de capital, apesar de não se constituir em capital. "Este, é constituído pela propriedade privada dos meios de produção, os quais, quando movimentados pelo trabalho humano, reproduzem o seu valor da força de trabalho gasta e mais um valor excedente, que aparece nas mãos do capitalista sob forma de lucro. O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção."(1)

---

(1) SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. mimeo, São Paulo, CEBRAP, 1977.

No processo de valorização do capital, o solo ocupa uma posição inteiramente atípica, por se tratar de um bem natural, não reprodutível pelo trabalho humano. É sob este aspecto que o capital imobiliário é "fictício". É um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é devida ao trabalho humano, e sim, da monopolização de uma condição indispensável às atividades produtivas.

No entanto, por ser o solo, condição necessária (suporte) para a realização de qualquer atividade, este é considerado elemento fundamental no processo de produção.

Como observa SINGER, o "valor" da propriedade imobiliária, na economia capitalista, não passa de renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros. De uma forma geral, qualquer "título" -seja ele um título de propriedade ou crédito- que assegura ao seu dono uma renda previsível pode ser transacionado por um preço proporcional àquela renda. O fator de proporcionalidade é dado pelas diversas taxas de juros vigentes no mercado de crédito(2). Pode-se acrescentar ainda, que dado o risco da aplicação imobiliária ser relativamente baixo -ao contrário de outros tipos de aplicações- é considerado um investimento bastante seguro, que não apresenta grandes quedas de valor, apesar de sua baixa liquidez.

---

(2) SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista, 1977.

O preço da propriedade imobiliária, se constitui então na renda capitalizada que ela proporciona.

Desse modo, a terra pode ser encarada como capital, uma vez que, a aquisição de terras, para gerar renda, passe a ser considerada como investimento, podendo ser dado à terra a condição de meio de produção, apesar de não ser esta, verdadeiramente, a sua condição.

Todo um quadro de relações resulta do fato de se poder caracterizar o comportamento da ~~venda~~ da terra semelhante ao do capital. Quando se eleva a renda fundiária, o preço da terra, como resultante final, tende a crescer, porque o preço da terra significa a renda fundiária capitalizada.

Um dos fatores que interfere nos mecanismos de formação de preços da terra urbana, refere-se aos investimentos públicos aplicados numa área, e que proporcionam o seu desenvolvimento. Através de investimentos em serviços de infraestrutura (água, esgoto e iluminação), equipamentos sociais de uso coletivo (escolas, hospitais etc), e sistema viário e transportes; é potencializada a renda fundiária apropriada pelos detentores da terra. Isto significa, em outras palavras, a apropriação privada de uma parte do excedente social - sob forma de lucro - resultante de investimentos públicos financiados pela sociedade como um todo (uma vez que é esta, que através dos impostos que paga, fornece os recursos para o investimento).

Esta apropriação se concretiza então, por meio da valo

rização do "ativo" terra. Assim, investir em terrenos, se forma uma forma de internalizar, no patrimônio privado, todos os benefícios decorrentes dos investimentos públicos. Principalmente considerando que no Brasil, impostos e taxas -ressaltando que a Contribuição de Melhoria é praticamente inexistente- têm um valor relativamente baixo, tendo a sua arrecadação um significado praticamente nulo na receita pública.

Assim, a terra urbana, passa a ter um alto preço que permite aos investidores obterem ganhos extraordinários neste tipo de aplicação.

### 3.1 TERRA COMO RESERVA DE VALOR

Não existe consenso sobre as variáveis que possam explicar o comportamento cíclico do preço da terra, independente das variáveis diretamente relacionadas às condições urbanas tais como acessibilidade, investimento público, localização, etc. No entanto, remetendo à questão ao contexto macro econômico, foram destacados, dois autores, Ignácio RANGEL e João SAYAD, que enfocam o tema de modos distintos.

Para RANGEL(3) o processo de formação do preço da terra é determinado pelo comportamento da renda fundiária como função da taxa de juros durante o ciclo econômico(4).

---

(3) RANGEL, Ignacio. Questão Agrária e Agricultura. Encontros com a Civilização Brasileira, nº7, Jan/1975.

(4) Veja em EGLER Claudio A.G. Preço da Terra, Taxa de Juros e Acumulação Financeira no Brasil, Textos UFPB - nº2, João Pessoa, 1983.



RANGEL explica que durante o ciclo econômico, nível da renda do solo se mantém relativamente estável. No entanto, quando há revelação do ciclo econômico, a taxa de juros cai, fazendo com que a renda seja vendida mais cara, o que significa uma elevação no preço da terra. Por sua vez, esta elevação significa um aumento na expectativa de valorização futura, fazendo com que cresça a demanda por terras. Portanto, RANGEL trabalha com o conceito de terra como renda capitalizada, que responde de modo direto às variações da renda, e de modo inverso às variações da taxa de valorização do capital (taxa de lucro e taxa de juro), e reconhece também uma renda advinda de processos especulativos (a que chamou de "4ª renda") fato, que segundo ele, constituiu ainda mais para a elevação do preço da terra (5).

Contribuindo para esclarecer a tese de RANGEL, tem-se a afirmação de BRESSER PEREIRA :

"A inflação é fundamentalmente fruto da permanente tentativa da classe capitalista, de elevar ou pelo menos manter, na desaceleração cíclica, a sua taxa de lucro..."(6).

Desse modo, é explicado porque os preços da terra se elevam durante os períodos recessivos e, residualmente no início da recuperação dos ciclos econômicos, como se poderá observar mais adiante.

Todos os autores enfocados, são unânimes em reconhecer o fato de que o mercado de títulos imobiliários se cons

(5) RANGEL, I. Questão Agrária e Agricultura. 1965.

(6) BRESSER PEREIRA, Luiz Carlos. Desenvolvimento e Crise no Brasil: 1930 - 1983. São Paulo, Brasiliense, 1985.

titui na primeira opção de investimentos de capitais daqueles que buscam taxas de valorização crescentes (já que a elevação dos preços de terrenos se dá de formacumulativa), e principalmente seguros (uma vez que difícilmente há grandes quedas de preços; o que ocorre são períodos mais estáveis ou de baixíssima liquidez para bens imóveis).

Para SAYAD(7), no caso brasileiro, a reserva de valor alternativa ao capital produtivo, é a terra, e esta se comporta como um "ativo" financeiro, já que possui os atributos básicos que são;

- baixa elasticidade de oferta;
- baixa elasticidade de substituição(não pode ser reproduzido no caso de aumento dos preços, e sua posse não pode com facilidade ser transferida para outro bem).

No Brasil, os níveis ascencionais constantes da curva inflacionária, tornam ainda mais atrativo o investimento em um bem que além da alta rentabilidade, oferece baixo risco e o atributo de liquidez, fazendo com que apreferência por imóveis signifique uma forma de acumulação de riqueza no setor privado. Nos idos da década de 40, NELSON MENDES CALDEIRA, já observou este fenômeno com base no movimento imobiliário paulista.

"Na verdade, o movimento imobiliário constitui um índice-síntese, uma expressão final das oscilações de todos os mercados, monetários ou de mercadorias...É inegável que os rumos sobre a inflação, veiculadas em fins de 1938, determinam um afluxo de capitais sobre os empréstimos hipotecários"(8).

(7) SAYAD, João. Preço da terra e mercados financeiros. Pesquisa e Planejamento Econômico, 7(3), Rio de Janeiro, dez. 1979, pp. 623-662.

(8) MENDES CALDEIRA, Nelson. A propriedade urbana em São Paulo, mimeo, 1940.

O referido autor, menciona ainda a articulação entre a atividade econômica geral e o que chama de "movimento hipotecário" sugerindo, ao contrário de RANGEL, que é nos períodos de efervescência econômica que são mais procurados os investimentos no setor imobiliário, (e fundiário), com o capital resultante das atividades na lavoura, na indústria e no comércio.

Retomando a tese de SAYAD, este, destaca alguns fatores característicos dos bens fundiários que contribuem para seu alto significado como reserva de valor.

A característica de "ativo especulativo", ou seja, a dinâmica de seus preços é determinada, não só pela demanda, mas pela sua irreprodutibilidade, e portanto a sua retenção não implica em baixa de preço (pela substituição por outro produto), mas ao contrário, produz a elevação dos preços devido à escassez, ou a possibilidade de valorização devido a melhorias surgidas durante o período de retenção.

Para SAYAD, no mercado imobiliário, tal como em outros mercados de reservas de valor, como o ouro, ações ou obras de arte, são negociados não só as quantidades produzidas, mas também todo o "estoque" acumulado anteriormente, à espera de valorização. Sob este enfoque, a demanda é determinante na fixação dos preços deste ativo, ao contrário da oferta.

"Como mercado de reserva de valor de preço tenderia a manter-se em constante elevação, porém, as altas pronunciadas revelariam um aumento das expectativas de valorização deste ativo, ou seja, respondeu a um pro

cesso puramente especulativo"(9).

Ainda segundo essa concepção, "a riqueza do setor privado no Brasil está formada pelos investimentos em capital produtivo e em terra, de modo que a demanda de capital produtivo, crescerá a uma taxa menor no caso de investimentos especulativos em terras... assim os investidores do setor privado comparam taxas de rentabilidade nos dois segmentos e decidem segundo suas expectativas, investir suas poupanças"(10)

No gráfico, 3.1, pode-se observar o comportamento dos preços da terra urbana relacionados com a taxa de inflação e a taxa de juros, (verifica-se que as curvas de preços e inflação tem o mesmo movimento e que este é inverso e defasado do movimento da curva dos juros, confirmando as teses apresentadas.

Além dos trabalhos referidos acima, um outro estudo procura acompanhar o comportamento dos preços do solo. Trata-se de um estudo promovido pelo IPT em 1986(11), no qual se constata também, que as variáveis apontadas por Rangel e Sayad, não explicam de forma isolada o comportamento dos preços da terra. No entanto, o referido estudo tem como objeto a terra agrícola, ao con -

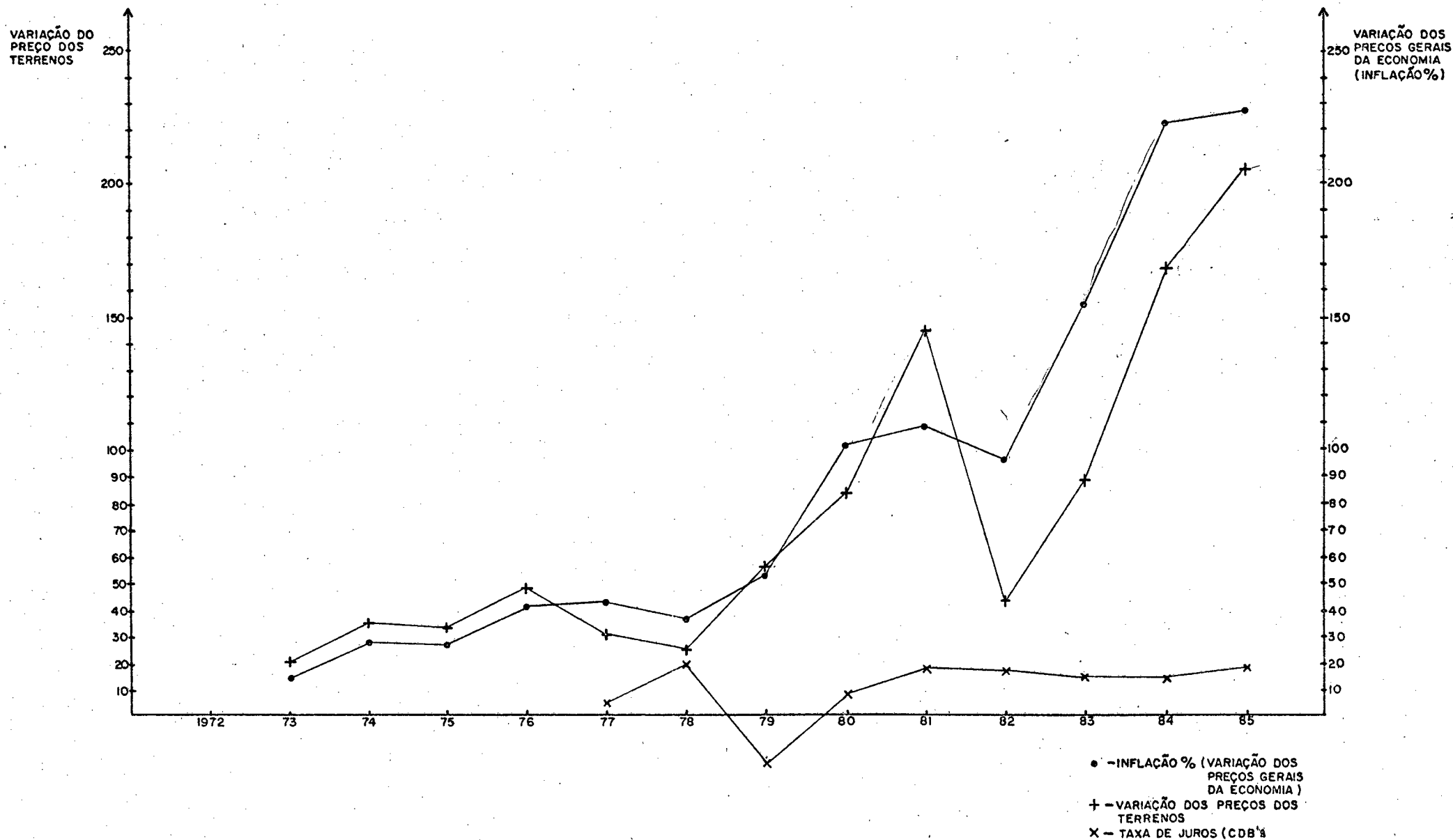
---

(9) SAYAD, João. Preço da terra e mercados financeiros, p. 647.

(10) SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros, pp. 645-649.

(11) Veja IPT - Instituto de Pesquisas Tecnológicas. Valor da terra na área de influência da Hidrovia. Relatório IPT, DES/AEI nº 23.319/86, São Paulo, jan 1986, p. 13.

## EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE TERRENOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - TAXA DE JUROS E INFLAÇÃO



trário deste trabalho, que tem por objeto o solo urbano. Assim sendo, diferem as variáveis que se procura observar. No trabalho presente, importante em especial as condições urbanas de acessibilidade, infraestrutura e equipamentos, promovidos pelo investimento público.

Mas antes de examinar as evidências obtidas na pesquisa, é importante apresentar um rápido painel da conjuntura econômica nas últimas três décadas, a fim de, com mais facilidade, poder-se observar de que maneira interagem os diversos fatores, econômicos, urbanísticos, e políticos, além da política financeira e de fomento, habitacional.

### 3.2 O MERCADO FUNDIÁRIO DA CONJUNTURA ECONÔMICA

As décadas de 40 e principalmente 50, pós guerra trazem, intenso crescimento e transformações na economia através da consolidação e liderança do setor manufatureiro na economia que se expande a uma taxa de 9% a.a. após 1945(12)

Segundo EGLER, nesse período de intenso crescimento industrial, se consolidou um sistema bancário basicamente voltado para o crédito de curto prazo que supria o capital de giro necessário para as empresa. O limite dos juros no teto de 12% a.a., frente às taxas de inflação, que chegavam a ser duas vezes maiores, faziam com

(11) Veja IPT-Instituto de Pesquisas Tecnológicas. Valor da terra na área de influência da hidrovía. Relatório IPT, DES/AEI nº23.319/86, SP, Jan1986 p.13 .

(12) Nos centros urbanos a classe trabalhadora cresce, vertiginosamente após a Revolução de 30 que instituiu o pacto populista e as condições favoráveis, à industrialização. A respeito ver Bresse Pereira, Luis Carlos, Desenvolvimento da Crise no Brasil 1930-1983, São Paulo 1985.

TABELA 3.1 - PREÇOS DE TERRENOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, TAXA DE JUROS E TAXA DE INFLAÇÃO

A N O	MÉDIA DOS PREÇOS DE TERRENOS Cr\$/75	VARIAÇÃO DO IGP. DI	PREÇOS DE TERRENOS A VALORES CORRENTES	VARIAÇÃO DOS PREÇOS DE TERRENO	INFLAÇÃO %
1972	773,18	26,25	408,78		
1973	818,25	30,20	497,70	21,7	15,0
1974	863,33	38,80	674,66	35,5	28,4
1975	909,40	49,65	909,40	34,7	27,8
1976	955,48	70,10	1.349,02	48,3	41,3
1977	873,09	100,0	1.758,48	30,3	42,6
1978	790,71	138,70	2.208,89	25,6	38,7
1979	798,60	213,15	3.428,43	55,2	53,6
1980	731,17	427,50	6.295,57	83,6	100,6
1981	850,29	897,30	15.366,87	144,0	109,9
1982	623,19	1.753,70	22.011,84	43,2	95,4
1983	464,30	4.463,80	41.743,04	89,6	154,5
1984	390,19	14.311,70	112.472,96	169,5	220,6
1985	363,35	46.587,40	340.937,19	203,1	225,5

FONTE: 1) Preços de Terrenos - Média Anual do Cadastro Imobiliário da EMBRAESP  
 2) Índice Geral de Preços - IGP-DI da Revista Conjuntura Econômica  
 3) Taxa de Juros das CDBs.

que os depósitos a prazo, e títulos financeiros (que se restringiam a apólice a dívida pública e ações de algumas companhias) tivessem cada vez menos procura, sendo substituídas pelos investimentos em terras e no setor imobiliário.

"Era suficiente que a terra pagasse uma renda positiva por menos que fosse, para que seu preço se mantivesse em constante aceleração, pois de uma economia com taxas crescentes de industrialização e uma demanda acelerada por alimentos pode-se esperar que a renda fundiária não só fosse positiva como também se apresenta-se crescente (13).

Tradicionalmente tem sido o setor imobiliário como refúgio destas poupanças. Essa tendência aparece expressa no Gráfico nº 3.1 investimentos que são realizados, com intenções de buscar um acréscimo nos rendimentos, e não de forma produtiva - como por exemplo, seria o de atender à demanda crescente de habitação - (14), reforçando a tese de que o capital no Brasil não busca investimentos na produção e sim, é imobilizado em bens raiz como forma de entesouramento.

A resultante, a nível urbano, é um novo perfil para a cidade de São Paulo, com um ritmo expansivo das construções não só horizontais, mas a verticalização crescente que toma conta do centro da cidade. No capítulo

(13) EGLER. Cláudio A. Preço da terra, taxa de juros e acumulações financeira, p. 29.

(14) Para uma revisão mais detalhada do desenvolvimento econômico no Brasil após 30, destacamos, entre outros, os trabalhadores de Bresser Pereira, op. cit. Jose Serra, Ciclos e Mudanças Estruturais na Economia Brasileira Após-Guerra, Revista de Economia Política, vol. 2/2, nº 6, São Paulo, abril/junho 1982.



seguinte serão abordados os efeitos urbanísticos dos investimentos públicos, gerados pelo adensamento crescente da cidade, e que por sua vez influenciaram diretamente a marcha dos negócios imobiliários imprimindo - lhes maior dinamismo, como se pode ver na tendência de elevação dos preços no início da década de 60 e pelo número de lançamentos imobiliários que representam bem a dinâmica imobiliária no período.(15)

Esse crescimento urbano é demonstrado pela ampliação significativa da PEA (População Economicamente Ativa) nos serviços urbanos, que corresponde ao emprego assalariado no comércio, administração e serviços públicos relacionado ao declínio de participação da PEA agrícola na PEA total. A tabela 3.3 demonstra bem essa afirmação, ilustrando o fato de o crescimento demográfico urbano ser parcialmente devido aos contingentes saídos do campo, atraídos pelos empregos urbanos.

O desenvolvimento brasileiro se pautou, principalmente a partir da Revolução de 30 por uma forte intervenção, do estado tanto como regulador da economia, como agente produtor de insumos básicos (eletricidade, siderurgia, petróleo, etc).

---

(15) O Gráfico 3.2 demonstra a evolução dos preços de terrenos abrangendo a totalidade do Município de São Paulo, desde 1900 até 1985, fruto de um estudo desenvolvido pela COGEP/PMSP (1978). A tabela 3.2 nos dá uma idéia da dinâmica imobiliária através, do número de lançamentos de edifícios com dados fornecidos pelo EMBRAESP - Boletins de lançamentos - vários anos.

## População Economicamente Ativa por Setor de Atividade - 1960/70/80

	Brasil	MSP	GSP	GSP(*)	ESP	Interior
<b>1960</b>						
Primário	12.408.299	20.524	66.073	45.549	1.475.732	1.409.659
Secundário	2.809.317	505.059	656.261	151.202	1.053.310	397.049
Terciário	7.532.412	951.055	1.081.587	130.532	1.988.552	906.965
Total	22.750.028	1.476.638	1.803.921	327.283	4.517.594	2.713.673
<b>1970</b>						
Primário	13.090.358	17.688	62.269	44.601	1.301.830	1.239.561
Secundário	5.295.427	911.045	1.295.802	384.757	2.003.684	707.882
Terciário	11.171.439	1.397.665	1.723.886	326.221	3.067.328	1.343.442
Total	29.557.224	2.326.378	3.081.957	755.579	6.372.842	3.290.885
<b>1980</b>						
Primário	12.949.791	11.677	42.225	30.548	1.195.157	1.152.932
Secundário	11.018.137	1.585.442	2.472.654	887.212	4.067.094	1.594.440
Terciário	19.267.784	2.186.650	2.893.323	706.673	5.149.475	2.256.152
Total	43.235.712	3.783.769	5.408.202	1.624.433	10.411.726	5.003.524

Fonte: FIBGE (Censos).

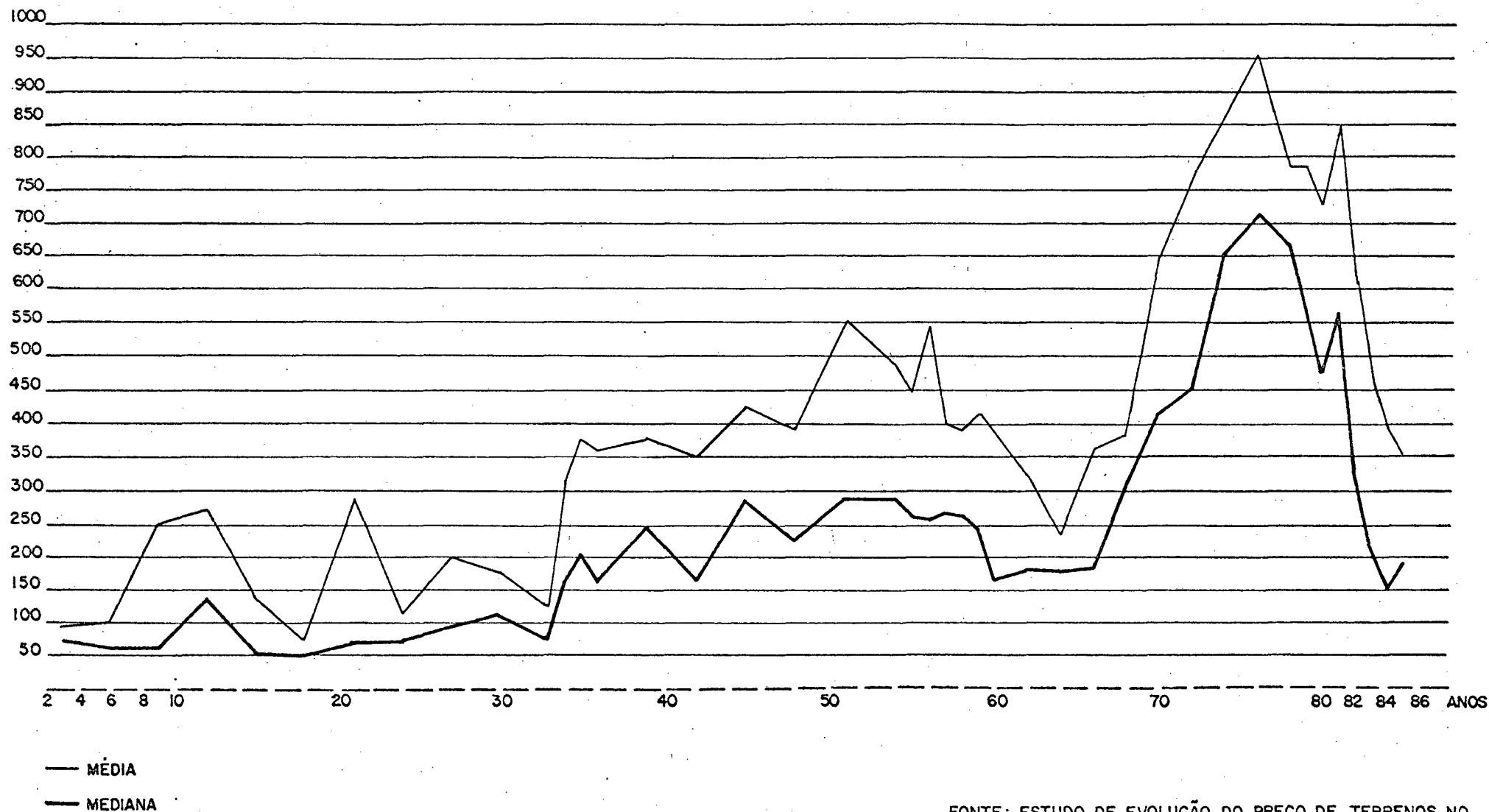
\*) Grande São Paulo exclusive o Município-sede.

Obs.: PEA 1980 = "Ocupados" mais redistribuição dos "Procurando Trabalho" entre "Ocupados nos setores de atividade".

**MÉDIA DE PREÇOS REAIS DE TERRENOS (m<sup>2</sup>)**  
**MÉDIA, MEDIANA (Cr \$ 1978)**

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - 1903 - 1985

GRÁFICO 32



FONTE: ESTUDO DE EVOLUÇÃO DO PREÇO DE TERRENOS NO  
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

COGEP - 1980 - PMSP

**TABELA 3.2**  
**Volume de Construções no Município de São Paulo**

Anos	Área construída (m <sup>2</sup> )	Índices 1932 = 100	Nº de prédios licenciados (para construir)
1970	6.820.773	2.200	21.375
1971	9.944.729	3.207	17.359
1972	12.481.779	4.026	20.864
1973	9.524.087	3.072	13.864
1974	6.120.573	1.974	14.247
1975	4.953.880	1.597	14.213
1976	4.938.552	1.593	15.512
1977	4.818.781	1.554	15.048
1978	4.881.890	1.574	13.329
1979	5.354.522	1.727	17.009
1980	8.596.830	2.773	22.355
1981	5.518.134	1.838	20.049
1982	7.794.809	2.514	21.853
1983	7.340.694	2.438	16.932
1984	4.633.623	-	10.529
1985	-	-	-

Fonte: Anuário Estatístico

O padrão estrutural de forte intervenção estatal na economia brasileira impôs uma articulação entre as determinações da política econômica e as opções entre as diferentes alternativas de investimento. Especialmente a partir de meados dos anos 60, quando, mais que nunca fica claro a tutela estatal na fixação de preços, taxas (de juros e cambiais), índices de correção monetária, salários, etc.

No início dos anos 60 reverterem-se as tendências de crescimento que vigoram até então, nos anos 50, num período de expansão da economia.(16)

A taxa média de expansão do PIB cai a menos da metade do período anterior, e a situação de inflação crescente impunha a criação de novos esquemas de liquidez e financiamento e profundas reformas no sistema financeiro medidas que foram adotadas pelo regime autoritário instituído a partir de 1964. Os preços subiam vertiginosamente, e não sendo um momento de grande agitação no mercado imobiliário, os preços de terrenos apresentaram uma queda significativa até 1964, como se pode ver no Gráfico 3.2

Os primeiros sinais de recuperação da economia só vão surgir a partir de 1967, mas os preços de terreno no município de São Paulo já retomam a curva ascendente, e com muita força, desde 1965-66. Essa retomada dos

(16) Uma excelente revisão da conjuntura econômica dos últimos vinte anos pode ser encontrada no trabalho de KANDIR, Antonio. A instabilidade do Mercado Habitacional. Dissertação de Mestrado apresentada a UNICAMP/ Economia, Dezembro, 1983.

preços de terrenos pode ser explicada, em parte pela substituição, em 1963, da Lei do Inquilinato (17), pela nova lei que, embora mantendo o texto básico da primeira, permitia o reajuste dos aluguéis a índices variados, e instituiu a correção monetária nos aluguéis, pelo governo autoritário.

É fundamental que sejam mencionadas a Lei 4595 de 1964 que institui o Sistema Financeiro, e a Lei da Correção Monetária, que introduzem o necessário estímulo às aplicações no mercado financeiro.

Todos os referidos fatores, além da expectativa criada pela crise política de 1964, fizeram com que o capital acumulado durante o período anterior (ciclo expansivo 56/61), estivesse pronto para ser aplicado em setores que melhor remunerassem, com juros positivos, o possuidor de recursos excedentes.

A partir de 67 se inicia um período de expansão que dura até 1973, o chamado período do "milagre econômico".

Os anos 67/68 trazem a retomada dos investimentos governamentais em grandes obras de construção civil, nas construções habitacionais, através do fortalecimento do BNH, e nos equipamentos públicos urbanos (o Metrô de São Paulo, por exemplo).

---

(17) A Lei do inquilinato congelava os aluguéis praticamente desde 1950, o que tinha efeitos devastadores sobre a construção e compra de imóveis para alugar, ou seja, com a finalidade de obter rendimentos.

Os fatores acima mencionados, além da ampliação dos empregos urbanos, indicam um dos períodos mais dinâmicos dos negócios fundiários.

A massa de capitais excedentes à procura de valorização se depara com um mercado financeiro pouco atraente -já que desde 1969 as taxas de juros vinham sendo submetidas a um rígido controle, aliado à queda da Bolsa de Valores em 1971- sendo portanto, canalizada com todo o vigor para os investimentos em terras e nos empreendimentos imobiliários.

A resultante disso -como se pode observar no Gráfico 3.2- é a subida vertiginosa nos preços de terrenos, cujo pico encontra-se em 1976, quando se inicia um novo período de crise nesse mercado.

Ainda durante o "boom" imobiliário, um conjunto de medidas importantes destinadas a facilitar a aquisição de imóveis pelo Sistema Financeiro da Habitação, contribuíram como um todo para acentuar ainda mais a dinâmica expansiva do mercado imobiliário.

Em São Paulo, foram construídos e vendidos, como nunca, prédios de escritórios e conjuntos comerciais, localizados principalmente ao longo da Avenida Paulista, num processo de consolidação dessa via como o corredor

de comércio e serviços (18) mais luxuoso da América La tina. Concomitantemente, surge a nova Faria Lima, como área de expansão para esses empreendimentos comerciais.

Os preços desses terrenos (destinados a empreendimentos comerciais) se elevaram de tal forma que induziram os compradores, a uma expectativa de valorização das unidades prontas, tão grande quanto aquela sofrida pe los terrenos. Mas o que ocorreu na realidade, foi bem diferente. O mercado não estava sendo dimensionado pa ra o usuário, mas segundo as disponibilidades dos investidores.

O resultado desse ritmo febril de edificações, tanto comerciais quanto residenciais, foi por um lado um sur to de verticalização da Cidade de São Paulo e por outro, a expansão horizontal, incorporando mais e mais área rural ao ritmo da urbanização.

Rapidamente, no entanto, essa situação começa a se in verter. O choque do petróleo em 1975, o recrudescimento dos índices inflacionários, a contenção de salários, o declínio do crescimento da produção e do emprego e o encarecimento do crédito, caracterizam o declínio do ritmo de expansão da economia.

---

(18) Os poucos terrenos ainda disponíveis ao longo des se eixo foram comercializados em dólares, atingindo preços absurdamente altos, veja o caso do terreno adquirido pelo Citybank em 1980 por aproximadamente US\$ 6 milhões/m<sup>2</sup>.



A nível do mercado imobiliário, logo os efeitos do crescimento vertiginoso dos preços e da crise econômica se fazem sentir: a limitação de crédito para construções e de financiamento para terrenos resultaram na deterioração crescente do mercado imobiliário, caiu a procura, e os estoques imobilizados se avolumaram, muitas empresas incorporadoras pediram falência, indicando uma crise de grandes proporções.

Em 1976, uma pequena recuperação se faz sentir, mas o aumento do ritmo de vendas se faz sentir através do pequeno alívio no imenso estoque remanescente do "boom" de 1971.

Outrossim, a partir de 1976, as taxas de juros foram liberadas e a elevação dessas taxas significou a inibição dos investimentos e dos gastos em geral, tornando mais dispendiosos os custos dos empréstimos destinados, eventualmente, a complementar a poupança aplicada nos investimentos imobiliários.

A elevação da taxa de juros fez ainda com que as aplicações no mercado financeiro se tornassem mais atraentes, atraindo para si boa parte das aplicações daqueles, que antes investiam no mercado imobiliário, em busca de rentabilidade maior para seu excedente, confirmando mais uma vez a tese de SAYAD.

Também as aplicações na poupança foram prejudicadas, pois muitos fizeram grandes retiradas, atraídos pelas melhores taxas de retorno do mercado de papéis e títulos financeiros, aumentando com isso o déficit - já

grande - do SFH. Esse quadro se refletiu na existência de, disponibilidades menores para financiamentos imobiliários, situações de franca liquidez e portanto, uma enorme retração no mercado fundiário.

Além disso, o setor imobiliário foi alvo preferencial do governo na sua atuação anti-inflacionária. A inadimplência atingiu não só os mutuários do SFH, como as empresas do setor.

O ano de 1978 encontra a crise plenamente instalada, complementada pelo fechamento do crédito para unidades habitacionais usadas(19), suspendendo de vez o giro do estoque existente.

Os efeitos dessa profunda crise se fizeram sentir de fato até meados da década de 80, ainda que 1979 tivesse trazido a promessa de recuperação para o futuro. A reação que se esboçou no biênio 79-80 ficou restrita à "desova" do imenso estoque remanescente.

Os sinais de melhoria, se deveram principalmente à redução de 10% nos juros, além do rebaixamento da rentabilidade dos títulos públicos, principalmente aqueles de curto prazo.

O quadro das políticas econômicas em 1979 se caracterizou, segundo SERRA(20), pela combinação de instrumen -

(19) Eram consideradas unidades usadas aquelas com mais de seis meses de "Habite-se", mesmo que não tivessem sido nunca comercializadas.

(20) Ver SERRA, José. Ciclos e mudanças estruturais na economia brasileira de após-guerra, in Revista de Economia Política, vol. 2/2, nº 6, abril/junho 1982 São Paulo.

tos ortodoxos como inflação "corretiva" e maxi-desvalorização do cruzeiro com outros de natureza heterodoxa -reforço dos controles de preços, tabelamento da taxa de juros, política monetária passiva, pré-fixação da correção monetária e cambial muito abaixo da inflação esperada, (e que ascendia a níveis inimagináveis), além de reajuste de salário. O resultado, segundo o próprio José SERRA, foi explosivo. Na segunda metade de 1980, a estratégia adotada passa a ser claramente ortodoxa, trazendo como resultado a violenta contração econômica que assola a primeira metade da década de 80.

O efeito sobre o mercado imobiliário deste quadro recessivo, foi uma queda dos preços, que durou até 1985, apesar de uma breve recuperação ter sido notada entre 1980 e 82, quando os preços de terreno apresentam uma leve elevação, refletindo o clima de recuperação que tomou conta do setor em 1980.

A recuperação propriamente dita, somente se inicia no final de 85, e em 1986, pode-se assistir pela primeira vez nos últimos quinze anos, a um "boom" -não só de elevação dos preços, mas também de novos investimentos, no setor da construção civil de modo geral, e dos empreendimentos imobiliários (residenciais e comerciais) -semelhante, ao menos em intensidade, à retomada em 1971- fruto da política econômica instituída pelo Plano Cruzado a partir de 28 de fevereiro de 1986, em que desativada a correção monetária, deixam de ser interessantes as aplicações no mercado financeiro.

Os desdobramentos desse novo surto só poderão ser reco

nhecidos daqui a algum tempo, mas os preços de terre - nos no Município de São Paulo sem dúvida, atingiram ní - veis altamente especulativos, que certamente exigirão novamente uma intervenção, já que esta situação produz uma tal elevação nos preços dos produtos finais (prin - cipalmente da habitação), que os torna impossíveis de serem adquiridos pela maioria dos assalariados urbanos.

## C A P Í T U L O   I V

### DINAMICA   IMOBILIÁRIA E O   INVESTIMENTO   PÚBLICO

- 4.1      O Investimento Público
- 4.2      O Mercado Imobiliário
- 4.3      Acessibilidade e Estrutura Urbana

## CAPÍTULO IV - A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E O INVESTIMENTO PÚBLICO

Para a compreensão do comportamento diferencial, dos preços de terrenos no espaço urbano são necessários alguns cortes. No ítem anterior foram enfocadas as correntes teóricas que se ocupam em enquadrar e categorizar o assunto, e já se referenciou a dinâmica do comportamento imobiliário à conjuntura macro-econômica.

O corte analítico que se procura agora, considera a escala e conômica da cidade como determinante das potencialidades de utilização do espaço e as demandas de localização presentes a cada momento do desenvolvimento urbano, condicionadas pelas intervenções da iniciativa pública.

MILTON SANTOS (1) indica claramente esse comportamento, quando afirma que:

"A economia política da cidade supõe o jogo das forças de mercado mais a regulação pelo poder público. Este tanto pode agir como um freio, como ser um motor...

Quanto às populações, é verdade que o jogo de mercado faz de elas o objeto de fluxos centrípetos e centrífugos...

A cada momento operam-se redistribuições de pessoas e empregos, de atividades e de fluxos, que são também, redistribuições de valor.

Desse modo, tudo o que acontece, sejam em qual for o pedaço da aglomeração, não limita os seus efeitos ao lugar, mas os estende à cidade como um todo"

---

(1) Ver Santos, Milton. Tradição, modernidade e cultura na cidade grande. in Revista Espaço & Debates nº 17, Ano VI, 1986, pp. 108-109.

Essas intervenções da iniciativa pública (2) estão expressas na oferta de infra-estrutura (aqui entendida como rede de água, luz, esgoto, pavimentação e iluminação pública), de equipamentos sociais (saúde, educação, lazer), de acessibilidade (transporte e sistema viário) e finalmente pelas determinantes de caráter normativo das áreas edificadas.

#### 4.1 O INVESTIMENTO PÚBLICO

O conjunto destas intervenções é que define a distribuição da ocupação e o grau de urbanização do espaço. Procurou-se abordar de modo mais específico a questão da acessibilidade e da legislação de uso e ocupação, dada a dificuldade de isolar a influência dos demais fatores sobre o comportamento diferencial dos preços..

Visto de modo geral, podemos dizer que a relação entre mercado de terras e o processo de estruturação das cidades é decorrente, por um lado, das imperfeições do funcionamento desse mercado, e por outro, da determinação dos preços fundiários pela apropriação de economias externas geradas sobretudo pelo poder público através dos investimentos que, por sua vez, configuram um espaço urbano segregado segundo o poder de compra dos usuários desses benefícios.

---

(2) Cabe lembrar que também existe o investimento realizado por particulares em loteamentos ou na incorporação de novas áreas de urbanização, como sendo também formas de conferir valorização à terra

Examinando a atuação do Estado no tocante ao investimento urbano, essa se reveste de uma caracterização marcadamente política, ou seja, não sendo a ação uma tarefa natural, ela é sim uma relação de compromisso ou de forças, entre o Estado e os diferentes segmentos de classe e dos interesses a cada momento. Tais interesses poderiam ser agrupados, grosso modo, em dois segmentos: os grupos sociais que chamaremos, para efeitos de distinção, de usuários dos equipamentos, e os setores do capital que executam esses serviços.

Assim, enquanto os primeiros se satisfazem com o atendimento às suas necessidades mais imediatas, os segundos tendem a pressionar o Estado no sentido de tornar mais complexos tecnologicamente, -portanto mais caros - os projetos dos quais são encarregados, criando eventualmente não só um confronto de interesses, mas também dificuldades e demora no atendimento das reivindicações dos usuários. Um outro efeito dessa contradição reflete-se claramente no espaço urbano, através da segregação espacial da habitação. Tomemos com exemplo o caso do Metrô, um meio de transporte de massas e, portanto, reivindicação básica das classes de renda mais baixas. Uma vez implantado, o que se pode observar é a expulsão dessa população para áreas mais distantes e pouco equipadas, já que estas não podem arcar com os custos e a valorização dos terrenos decorrentes da implantação desse equipamento.

Acrescente-se também que, se as ações do Estado em um dado período acabam tendo impactos sobre a segregação residencial, esta por sua vez tem implicações importan



tes na futura distribuição dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado(3), ou atingindo os beneficiários de forma direta ou indireta, ou inclusive por um impacto negativo sobre a valorização de certas áreas.

Se, por um lado, o estudo contempla a oferta de equipamentos públicos como fator de impacto no valor imobiliário, não se pode esquecer de mencionar os demais fatores decorrentes da atuação do Estado, tais como: o controle legal do uso da terra e a política fiscal e tributária local, que se acham refletidos nas rendas do solo, além da política do Banco Nacional de Habitação (BNH). Esta através do sistema de financiamento da habitação, contribuiu em determinados períodos para o adensamento de certas áreas.

Retomando a questão do impacto da infra-estrutura sobre o contexto urbano, o documento da CEPAM manifesta que :

---

(3) Esta concepção é desenvolvida num trabalho de VETTER, D.M. e MASSENA, R.M.R. - " Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em Infraestrutura Urbana? Uma teoria de causação circular" in Solo Urbano - Tópicos sobre uso da terra, vol. Debates Urbanos nº 1, org. L.A. Machado da Silva Zahar, Rio de Janeiro, 1982.

A apropriação dos benefícios por determinada classe de renda atrai os novos investimentos desse Estado, para si, uma vez que a segregação gerada liquifica altas concentrações espaciais de poder econômico, e por conseguinte também político.

" A provisão de equipamentos de infra-estrutura e mesmo daqueles de caráter super-estrutural, no contexto, urbano, é em geral espacialmente diferenciada, criando diferenciais de custo, sejam eles de construtibilidade, locacionais, de produção ou de operação, ou ainda de consumo final. São esses custos que em última instância modelam os usos do solo na cidade e, consequentemente, o valor de maior rentabilidade de cada propriedade imobiliária " (5).

Segundo a mesma fonte, cada atividade é atraída para determinado sítio, em função de usos especializados que, aí se localizam. Assim, um banco deverá se localizar junto a uma zona de movimento comercial e de serviços, que por sua vez necessita estar próxima a um corredor, de transportes coletivos. Excetuam-se certos Shopping Centers, que hoje atendem a populações dotadas de veículos privados, que se situam então próximos a entroncamientos do sistema viário.

Desse modo, tem-se como resultado a valorização da terra pela incorporação dos efeitos úteis da aglomeração, advindos do dinamismo da economia urbana. E o responsável, em sua maior parte, pela disseminação desses efeitos úteis em todas as direções da malha urbana é o sistema de transportes.

Em áreas dotadas de uma rede homogênea de equipamentos, e infra-estrutura, outras variáveis são agregadas: amenidades físicas( qualidade do ar e climáticas ), amenidades sociais( status sócio-econômico ) e proximidade a sub-centros polarizadores de comércio e serviços, além do

---

( 5 ) Veja Fundação Prefeito Faria Lima (CEPAM): Pesquisa sobre o problema fundiário urbano, São Paulo, 1983 6 vols. - vol. I, p. 35.

próprio custo de reprodução das atividades, como determinantes dos valores conferidos à terra.

Deve-se, entretanto, mencionar que assim como ocorre a valorização, uma desvalorização, ou perda de valor sob o impacto de determinado equipamento é também possível. Nesse sentido, é muito presente o caso dos imóveis situados ao longo do elevado, Costa e Silva, vulgarmente conhecido como Minhocão, que já era uma área em processo de degradação - como o é boa parte do centro da cidade de São Paulo - mas cuja decadência foi, sem dúvida, acelerada pela construção desse complexo viário que simplesmente invade as moradias situadas nos prédios imediatamente contíguos.

Se de um lado, o referido complexo viário, provocou um impacto negativo precisamente localizado, trouxe de outro, através da melhoria de acessibilidade que promove, a valorização para os bairros situados no seu extremo : Lapa, Perdizes e Barra Funda. Acreditamos que o próprio Metrô - e este é um aspecto importante a ser examinado - traz um impacto negativo durante a sua construção e mesmo depois de pronto, sobre as áreas lindeiras (no caso desta ser em superfície).

Vista de outro ângulo, a questão da apropriação dos benefícios gerados pelo investimento público, pode acabar se tornando mais um ônus do que um benefício. O investimento é feito pelo Estado com recursos advindos direta ou indiretamente da comunidade através da arrecadação de taxas e impostos. Entretanto, esse investimento, acaba por ser remunerado uma segunda vez, quando a pipulação paga a valorização incorporada pela terra ou pelo

imóvel, ou ainda pelo aumento dos custos dos serviços necessários ao atendimento das áreas cada vez mais dispersas e distantes.

Desse fato resulta, não só o aumento dos custos de urbanização para o poder público, provocado pelo processo de periferização, mas também o estímulo à aquisição e retenção de terras pelos proprietários, na expectativa de se aproximarem do valor gerado pelo investimento em suas terras.

A retenção para especulação e a apropriação do valor gerados pelo investimento em equipamentos são fatos decorrentes da ação do Estado no urbano. Como não é nosso objetivo nos deter mais longamente sobre essa questão, mas apenas apontá-la, recomendamos aos interessados no tema buscarem na pesquisa do CEPAM(1983) os resumos bibliográficos, bem como os diferentes enfoques adotados por vários autores.

#### 4.2 O Mercado Imobiliário

Na relação entre estruturação do espaço urbano e mercado de terras, ganha particular importância o estudo do processo de produção e distribuição dos terrenos e imóveis, através da identificação dos agentes que operam, nesse setor e as relações que estabelecem.

Segundo Granelle, "convém assegurar constantemente a transformação do bem patrimonial terreno em uma mercadoria integrada no ciclo de reprodução do capital"(7)

---

(7)Granelle, Jean Jaques. La valeur du sol urbain et la propriété foncière, in La Recherche Urbaine Nº 12, Paris. Mowton, 1975, p. 11.

Para que isso ocorra, é necessário que a parcela em questão incorpore, além da realização do valor potencial, a expectativa de valorização futura do terreno.

Dessa forma, os promotores procurarão atingir o maior lucro-ou sobrelucro, como querem alguns- através das condições mais complexas que lhes permitam obter maior preço. No entanto, para compreender o mecanismo de formação dos preços é necessário observar duas condicionantes:

- a) Os preços de venda se enquadram em diferentes categorias de "submercados" (8)
- b) A cada terreno corresponde um elenco de fatores, uma hierarquia de usos e uma função de localização, e que segundo LIPIETZ(9), se traduzem na Divisão Social e Econômica do Espaço. Este é o efeito espacial da prática dos agentes, e reflete o efeito composto das instâncias política, econômica e ideológica, não sendo por isso redutível a um modelo mecanicista.

O elenco de fatores pode ser agrupado em três grandes conjuntos:

---

(8) Essas categorias de "submercados" se referem a um conjunto de atributos de caráter locacional, normativo, e da destinação de uso que inserem cada parcela de terreno numa categoria estratificada, formando um gradiente de preços específicos a cada submercado. Assim, um terreno destinado à habitação popular localizado num bairro periférico, tem certamente um valor diferente (e portanto, um preço diferente) de um terreno situado na Avenida Paulista destinado ao uso comercial ou de serviços, e tais valores e preços não podem, evidentemente, ser comparados sem a devida categorização.

(9) A respeito ver Lipietz. *Le tribut foncier urbain*. Paris, Maspero, 1974.

1. fatores de micro-localização : dependentes das condições de meio ambiente( natural ou construído)que determinan a qualidade da parcela em questão e que vão desde as condições topográficas do sítio (interna ao lote e circundante) , até o microclima, meio ambiente natural, vizinhança e outros;
2. fatores de macro-localização: a relação do ponto com os demais que exercem polarização (isto significa acessibilidade e distância ao centro ou sub-centros),as possibilidades de edificação(determinações legais de edificação,normas urbanísticas, zoneamento, gabaritos e coeficientes de aproveitamento), os serviços de infra- estrutura (agua, esgoto, sistema viário, etc.), e os equipamentos sociais de uso coletivo(escolas, hospitais, serviços públicos) ;
3. fatores gerais: que se articulam à conjuntura econômica e social do conjunto da cidade, tais como oferta de terrenos, sistema de acesso à propriedade e estrutura fundiária, estratificação social e determinações macro-econômicas, que são formas que assume a segregação espacial.

Poderíamos resumir as colocações acima, apontando a tendência do solo de ser ocupado pelas atividades que mais podem pagar pelo seu uso, capacidade esta determinada pela localização que significa o acesso aos efeitos úteis da aglomeração.

A fim de traçar o perfil dos agentes (ou atores) dessa Divisão Social e Econômica do Espaço, caracterizou-se, grosso modo, o proprietário capitalista, como aquele para quem a terra é suporte de valorização de um capital, regulado pela rentabilidade do capital no uso atual e futuro do solo. Essa categoria de proprietário capitalista pode ser subdividido em :

-Mercado Usuário: representado pelos adquirentes de unidades ( residenciais ou não) para uso próprio.

-Mercado Investidor:compradores que realizam investimento como reserva de valor com interesse seja de locar os imóveis, seja de simplesmente aplicar poupança, ou revender futuramente, incorporando o sobre-lucro advindo da localização.

Devemos ainda destacar nessa categoria:

- . o capital incorporador, que irá desenvolver o valor através da construção, reproduzindo várias vezes a superfície do terreno, e finalmente,
- . o capital financeiro e bancário, que se utiliza do investimento em terras como forma de circulação e aplicação alternativas desse capital, ou como suporte para o capital incorporador.

Finalmente, não podemos esquecer de um ator/agente, ainda que de forma indireta, que é o Estado, através da sua ação de investimento, normatização/regulação, tributação e, às vezes, até intervindo diretamente através da fixação das regras do jogo imobiliário e da propriedade fundiária.

Ao examinar em especial o comportamento do mercado imobiliário em São Paulo, através do depoimento de alguns "experts" nessa área, constatou-se o seguinte: HANI RICARDO BARBARA(10) afirma que o equilíbrio de mercado se apoia sobre o binômio oferta/procura sobre o qual atuam variáveis mercadológicas de duas naturezas:

-Controláveis: variáveis sobre as quais as empresas podem exercer influência, tais como: preço, produto, distribuição, promoção de vendas, etc. ;

-Incontroláveis: variáveis que podem ser apenas avaliadas mas não controladas, como: legislação, economia, comportamento, política, entre outras.

Afirmção semelhante nos faz POMPEIA(11), quando diz que os mecanismos do mercado imobiliário ( considerado como o conjunto de fatores intervenientes na valorização de um terreno ou imóvel) são, no seu conjunto, incontroláveis. As chances são de 1 x 1 ( daí também, na sua opinião, as chances de lucro devem ser de 1 x 1 ) , e o modo de diminuir o risco é aprimorar a informação, através dos estudos de caráter estatístico.

---

(10) Barbara, Hani Ricardo. Mercado Imobiliário-comportamento e reflexos. Documento elaborado para o Seminário Localização Residencial, promovido pela, PLANASA S/A, setembro de 1977, São Paulo.

(11) Pompéia, Luiz Antonio, Presidente da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - EMBRAESP, em entrevista a nós concedida em outubro de 1986.



Ainda segundo BARBARA(12), as pressões mais significativas sobre o mercado de terrenos, que provocam elevação ou baixa nos preços são:

- Demanda crescente;
- Índices de utilização do terreno (os mais rentáveis, são aqueles que permitem a utilização quatro ou seis vezes a área do terreno);
- Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Código de Edificações e Legislação sobre Loteamentos.

Já para POMPEIA, em primeiro lugar, comparecem como de terminantes os estímulos advindo das regras macro-econômicas, dado o baixo grau de liquidez do mercado imobiliário, que apresenta reações mais lentas que outros mercados (de valores e mercadorias), configurando ciclos de aproximadamente 10 anos cada.

"Enquanto a Bolsa de Valores reagiu imediatamente á instituição do Plano Cruzado ( 28 de fevereiro de 1986), iniciando expressiva alta, só a partir de maio / junho é que começou a se manifestar a alta surpreen gente (tanto em valor como em movimento de negócios) do mercado imobiliário". (13).

Desse modo, para POMPEIA, o papel dos investimentos pú blicos, regulamentação de uso do solo e outras variáveis, apresentam-se em segundo lugar, como fatores intervenientes no preço de terras em São Paulo. Essa po

---

(12) Barbara, Hani Ricardo. Mercado Imobiliário - com portamento e reflexos, setembro de 1977.

(13) Transcrito da entrevista de Luiz Antonio Pompéia, out./86.

sição reforça as idéias expostas no capítulo III desse trabalho, onde são abordados os fatores relacionados , aos ciclos econômicos.

Assim, elementos como o Metrô hoje ( o que não significa que essa situação permaneça no futuro), têm uma interferência restrita ao nível local sobre o valor dos terrenos situados no seu entorno. Na verdade, essa interferência existe, mas é de difícil percepção já que se apresenta amalgamada no conjunto dos efeitos dos vários fatores. Com a ampliação gradativa da rede de transporte de massas, vamos assistir cada vez mais à disseminação desses efeitos no desenvolvimento urbano, fenômeno que deverá ser mais analisado.

BARBARA também concorda com a necessidade de estudos mais aprofundados quando afirma que "é imperioso que se desenvolva um sistema imobiliário que coloque em consonância a estrutura de valores envolvidos no setor em cada região - faixas de renda, custos, disponibilidade de recursos - com a dinâmica da expansão urbana(14).

Não podemos deixar de mencionar um outro fato, resultante da ação dos agentes imobiliários na dinâmica urbana, fruto da combinação de dois fatores: áreas da cidade, bem equipadas, mas que apresentam pequenos estoques de terrenos ainda vagos, onde os incorporadores trabalham com um mercado de terras residual, altamente

---

(14) Barbara, Hani Ricardo ( 1977 ), op. cit.

especulado e inflacionado, em contraposição à oferta de terrenos em quantidade que ocorre em áreas mais periféricas, ainda não suficientemente equipadas.

Esta dicotomia faz com que o setor imobiliário procure preparar novas áreas "nobres" pressionando portanto o poder público no sentido de que este promova intervenções que tornem essas áreas atraentes. Um dos requisitos mais exigidos para elevar o "status" ou o chamado, "grau de satisfação" de certas áreas, é a acessibilidade, seguida de perto pelo saneamento básico e logo após pelo equipamento público.

É aí que se manifesta com toda a clareza a relação mercado imobiliário X investimento público, como veremos a seguir no breve resumo cronológico que faremos dos principais eventos relacionando investimento público, na forma de sistemas de transportes e sistema viário principal, com a dinâmica de expansão urbana.

#### 4.3

#### ACESSIBILIDADE E ESTRUTURA URBANA

O processo descontínuo de expansão da mancha urbanizada é típico da Cidade de São Paulo. Este padrão aumenta as distâncias, encarece os investimentos, eleva custos de manutenção e reduz o aproveitamento dos equipamentos existentes. O poder de decisão da população de se estabelecer aqui ou acolá, é condicionada pelo seu nível de renda, que vai determinar o padrão de serviços que lhes seja acessível. Para as empresas, a decisão locacional é determinada pelos locais que melhor lhes proporcionem os benefícios da aglomeração e da

concentração de serviços.

De todo modo, os elementos básicos que podemos considerar como estruturadores do espaço urbano, são o sistema viário e de transportes, e o acesso à propriedade privada do solo.

No caso, remontando a algumas décadas atrás, a ferrovia contou como um elemento estruturador do espaço urbano e foi responsável pela estrutura rádio-concêntrica da região metropolitana. Contemplou ao mesmo tempo, a atividade industrial e a população operária, definindo basicamente o eixo Leste-Oeste (Central do Brasil e Sorocabana) e o eixo Sudoeste, como saída para Santos ( a São Paulo Railway ). Estes eixos determinam a ocupação do vale do Tamanduateí, do Tietê, além dos núcleos antigos de Santo Amaro, Pinheiros, Itaim, Guarulhos e outros.

"Ao servir de sustentáculo à urbanização, a ferrovia , induz uma ocupação descontínua do centro para a periferia, através de um processo de nucleação, implicando em grandes vazios ao longo de suas margens, e uma atração maior em torno das estações, sejam as centrais, sejam as mais distantes, definindo assim um processo de suburbanização constante (15).

A ferrovia, apesar de atuar em parte, como transporte suburbano, pode ser considerada pioneira, e complementando o sistema, temos o bonde que promoveu a integração do Centro com os bairros residenciais de classe mé

---

(15) Cardoso, Maria Cecília. O Metrô e a urbanização de São Paulo, Tese de mestrado apresentada à FAU/USP, São Paulo, 1983.

dia e alta, não atendidos pela ferrovia, serviu a novos loteamentos, como os da Cia. City, impulsionou as vendas através das vantagens advindas da melhoria de acessibilidade, associando assim, transporte e valorização do solo.

Deve ser dito que não só os bairros de classe alta servia o bonde. Também bairros marcadamente operários como Pinheiros, Penha, Brás, Lapa, Santana e Ipiranga, além de Santo Amaro, eram servidos por esse tipo de transporte.

Posteriormente, com a entrada em cena dos ônibus, esse esquema foi reforçado, já que sua mobilidade característica (ao contrário da rigidez dos transportes sobre trilhos), permitia a integração com todos os outros modos de transporte, e aumentava a acessibilidade, a partir de um investimento inicial bastante baixo.

"... O Centro de São Paulo é realmente um centro geométrico, e não apenas o ponto de convergência do comércio, bancos e escritórios. Este fator de valorização vai aumentar sua influência em vista das dificuldades da circulação urbana, difícilíssima, devido à estrutura defeituosa da Cidade. Prevê-se que tal situação atinja o seu 'climax' quando a Light deixar o serviço de bondes em 1942. Esses motivos -centripetismo e circulação defeituosa- vêm determinando também com a valorização dos terrenos, a construção de grandes edifícios no Centro. De passagem, podemos acentuar as probabilidades de alta de preços de terrenos na Área Central, principalmente dentro dos 3 próximos anos". (16).

---

(16) Mendes Caldeira, Nelson. A propriedade urbana em São Paulo. São Paulo mimeo. 1940.

A citação deste trecho do Dr. MENDES CALDEIRA é bastante adequada para ilustrar o fato de que já no início , da década de 40, antes mesmo da Segunda Guerra, esboçavam-se as tendências da estrutura urbana e valorização resultantes da circulação como condicionante básica.

A área Central hoje, na verdade expandida em relação , àquela do período citado, atinge preços astronômicos , devido à sua localização evidentemente privilegiada. Outros fatores como a escassez de terrenos vagos, e a polarização de comércio e serviços, contribuem para estes níveis de valores comprovando este fato. Recente - mente um exemplo polêmico, expresso na ampla discussão sobre a renovação urbana do centro(área de Santa Ifigênia), fruto exatamente da escassez de terrenos vagos em áreas bem equipadas no que se refere a transportes, e infra-estrutura. Estas áreas exercem uma atração para fins de incorporação, principalmente para empreendimentos comerciais e de serviços, mas com utilização, do potencial de ocupação bastante mais intenso do que o atual. O adensamento permitiria rentabilizar ao máximo o valor real alcançado por essas áreas no mercado valor este situado muito além do seu valor potencial.

No entanto, o transporte via ônibus e automóvel contribuem enormemente para ampliar a urbanização em direção à periferia, promovendo a periferização das classes de renda mais baixa, além da urbanização dispersa e rarefeita, dado que o transporte como indutor da valorização, promove loteamentos cada vez mais distantes.

As classes de renda mais altas, conservam-se próximas, ao centro principal, e aos sub-centros. Eventualmente podem ocorrer assentos de classes de renda alta em bairros longínquos, como os situados às margens da Guarápiranga, ou de algumas Rodovias, como Raposo Tavares e Castelo Branco. Este fato demonstra que para essa população, o sistema viário é mais importante que o transporte coletivo, uma vez que esta classe utiliza, basicamente, o automóvel como meio de transporte, contribuindo para a configuração do espaço físico, suburbanizando, adensando, verticalizando e incorporando novos loteamentos em áreas rurais que rapidamente passam a urbanas.

Acrescente-se ainda que pelas suas próprias características, a presença do automóvel representa uma demanda, de área construída (edificações para estacionamento e sistema viário) cada vez maior, refletindo as desvantagens da aglomeração.

Situando a intervenção do Estado no urbano, através do investimento público, os anos 60 e 70 são marcados pela intervenção estatal na formulação de políticas de expansão a nível federal, ao contrário do período anterior, onde as decisões de intervenção estavam mais restritas à política local, entendidas como aquelas situadas nos níveis municipal e estadual.

Esta mudança é justificada pelo caráter marcadamente centralizador do Governo Federal após a Revolução de 1964, e revela uma maior preocupação com a necessidade de uma política nacional, visando a racionalização dos

investimentos, tanto públicos como privados, já vistos no item anterior, quando se examinou a evolução da conjuntura econômica.

Neste quadro, o BNH desempenhou um papel preponderante na indústria urbana, através de sua política de financiamento a longo prazo, mobilizando tanto o setor público -na forma de empresas de economia mista e órgãos estatais- como o setor privado- as empresas de engenharia e planejamento- bem como grandes empreiteiras, assumindo um papel importante na geração de empregos. Este processo será também responsável pelo surgimento de uma série de agentes intermediários ligados ao setor imobiliário e bancário, tais como financeiras, escritórios de corretagem, etc.

A nível espacial, os reflexos desse surto aparecem na expansão, adensamento e verticalização de determinadas áreas da cidade, como a Avenida Paulista, a Avenida Faria Lima, os bairros do Itaim, Moema, Jardins, Cerqueira Cesar, além de Pinheiros, Perdizes, Santana e Vila Mariana ( como demonstra a tabela 4.1 ).

A instituição da legislação de Uso e Ocupação do Solo (lei nº 7.805/72), aprovada em 1972 na gestão de Figueiredo Ferraz(17), não só consolidou, como ativou esse processo. Esta legislação veio estabelecer normas e restrições ao parcelamento e ocupação do solo, divi-

---

(17) O Prefeito Figueiredo Ferraz ( gestão de 1971 a 1973) é o autor da famosa frase " São Paulo precisa parar", se referindo ao crescimento caótico e desordenado, além de intenso, da cidade.



TABELA 4.1

## Valorização da Terra Urbana no Município de São Paulo

Áreas Ano	Alto da Boa Vista (%)	Perdizes (%)	Indianópolis (%)	Cerqueira Cesar (%)	Marginais (%)	Alamedas (%)	Jardins (%)	Itaim (%)	Vila Ubera- binha (%)
1969-70	26	11	33	39	-	1	13	45	54
1970-71	21	36	5	- 8	102	15	25	18	15
1971-72	2	4	- 18	66	25	5	40	21	- 2
1972-73	37	47	58	12	38	- 6	8	51	133
1973-74	55	40	53	54	61	-	27	- 11	- 47
1974-75	5	7	60	3	11	91	35	82	- 3
1975-76	11	15	6	2	- 4	23	17	- 1	9

Fontes: EMBRAESP, 1972/1976

Jornal "O Estado de São Paulo, 1969/1971

"O Mercado Fundiário no Município de São Paulo". COGEP/PMSP, dezembro/1976.

dindo a cidade em zonas de uso, causando um forte impacto no mercado imobiliário, em franca expansão. Restringindo a instalação de indústrias, em determinadas áreas - "empurrando-as" para fora da mancha urbana - e incentivando a verticalização e o adensamento em outras, este "zoneamento" contribuiu para promover uma acentuada elevação nos preços de terrenos das áreas centrais, e centros de bairros, onde o coeficiente de aproveitamento era alto.

A seguir é apresentado um breve quadro histórico dos Planos e Projetos de Investimento em transportes públicos e sistema viário, que contribuíram para conduzir a estrutura urbana ao seu estágio atual, além de terem sido precursores da implantação do sistema de Metrô na Cidade de São Paulo.

- 1927: Foi elaborado pela Light um plano de melhoria do transporte como um todo através da integração e complementação da rede bonde-ônibus. É interessante notar que esse plano já propunha uma linha subterrânea em forma de U, entre a Várzea do Carmo (hoje Parque D. Pedro) e o Largo Paissandu. No entanto, o Plano não chegou a ser implementado, cabendo ao ônibus a supremacia no confronto entre os dois modos de transporte.

Uma proposta complementar, também não implementada, foi a da substituição do "Tramway" da Cantareira por uma linha metropolitana, integrada à linha da Light junto ao Mercado Central, incluindo-se a previsão de um ramal até Guarulhos.

- 1929/1930: É apresentado o Plano de Avenidas, de autoria de Prestes Maia, que transferia a preocupação para o sistema viário como um todo. O plano propunha um sistema radio - concêntrico de vias hierarquizadas que deveria racionalizar o sistema de circulação viária da cidade. Esse sistema viário deveria servir de eixo indutor à organização física e à urbanização servindo servindo de suporte ao Plano Diretor, orientado para o transporte público (ônibus) e para o transporte privado (automóvel), em substituição aos bondes, já nessa época, infelizmente, considerados, obsoletos e inoperantes (18)

O plano previa, ainda, conexões com o sistema ferroviário e com o futuro metropolitano.

O plano foi implementado parcialmente, principalmente na Área Central (Av. São Luiz, Viadutos Jacarei, 9 de julho, Praça João Mendes, Avenidas Ipiranga, Prestes Maia/9 de Julho/23 de Maio), e alguns bairros, atingidos pelas radiais e perimetrais, até o fim da administração de Prestes Maia em 1945.

No que se refere ao desenvolvimento urbano, este ocorreu de modo intenso, porém não ordenado como se pretendia, principalmente nas zonas lindeiras aos eixos viários - que naturalmente sofreram rápida valorização e densificação - simplesmente porque não foram previstas um conjunto de normas e regulamentação da ocupação que evitassem a saturação das áreas contidas no Anel Central e de Irrradiação.

---

(18) Hoje, todos, planejadores e cidadãos, lamentamos, e sentimos as conseqüências na pele, das opções tecnológicas "de vanguarda", que atendem a interesses econômicos imediatistas.

- 1945: É elaborado pelo Eng<sup>o</sup> Mário Leão, o Sistema Metropolitano de São Paulo, que procura compatibilizar o plano de Avenidas do Prefeito Prestes Maia ao Projeto do Metrô, propondo um sistema de linhas radiais Norte-Sul e Leste-Oeste a partir do Centro.
- 1954-1957: É realizada uma pesquisa pela SAGMACS(Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica aplicada aos Complexos Sociais), coordenada pelo Pe. Lebrete e contratada por Toledo Piza. O estudo procura formular um diagnóstico do processo de urbanização, através do levantamento sistemático das necessidades e carências em matéria de serviços urbanos para todas as áreas da cidade. Para esse diagnóstico foi utilizada uma metodologia nova, trazida pelo Pe. Lebrete da França.
- 1956:Ante-Projeto para o sistema Rápido Metropolitano. foi elaborado pela comissão do Metropolitano(criada em 1955) o primeiro projeto completo de sistema de circulação, abrangendo linhas de Metrô, ônibus, sistema viário e bondes, além de canalização de córregos e saneamento.
- 1960:Com o retorno de Prestes Maia, foram retomados, os estudos do Metropolitano,que eram basicamente tentativas de preservar o adensamento as áreas por onde deveriam passar futuramente as linhas. Prestes Maia iniciou ainda a desapropriação ao longo dos rios Tietê e Pinheiros para construir as marginais, que só foram concluídos na gestão da Faria Lima.

- 1965: Só na gestão de Faria Lima, é que efetivamente tem início a construção do Metrô de São Paulo, num período de forte expansão da economia. A implantação do metrô trouxe consigo grandes obras de adaptação e ampliação do sistema viário, tais como a continuação da Avenida 23 de Maio/Rubem Berta, Avenida Cruzeiro do Sul, o alargamento da Domingos de Morais/Vergueiro, as marginais do Tietê e Pinheiros, e o segundo anel de Irradiação, interligando o Parque D. Pedro à Praça Roosevelt e o Largo do Arouche, e finalmente a Radial Leste.

Nesse período foi ainda elaborado o primeiro grande plano com intenções de induzir a expansão urbana, -Plano Urbanístico Básico (PUB), entregue em 1968, mas que não se transformou em lei.

Em 1968, ainda constituída a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô, responsável até hoje pelos estudos e pela implantação do sistema.

A primeira linha a ser construída foi a Norte - sul ( Santana - Jabaquara ) que fazia parte da rede proposta pelo estudo do Consórcio HMD (Hochtief/Montreal/Deconsult), vencedor da concorrência para o planejamento, projeto e programação da rede. O sistema básico proposto previa linhas rádio-concêntricas (Norte-Sul, Leste-Oeste, Sudoeste-Sudeste) a ser futuramente integrado com a ferrovia e ônibus, sendo este último o principal alimentador de algumas estações, ao trazer a população dos bairros mais distantes.

- 1970/1971: Foram apresentados, respectivamente, o PMDI - Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado, e o PDDI - Plano Diretor de Desenvolvimento,

integrado. Ambos propunham a quantificação e definição de diretrizes de desenvolvimento urbano, apoiados na implantação do sistema viário e de transporte de massa.

As condições urbanas demandavam com urgência por um conjunto de políticas de intervenções corretoras de modo a otimizar os altos investimentos efetuados com o transporte coletivo de massas.

Neste sentido, o Metrô passou a ser gerador de políticas públicas, como renovação urbana, Programas CURA ( Comunidades Urbanas de Recuperação Acelerada , promovida pelo BNH), previstos para as regiões de Santana, Conceição/ Jabaquara e Brás, além das intervenções em sistema viário, drenagem e canalização de córregos, vias expressas e remanejamentos de transporte coletivo. Os Programas CURA nunca chegaram realmente a ser implantados, exceto talvez o de Conceição/Jabaquara, que visava promover uma ocupação ordenada nas áreas mais fortemente impactadas pelo Metrô. As desapropriações efetuadas para esse fim, foram responsáveis inclusive pela lenta recuperação e valorização de algumas áreas, como Santana e Brás.

- Setembro de 1975: É entregue ao público a linha Norte-Sul e são iniciados os trabalhos da linha Leste-Oeste ( Lapa - Itaquera, no projeto inicial).
- 1977: Em fevereiro, são iniciadas as obras do trecho, Sé-Brás e Bresser-Tatuapé. E maio, entra em operação o Terminal Intermunicipal do Jabaquara, operando a integração com os ônibus intermunicipais que se destinam à Baixada Santista .

- 1978: E fevereiro, é entregue a Estação Sé, a maior de todas, integrando as linhas Norte-Sul e Leste - Oeste.
- 1981: São entregues as estações Belém e Tatuapé, da linha Leste-Oeste uma das maiores integrada com ferrovia e ônibus.
- 1982: São entregues o Terminal Rodoviário do Tietê e a Estação Republica.

A linha Leste-Oeste é a mais importante em termos de carregamento de passageiros, uma vez que o corredor Leste da região paulistana é o mais extenso, populoso, e carente de serviços e transportes, atingindo populações de renda mais baixa. O trecho a partir do Brás divide o leito com a ferrovia, utilizando-se de sua faixa de domínio, provocando uma polemica com a Rede Ferroviária Federal causando consequentemente um retardamento no início das obras.

Em outubro de 1986, foi retomado o projeto da linha Paulista, prevendo-se a construção do trecho Vila Madalena/Paraíso para breve. A nosso ver, essa linha deverá desempenhar um papel mais de integração do que de eixo radial, já que o corredor no qual deverá operar, além de ser bastante bem servido por linhas de ônibus, atinge população de alto poder aquisitivo, sendo discutível a intenção de reduzir o congestionamento da área. Acreditamos que podem existir outras linhas prioritárias.

O metrô, pelo tipo e vulto do investimento, ocasiona um impacto nas áreas diretamente afetadas pela sua construção. A obra se impõe à paisagem através das Estações, terminais de integração, parques de estacionamento, sistema viário complementar de córregos, viadutos de transposição, obras que provocam profundas modificações na fisionomia urbana. Além das transformações físicas, as transformações no uso do solo que acabam ocorrendo, impactam a estrutura fundiária e de valor nas áreas atingidas.



CAPÍTULO V A PESQUISA: ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO DE TER-  
RENOS EM TORNO À ESTAÇÕES DE METRÔ  
1972 a 1985

- 5.1 Situando a Pesquisa
- 5.2 As Áreas de Pesquisa
- 5.3 Os Dados e Suas Fontes
- 5.4 O Enfoque Metodológico
- 5.5 A Análise
  - 5.5.1 A análise das áreas de estudo.
    - a) Pinheiros
    - b) Santana
    - c) Tatuapé

## 5.1 SITUANDO A PESQUISA

O universo da pesquisa situa-se na Cidade de São Paulo, em duas áreas junto a Estações de Metrô e uma terceira, tomada como padrão de comparação. O método procede à análise do comportamento dos preços de terrenos e do processo de ocupação dessas regiões, acompanhando a sua evolução durante o período de pouco mais de uma década (1973 a 1985), visto somente haver dados disponíveis para este período.

A curva evolutiva dos preços, articulada ao processo de ocupação objetiva inferir algumas tendências da dinâmica imobiliária e alguns dos fatores que nela interferem.

Como já foi dito no capítulo II, o que diferencia o preço de um bem é, em primeira instância, a sua qualidade (como atributo), e em segunda, a quantidade, ou seja, a escassez relativa à demanda, em função de outros produtos com a mesma qualidade.

Isolar ao máximo os efeitos dos fatores que interferem de alguma maneira no comportamento dos preços é tarefa das mais complexas. A conjuntura econômica como um todo, e outros fatores como "status" social e portanto a procura que são objeto determinadas regiões em certos momentos - são variáveis que, articuladas entre si, expressam a estrutura espacial da cidade. Mesmo que não as tenhamos transformado em um modelo de indicadores atribuindo-lhes diferentes pesos, foram obtidas

7

algumas correlações, através das quais tornou-se possível formular suposições sobre as relações estabelecidas.

Uma questão a ser mencionada, é o pequeno número de pesquisas de caráter eminentemente empírico, relativas ao comportamento do mercado de terra urbana e seus agentes. Daí termos incluído como anexo dessa monografia, uma breve relação dos trabalhos acerca do tema, sobre os quais tivemos conhecimento no decorrer da pesquisa.

## 5.2 AS ÁREAS DE PESQUISA

A pesquisa situa-se no Município de São Paulo, tendo sido selecionado três áreas de investigação: duas em torno a Estação de Metrô (Tatuapé e Santana) e uma terceira sem Metrô (Tatuapé e Santana) e uma terceira, sem Metrô nas imediações (Pinheiros) para servir de parâmetro de comparação. Tomando-se a estação como ponto central, foi delimitada a área universo da pesquisa, contida num raio de aproximadamente 1 km, considerando-se como limites naturais as barreiras físicas, tais como rios (ver a delimitação precisa nos Mapas 5.1, 5.2 e 5.3).

a) ESTAÇÃO SANTANA: foi escolhida por ser uma das primeiras estações a entrar em funcionamento (fevereiro/75) na linha Norte-Sul e, portanto, decorridos dez anos, permite observar a maturação do investimento e a consolidação da ocupação no entorno. De mais a mais, por se encontrar junto a um antigo cen

tro de bairro, polarizador de toda uma região, acreditamos constituir-se um local de atração para o mercado imobiliário.

b) **ESTAÇÃO TATUAPÉ:** é uma das maiores e mais recentes estações num trecho de linha (Leste-Oeste) ainda em construção. Também localiza-se junto a um antigo e tradicional centro de bairro que polariza boa parte da Zona Leste, ao sul da ferrovia( já que do lado norte a polarização ocorre na Penha). Acrescente-se que parte desta área vem apresentando um movimento inusitado em termos de lançamentos imobiliários, fato que despertou a curiosidade de investigação.

c) **PINHEIROS:** é uma região que, apesar de não ser dotada do equipamento Metrô, apresenta-se como uma das áreas mais acessíveis da cidade, pela sua localização e sistema viário(marginais do Pinheiros, Rebouças, Avenida Sumaré e Henrique Schauman/Brasil) Essa região também se constitui num antigo e tradicional centro polarizador, inclusive de outros bairros, situados além do rio Pinheiros, para os quais exerce forte atração, tanto no que se refere a equipamentos, quanto a serviços. Assim essa região vem também demonstrando uma forte dinâmica imobiliária.

As áreas escolhidas não podem, absolutamente, ser consideradas homogêneas entre si, no que se refere à ocupação, densidades e localização em relação ao centro. Traços básicos comuns, entretanto podem ser encontrados ,

tais como: a atratividade exercida como pólos secundários, já que apesar de sua ocupação ter ocorrido em épocas distintas, as três sempre funcionaram (com intensidade e abrangência diferentes) como pólos de atração regional de comércio e serviços. Além do mais todas são dotadas de infraestrutura (água, esgoto, pavimentação, iluminação pública) localizaram-se dentro do anel intermediário.

### 5.3 OS DADOS E SUAS FONTES

Nas pesquisas foram utilizados tanto dados primários, quanto secundários, tendo sido levantadas as seguintes informações para cada uma das áreas:

-Preço de terrenos vagos em oferta: foram utilizados três cadastros:

- . 1973 a 1981: Sistema Promédio da EMBRAESP ( Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio/SP). Levantamento dos preços de terreno no Município - arquivo de ofertas de venda de imóveis em jornais para o MUT = Modelo de Uso do Solo, elaborado pela COGEP e IPT em 1978.
- . 1982 a 1984: Levantamento de preços de terrenos vagos em jornais e imobiliárias do Município de São Paulo, efetuado pela SF-RI/PMSP (Secretaria de finanças do Município, Departamento de Rendas Imobiliárias).
- . 1984 e 1985: Levantamento de Preços ofertados do Cadastro Imobiliário da EMBRAESP - coleta direta.

-Indicadores Sócio-Econômicos

- . Nível de Renda e Densidade Populacional
  - a) Censo Demográfico 70 e 80 do IBGE, processados pe

la SEMPLA(Secretaria Municipal de Planejamento)  
Base de Dados 1986.

b) Relatório do Metrô - Companhia do Metropolitano  
de São Paulo(ATP-abril/81) "alterações Urbanas,  
em São Paulo". baseado nos resultados da Pesqui-  
sa OD (Origem-Destino), feita em 1967 e 1977.

. Índices Econômicos: IGP, taxa de inflação, ORTN ,  
taxa de juros e câmbio: Revista Conjuntura Econômi-  
ca e FGV/SP.

#### - Indicadores Urbanísticos

- . Zonas de Uso da Lei Geral de Zoneamento, Lei nume-  
ro 7.805 de 1º de novembro de 1972.
- . Área construída total, total de áreas vazias por u-  
sos: Cadastro TPCL, SEMPLA -Base de Dados, proces-  
samento 1986.

A partir desse material disponível foram montadas tabe-  
las e gráficos que permitiriam estabelecer algumas con-  
clusões acerca de: alterações de valor, quantidade de  
áreas construídas, alterações de uso e vazios que gradati-  
vamente foram ocupados, valores médios de terrenos ,  
densidade populacional e renda média. Essas informações,  
analisadas mais adiante permitiram observar os proces-  
sos de adensamento e ritmo de urbanização, nas áreas de  
estudo, comparadas ao total do Município.

Foram ainda estudadas as flutuações de preço relaciona-  
das à taxa de inflação e taxa de juros, no Município  
como um todo e nas áreas de estudo, a fim de se poder,  
relacionar a influência da economia sobre o comporta-  
mento imobiliário.

#### 5.4 O ENFOQUE METODOLÓGICO

Na busca de um conhecimento mais aprofundado do mercado imobiliário em São Paulo, a pesquisa serviu de suporte para tecer algumas considerações sobre o movimento e a dinâmica de comportamento desse mercado do processo de valorização da terra. Em última análise, procurou-se observar, através do estudo empírico, de que maneira certos fatores contribuem na determinação do valor de mercado de um imóvel.

A primeira dificuldade que se apresenta na análise é como identificar e separar cada um dos fatores que atuam sobre o preço, e como isolar os efeitos daqueles fatores que não estão em questão, dentro dos objetivos propostos: No caso, os efeitos do investimento público na forma de um sistema de transporte de massas, o Metrô.

Para se ter ao menos um padrão de comparação, foi selecionada uma terceira área, distante de qualquer linha de Metrô, a fim de se verificar o comportamento dos preços no seu interior, isolado deste fator.

Outras questões de ordem prática foram surgindo ao longo das fases de coleta, montagem e análise dos dados, como:

- a) A dificuldade de obtenção de uma massa de dados suficiente, que cobrissem um período amplo, a fim de obter uma mostra realmente significativa. O período abrangido foi portanto uma limitação imposta pela possibilidade de obtenção de dados e não uma condi-

ção pré-estabelecida, já que teria sido importante, analisar o comportamento, desde o primeiro anúncio da existência de um Metrô na cidade (1965).

- b) A decisão de trabalhar com terrenos vagos pautou-se na necessidade de eliminar ao máximo, interferências de fatores decorrentes dos muitos padrões de edificação, e modas passageiras no comportamento do consumidor. Diga-se ainda, que é importante distinguir algumas faixas de tamanho de terrenos, já que a variável tamanho pré-condiciona, em parte, a edificação (no caso de residência horizontal e vertical), o que implica em preços diferentes de terrenos. Por esse motivo foram colhidas apenas ocorrências de lotes entre 100 e 5.000 m<sup>2</sup>.
- c) Outro obstáculo a ser vencido era saber como medir o valor de determinado imóvel. Optou-se por trabalhar com o preço médio por m<sup>2</sup> "pedido", proveniente de anúncios, já que não havia fontes fornecedoras de preços reais transacionados, ou avaliados. Alguns casos muito desviados da média dos valores obtidos, não foram eliminados, mas sim considerados como tentativas de sondagem do mercado, ou exemplos de situações excepcionais de localização e condições do terreno.
- d) Dada a dificuldade de obtenção de dados, estes tiveram que ser coletados em três fontes diferentes, com o objetivo de ampliar ao máximo o período tratado. De 1972 a 1974, foram utilizados o arquivo do MUT (Estudo COGEP/IPT); de 1975 a 1982, o arquivo da



EMBRAESP, e finalmente, 1983 a 1985 utilizou-se uma listagem de RI, da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo.

A metodologia de pesquisa das três fontes é a mesma: valor "pedido" proveniente de anúncios em jornais da cidade e cadastro de imobiliárias da região.

- e) O fato de trabalhar com valor "pedido" implicou na existência de dois ou mais preços para um mesmo imóvel. A amostra foi tratada do seguinte modo:

.Se quando o intervalo de tempo entre um e outro era superior a quatro meses, foram considerados os dois preços, já que fazia parte da análise a variação dos mesmos no tempo;

.Quando os seus anunciados revelam um intervalo menor que quatro meses, foi considerada a sua média simples.

- f) A questão da variação dos preços no tempo, e da espiral inflacionária, foi tratada atualizando-se todos os valores nominais por metro quadrado, segundo o IGP-DI(Índice Geral de Preços da fundação IBGE) mensal, tomando-se dezembro de 1985, como base de 100 para deflacionar o valor da data da oferta, ao valor correspondente da data base, obtendo-se, assim os valores médios.

A escolha do IGP, e não de outro índice, deveu-se ao fato de a ORTN(Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional) ter sofrido uma severa intervenção em 1980 e a UPC(Unidade Padrão de Capital) aplicar-se melhor ao mercado de edificações. Apesar do índice, adotado também ter sofrido manipulações ao longo

do tempo, revelou-se como o mais indicado pela sua abrangência quanto à gama de produtos que incorpora, além da cesta básica de consumo, mesmo que não expressam, realmente a espiral inflacionária do período.

- g) Os terrenos componentes da pesquisa foram agrupados segundo a zona de uso(1) à qual pertencem, optando-se trabalhar, apenas com as categorias de Z2, Z3 e Z4, uma vez que estas três zonas são comuns às três áreas selecionadas e cobrem a maior parte da área de pesquisa(veja a respeito, os quadros que mostram a porcentagem de área coberta por cada uma das zonas de uso nas três regiões pesquisadas). As zonas de uso Z1 e Z8 que compareciam somente na região de Pinheiros, apesar de terem sido coletadas ocorrências, não foram consideradas para efeitos de comparação justamente por isso. Do mesmo modo, a Z6(predominantemente industrial), que comparece muito pouco no Tatuapé.

Já as ocorrências surgidas nas zonas Z8(zonas especiais em torno das estações, principalmente terrenos remanescente de desapropriações), foram enquadradas em alguma das três categorias utilizadas(Z2 Z3 e Z4), segundo as condições de uso e ocupação características a cada um dos perímetros. Sendo zona especial, em geral as restrições ocorrem quanto à presença do uso industrial e à manutenção de gabaritos muito altos(além de duas a três vezes a área do terreno), assumindo características de "cama-

---

(1) A lei de zoneamento de 1972 institui uma classificação de zonas -na época de Z1 a Z6- segundo, um agrupamento de usos e coeficientes de aproveitamento de lotes permitidos em cada uma delas.

leão", ou seja, assemelham-se às zonas que estão inseridas. É importante frisar, que este procedimento só foi válido para as regiões de estudo, não sendo possível aplicá-lo indistintamente, para qualquer Z8 na cidade de São Paulo.

h) Quanto à delimitação da área de pesquisa, foram definidas três áreas, das quais duas têm como ponto central a Estação de Metrô e a área contida num raio de aproximadamente 1 Km, levando-se em consideração as barreiras físicas - tais como rios (no caso do Tatuapé) - com limites naturais. No caso da área de comparação de Pinheiros, tomou-se como ponto central, e o cruzamento de duas vias arteriais importantes, (a rua Teodoro Sampaio com a Avenida Henrique Schaumann). Centro que permitia incorporar a maior, parcela do bairro em seu "coração".

i) Os dados foram processados num micro-computador IBM PC e utilizados três programas diferentes: para a fase de montagem de arquivos, cruzamento de informações e tabulações preliminares, foi utilizado o programa DBASE III; para as etapas subsequentes, de análise estatística (histogramas, curvas, etc) foi utilizado o programa REFLEX e, finalmente, para a homogeneização dos dados segundo o volume de amostras adotou-se o IFPS, todos para micro-computadores compatíveis com IBM-PC.

As informações de preço de terrenos foram introduzidas no sistema, podendo ser agrupadas e recuperadas segundo:

a) bairro: indicado o universo do bairro em questão (TATU - Tatuapé; PIN - Pinheiros e SAN-Santana);

- b) SF - número do Setor do Cadastro Fiscal da Secretaria Municipal de Finanças, incluído na área em estudo, e respectiva quadra;
- c) ZU: Zona de Uso da Lei de Zoneamento de São Paulo ( só foram trabalhadas no processamento final as zonas Z2, Z3 e Z4, mas as demais incidências permanecem no arquivo);
- d) ÁREA: tamanho do lote em m<sup>2</sup>;
- e) FONTE: Origem da informação: MUT/IPT - ocorrências, de 1973 a 1981; RI - ocorrências de 1982 a 1984; EMBR - ocorrências de 1984 e 1985;
- f) DATOF: Data do cadastramento da oferta;
- g) VDOF: Valor "pedido" do imóvel na data da oferta;
- h) VHOJE: Valor do imóvel corrigido para dezembro de 1985 e deflacionando segundo o IGP - Índice Geral de Preços.

O sistema permite que os dados sejam agrupados e recuperados segundo a zona de uso, a localização, faixas de tamanho e estatísticas tais como valores médios, mínimos e máximos, desvio padrão e variância, número de ocorrências.

Assim, pôde-se analisar a contribuição sobre o preço, de fatores como zoneamento, tamanho e localização.

O trabalho empírico de tratamento estatístico de aferição dos valores de terrenos remete para um terreno perigoso, pois estabelecer os preços médios e sua evolução num determinado período de tempo, convertê-los a um índice comum e compará-los entre si, podem levar a que se perca de vista as variações ditas significativas.

A revisão teórica permitiu desvendar, não só a importância dos inúmeros fatores determinantes do valor do solo, tais como: localização e distância ao centro polarizador, custos e tempos de transportes, amenidades do sítio e ambiente social, regulamentação do uso e ocupação do solo, como também fatores físicos do terreno, localização específica, entre outros, que no entanto, encontram-se amalgamados e indistacáveis no preço médio do terreno.

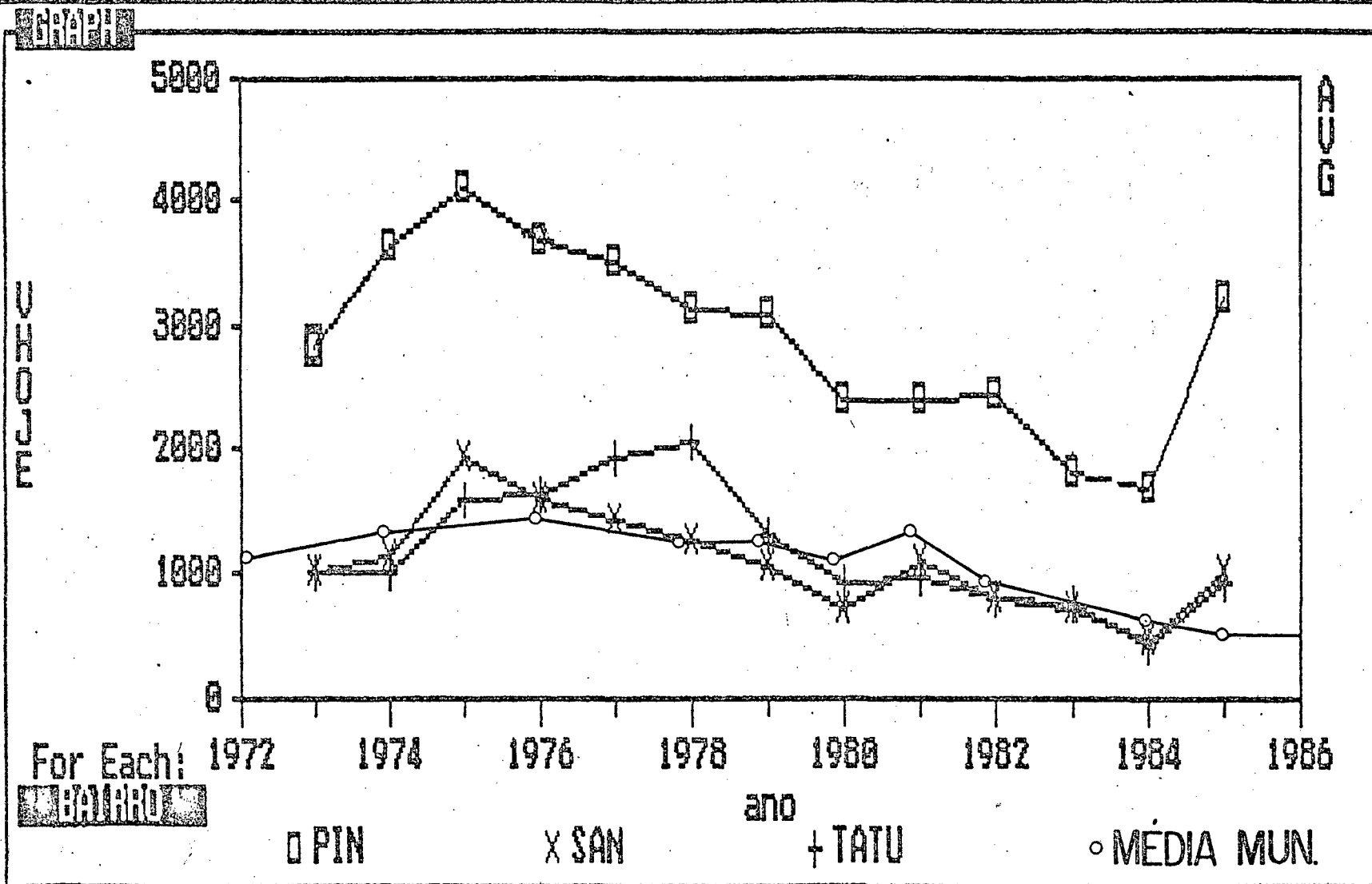
Apesar da limitação dos dados e dos recursos da pesquisa, pode-se inferir dos gráficos resultantes algumas tendências, apontadas ao longo do trabalho por profissionais especialistas do ramo imobiliário.

Assim, ao invés de revelar nuances mais precisas sobre a interferência de fatores como aqueles apontados acima, escolheu-se adotar uma categoria mais ampla de fatores, ligada ao processo de crescimento urbano e à evolução da conjuntura econômica geral.

A primeira evidência a ser indicada é a de que a distribuição dos valores de uso na cidade é desigual e

GRÁFICO Nº 5.1

MÉDIA DE VALORES DE TERRENO POR ÁREA DE ESTUDO E TOTAL DO MUNICÍPIO (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)



pauta-se pela localização dos investimentos, que, aumentando os benefícios líquidos dos mesmos, impactam de modo positivo o valor da terra, atraíndo, em última instância, aqueles que podem pagar e expulsando os mais necessitados. Assim, os níveis de renda da terra, enquanto realização econômica da propriedade privada do solo, tornam-se também extremamente diferenciados.

Observando o Gráfico nº 5.1, pode-se observar claramente que o movimento da curva de preços médios de cada uma das áreas pesquisadas, acompanha a curva média de preços do Município, ainda que se situem em patamares de valores diferentes, o que reforça a evidência do conjunto de fatores que interferem no "status" de valor de cada uma das regiões, em cada período.

Entretanto, um fato atrai logo a atenção: a área-teste de Pinheiros, que não conta com o equipamento Metrô, apresenta o piso de valor mais alto entre as três, indicando a dificuldade da análise em atribuir um peso de terminado a certos fatores, uma vez que não são passíveis de serem quantificados.

Esta dificuldade contudo, não invalida a evidência, pelo contrário, a reforça, na medida em que mostra que os bairros mais valorizados e procurados, não necessariamente contam com a presença do Metrô nas suas imediações. Este comportamento é confirmado pela Tabela 5.1 com dados extraídos da pesquisa elaborada pela

COGEP/EMURB (2), onde se constata que os bairros com a maior taxa de valorização no período abrangido são: Alamedas, Jardins e Itaim, seguidos pelos bairros de Cerqueira Cesar, Indianópolis, Perdizes e Alto da Boa Vista. Nenhum deles é servido por tipo de transporte rápido de massa, mas quase todos contam com uma localização privilegiada em termos de acessibilidade por automóvel, ou seja, boas ligações viárias.

O quadro a seguir, publicado num artigo da Revista Isto É (3), confirma esta tendência nos dias de hoje a apresentando os bairros que lideram os lançamentos de edifícios residenciais no ano de 1985.

Luis Antonio Pompéia, Presidente da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), justifica essa ocorrência de um lado, articulando os mecanismos do mercado imobiliário às regras macro-econômicas, e do outro, ao menor grau de liquidez do produto imobiliário. Dado o seu pequeno grau de liquidez, o mercado imobiliário é mais lento em reagir aos impactos provenientes de qualquer ação externa. Nesse contexto, o tempo que um equipamento como o Metrô, necessita para implantar uma rede mais complexa que distribua de modo mais amplo os seus efeitos, é superior a uma década (aproximadamente o período pesquisado). Assim, seus efeitos na

---

(2) "O mercado fundiário no Município de São Paulo", e laborado pela Equipe Tributação e Solo Criado na COGEP/PMSP, em 1976.

(3) Revista Isto É, Suplemento Isto É São Paulo, de a gosto de 1986.



valorização dos terrenos podem apenas ser observados e analisados num âmbito local mais restrito. Desta forma, para Pompéia, só atualmente o mercado a nível do Município começa a demonstrar os efeitos indutores cada vez maiores, que passam a ter os equipamentos de porte como o Metrô no desenvolvimento urbano, atingindo principalmente as classes médias e baixas, para quem esse tipo de transporte é fundamental.

Para comprovar esse argumento, Pompéia utiliza-se da informação de que, em 1986, o número de lançamentos em edifícios residenciais em São Paulo foram liderados pelo bairro de Moema, imediatamente seguido do Morumbi, Jardins e Itaim, comparecendo em quinto e sexto lugares Vila Mariana e Santana, respectivamente.

Assim, o entorno da linha Norte-Sul do Metrô parece mostrar seu poder indutor de desenvolvimento urbano, ao atrair para os bairros de Jabaquara, Vila Mariana, Santana e Vila Clementino um grande número de projetos não somente residenciais, como é o caso do complexo Conceição-Jabaquara. Convém salientar que nestes locais a Lei de Zoneamento favorece sobretudo o adensamento e verticalização exigidos por investimentos desse porte, constituindo-se, assim, em mais um fator de atração.

Por outro lado, a alta participação de bairros como Pinheiros, Perdizes, Aclimação, Jardins, Morumbi e outros (ver Tabela nº 5.1) deve-se, fundamentalmente, à sua excelente localização e infra-estrutura e, princi-

## Para onde vão os novos prédios

"Ranking" dos bairros com maior número de lançamentos de edifícios residenciais — Jan/Jun 88

1 (1) Moema	35	(3) Campo Belo	6
2 (8) Vila Mariana	28	(14) Casa Verde	6
(3) Morumbi	28	(3) Cerqueira César	6
3 (2) Itaim	13	(14) Liberdade	6
4 (10) Pinheiros	12	(12) Paraiso	6
(6) Santana	12	(9) Saúde	6
5 (15) Vila Prudente	11	9 (13) Brooklin	5
6 (14) Bela Vista	9	(15) Jabaquara	5
(7) Perdizes	9	(5) Jardim Paulista	5
7 (15) Butantã	8	(4) Real Parque	5
(11) Ipiranga	8	(11) Vila Olímpia	5
8 (10) Aclimação	6	10 (15) Alto da Lapa	4

"Ranking" dos bairros com maior número de lançamentos de unidades de apartamentos — Jan/Jun 88

1 (1) Moema	1.149
2 (8) Vila Mariana	1.008
3 (30) Bela Vista	792
4 (30) Vila Prudente	722
5 (27) Paraiso	576
6 (6) Morumbi	530
7 (41) Freguesia do Ó	449
8 (7) Santana	413
9 (42) Jabaquara	297
10 (36) Liberdade	288
(2) Cerqueira César	288

Os números entre parênteses referem-se à classificação do bairro no "ranking" de 1985

FONTE: EMBRAESP

palmente, ao sistema viário, sendo que este último contribui de maneira marcante para o destaque de bairros mais distantes como Campo Limpo, Educandário e Tatuapé

Segundo a opinião de outro profissional conhecedor do mercado imobiliário, Hani Ricardo Barbara, cabe salientar que o tempo necessário ao Metrô para ser indutor do desenvolvimento urbano, leva no seu ritmo as alterações na ordem de importância dos bairros que atraem o dinamismo incorporador.

Barbara afirma ainda(4) que as pressões mais significativas sobre o mercado de terrenos responsáveis pela sua elevação ou baixa são:

1. Demanda crescente
2. Utilização de terrenos quatro a seis vezes( índice de aproveitamento)
3. Lei de uso e ocupação do solo
4. Código de edificações
5. Legislação sobre loteamentos
6. Economia (expansão-restrição dos meios de pagamento inflação/deflação, estrutura e disponibilidade de créditos específicos).

Assim, à guisa de conclusão, resume Barbara:

"É imperioso que se desenvolva um sistema imobiliário, que coloque em consonância a estrutura de valores envolvidos no setor, em cada região - faixas de renda, custos, disponibilidade de recursos - com a dinâmica

---

(4) Barbara, Hani Ricardo. " O Mercado Imobiliário - comportamento e reflexos" documento elaborado para o Seminário sobre "Localização Residencial", promovido pela PLANASA/SA, setembro/77.

## VALORES EM UPC

Período \ Áreas	Alto da Boa Vista	Indianópolis	Perdizes	C. Cesar	Marginais	Alamedas	Jardins	Itaim	Vila Uberrinha
1969	2,77	4,57	4,16	4,79	—	14,08	6,42	6,07	3,82
1970	3,48	5,09	5,53	6,64	1,53	14,26	7,27	8,78	5,87
1971	4,21	6,90	5,82	6,14	3,09	16,45	9,11	10,37	4,97
1972	4,28	7,19	4,77	10,20	3,85	17,27	12,76	12,50	4,88
1973	5,87	10,55	7,53	11,40	5,32	16,30	13,75	18,86	11,39
1974	9,11	14,72	11,51	17,55	8,58	—	17,50	16,85	16,72
1975	9,61	15,74	18,40	18,03	9,50	31,16	23,59	30,65	16,27
1976	10,62	13,40	19,54	17,72	9,12	38,42	27,53	30,43	14,78

Elaboração e Análise - Equipe EMURB/COGEP

Fonte : EMERESP - 1972 /1976

J. Estado de S.Paulo 1969/1971

da expansão urbana"(5).

Em termos de atração para o investimento de capitais , em determinados pontos do espaço, ocorrem alguns movimentos originados na própria dinâmica interna do capital, aliada aos fatores apontados acima.

Sobre o assunto, Martin O. Smolka assim se manifesta:

"Aparentemente, enquanto o pequeno capital(competitivo) tende a congrega-se em certos pontos do espaço de modo a, por exemplo, minimizar riscos, o grande capital se permite descentralizar suas operações de modo a melhor aproveitar certas vantagens locacionais. Estas situações podem ser ilustradas pelas incorporações imobiliárias em novas áreas (como o Centro Empresarial Itaú, em Conceição) em que as possibilidades , de realizar ganhos substantivos pela internalização das externalidades produzidas pelos próprios empreendimentos, somente se apresenta ao grande capital"(6).

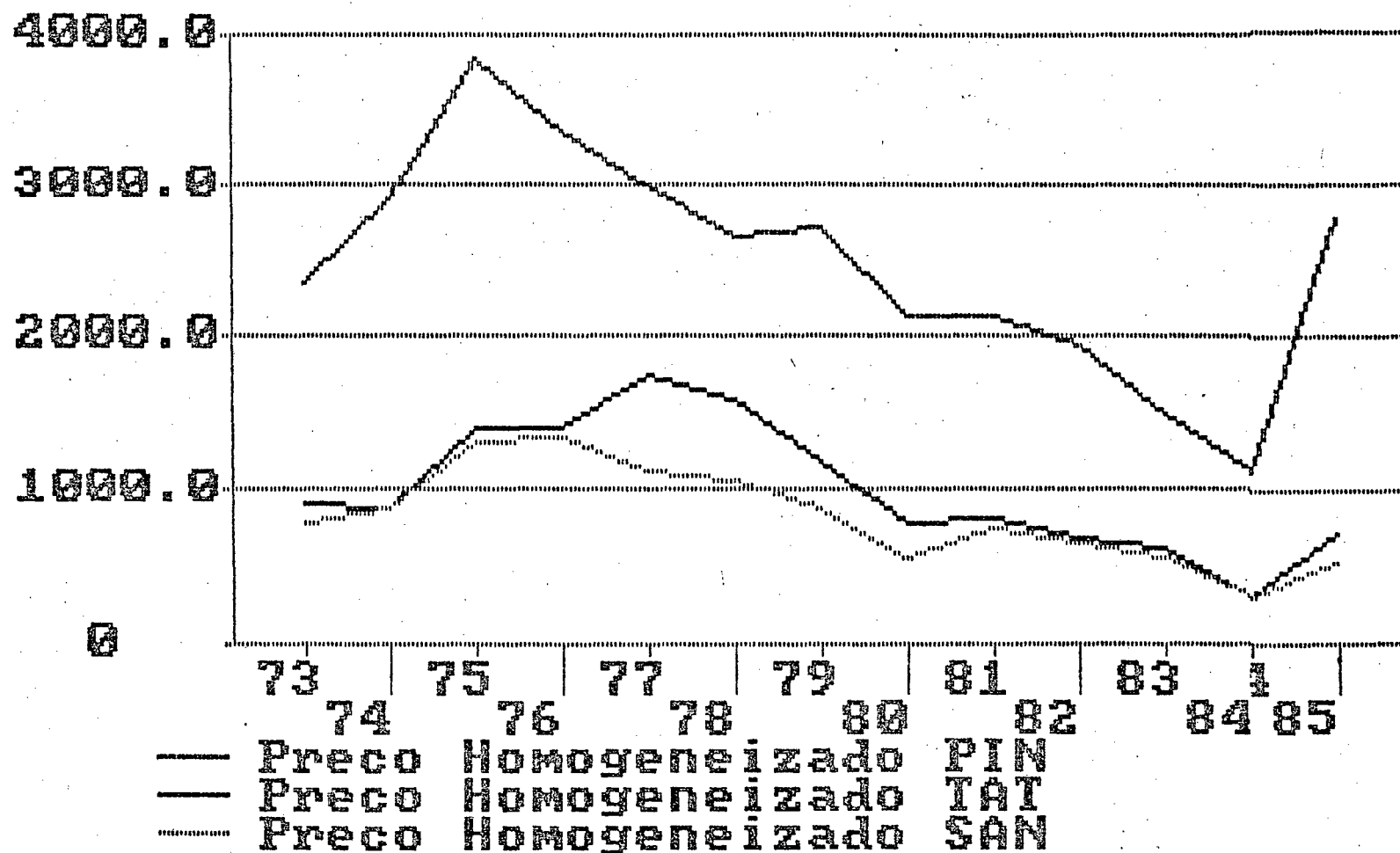
Surgem, em localizações a princípio imprevistas, certos empreendimentos, que desencadeiam a seguir todo um processo que valoriza e atrai novos empreendimentos. Este foi o caso de Moema, iniciado com a articulação viária de Santo Amaro com a área central, através da substituição da linha do bonde por uma artéria viária, ( a Av. Vereador José Diniz/Ibirapuera articulada à Rubem Berta/23 de Maio) seguido da implantação de um Shopping Center ( o Ibirapuera, pela Construtora Veplan

---

(5) Barbara, Hani Ricardo, op. cit.

(6) Smolka, Martin O. in " O espaço do espaço na teoria econômica". Cadernos Publipur nº 6, PUR-UFRJ , Rio de Janeiro, dezembro de 1982.

CURVA DE VALORES HOMOGENEIZADOS DAS ÁREAS DE ESTUDO.



em 1975), que aparentava ser a primeira vista um sucesso bastante improvável, em termos de atração/polarização. Moema tornou-se entretanto, um dos bairros mais disputados e valorizados, tanto para uso comercial quanto para verticalização.

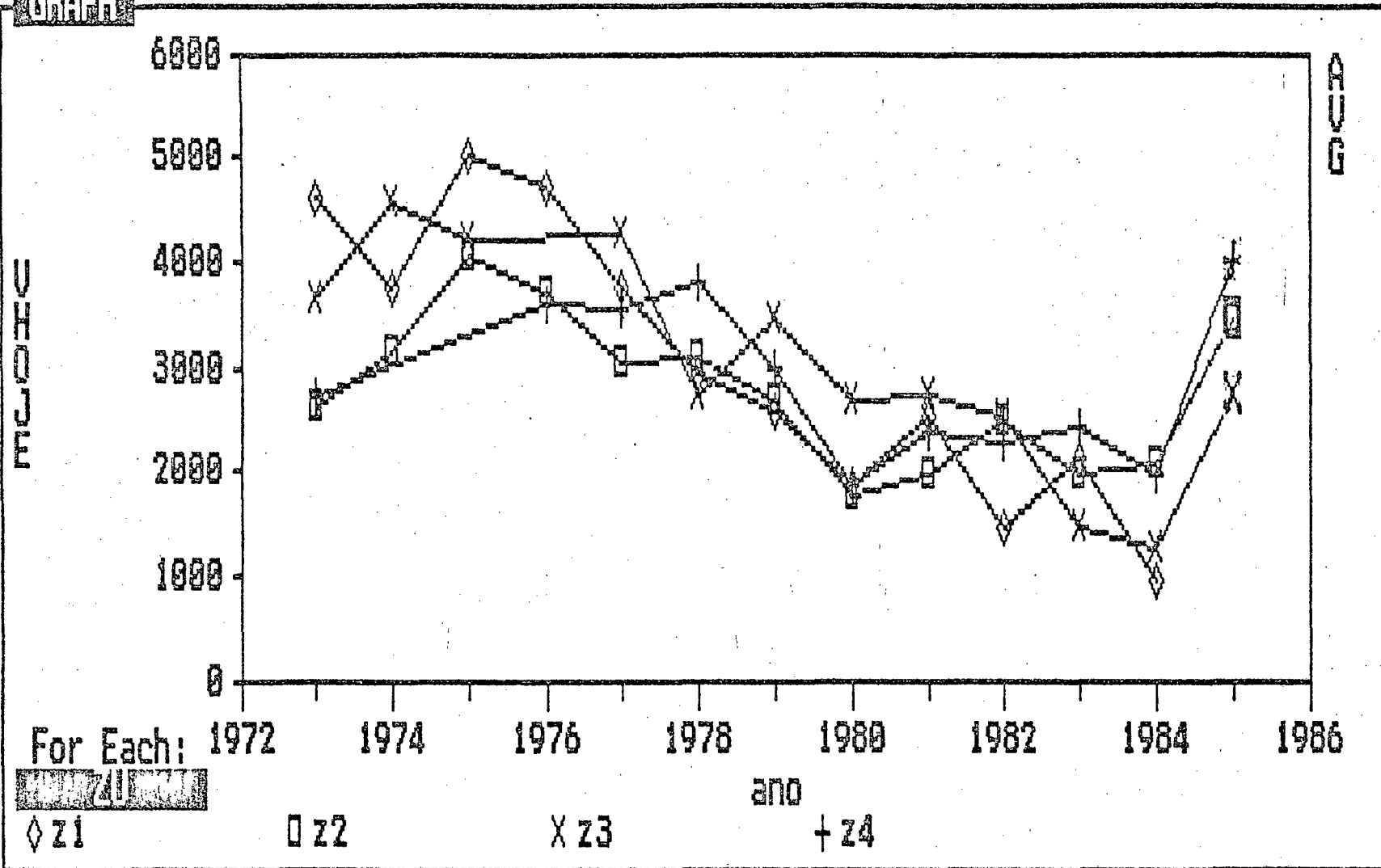
#### 5.5.1 A ANÁLISE DAS ÁREAS DE ESTUDO

##### a) Pinheiros

Transpondo a análise do plano geral do Município para as regiões de estudo, verifica-se que Pinheiros apresenta sempre os valores mais altos ao longo do tempo, mesmo não contando com o equipamento Metrô nas imediações. O gráfico nº 5.2 apresenta as curvas para as três áreas de forma homogeneizada, (o procedimento adotado foi o de homogeneizar toda a amostra em torno da Z2, objetivando verificar a relação absoluta de cada uma das áreas entre si) independentemente das zonas de uso e do tamanho da amostra de cada uma. Apesar da distância de Pinheiros ao centro ser aproximadamente a mesma que as de Satana e Tatuapé, os investimentos em sistema viário, (Marginal do Pinheiros, Av. Brasil/Henrique Schaumann, Av. Sumaré, entre outros) e os eixos de crescimento do centro expandido (Av. Paulista e Av. Faria Lima), como novo centro comercial/financeiro e administrativo resultaram em reforçar o caráter polarizador do antigo centro regional de Pinheiros, privilegiando, sobremaneira, sua localização. isto é comprovado na constatação que no zoneamento existente na área, a predominância absoluta é de Z2, seguida de perto pela Z1 (esta predominante nos jardins e parte Al-

PINHEIROS - PREÇOS MÉDIOS POR ZONAS DE USO (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)

GRÁFICO





ta de Pinheiros , abrangido pela área de estudo, como pode-se verificar na planta 5.1) e nos quadros referentes à área.

O predomínio de Z2 justifica-se por ser a base do Município. Tabela nº 5.3, que apresenta em detalhe o comportamento dos preços em cada zona de uso, permite entretanto, observar que a Z2 oferece quase sempre, ao longo do tempo, os valores mais baixos, seguida e alternada a cada ano das zonas Z1 e Z3. Com valores mais altos, surge a Z4, principalmente se foram considerados a diferença entre os valores situados ao longo da Teodoro Sampaio (de caráter mais comercial) e aqueles ao longo da Rua Artur de Azevedo e transversais (claramente residenciais, apenas com pequeno comércio esparsos), situados além do índice de verticalização permitido nesse tipo de zona. Por outro lado, quanto às categorias de uso, optou-se por não considerar a Z1 no conjunto, já que se trata de uma zona estritamente residencial, de baixa densidade de ocupação, não permitindo outros usos como comércio e serviços e que sendo específicos de certas áreas não aparecem em Santana e Taubaté.

Quanto aos valores por faixa de tamanho, (veja tabelas 5.5 e 5.6) o maior número de amostras concentra-se na faixa de 500 a 1.000 m<sup>2</sup> em toda a área, o que também explica os valores mais altos nas faixas de 500 a 1.500m<sup>2</sup> como evidências da verticalização e do adensamento que vem ocorrendo já há alguns anos, especialmente na parte mais central da área de estudo, compreendida pelas ruas Oscar Freire, Rebouças, Pedroso de Moraes e Teodoro

TABELA 5.2

PINHEIROS

TABELA 5.3

Numero de Amostras por Zona de Uso

Media dos Preços Atualizados por Zonas de Uso (Cz Dez 85/m2)

	ZU				
	z1	z2	z3	z4	ALL
1973	2	4	1	2	9
1974	9	19	9	0	37
1975	1	10	5	0	16
1976	3	5	0	2	10
1977	9	13	7	9	38
1978	12	18	17	12	59
1979	9	9	13	7	38
1980	30	6	21	4	61
1981	12	7	10	5	34
1982	4	4	10	5	23
1983	3	13	12	4	32
1984	2	8	17	13	40
1985	0	2	3	1	6
ALL	96	118	125	64	403

		ZU				
		z1	z2	z3	z4	ALL
a	1973	4579	2636	3659	2719	3200
n	1974	3729	3145	4576		3635
o	1975	5025	4055	4201		4161
	1976	4683	3699		3597	3974
	1977	3744	3014	4270	3546	3544
	1978	2899	3052	2703	3775	3067
	1979	2569	2681	3433	2974	2966
	1980	1880	1759	2689	1849	2145
	1981	2504	1975	2719	2367	2438
	1982	1461	2487	2493	2278	2266
	1983	2089	1942	1425	2416	1821
	1984	935	2044	1247	1947	1619
	1985		3422	2742	4000	3179
ALL		2644	2800	2731	2817	2744

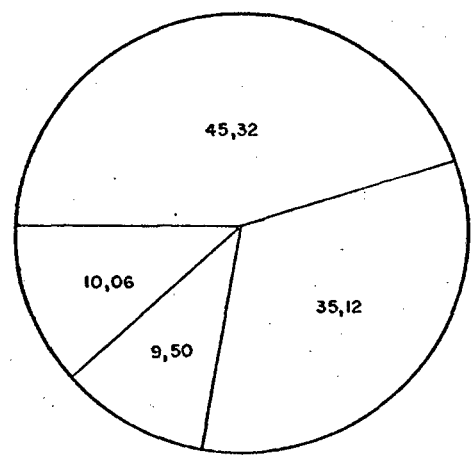
TABELA 5.4

ZONEAMENTO

Area por Zona de Uso

Porcentagem das Zonas de Uso

Zona de Uso	Área (m2)	% sobre o total da área
*Z1	2 385 000	35,12
Z2	3 077 500	45,32
Z3	683 250	10,06
Z4	645 000	9,50
Total	6 790 750	100,00



\* As zonas de Uso indicadas não serão levadas em consideração na análise, dada a sua especificidade local, ou por não existirem nas demais áreas

- Z<sub>1</sub> Estritamente residencial, baixa densidade
- Z<sub>2</sub> Predominantemente residencial de baixa densidade
- Z<sub>3</sub> Predominantemente residencial de média densidade
- Z<sub>4</sub> Predominantemente residencial de alta densidade

TABELA 5.5

PINHEIROS  
Numero de Amostras por Area de Terreno

AREA	0 TO	500 TO	1000 TO	1500 TO	2000 TO	2500 TO	3000 TO	3500 --	ALL
1973	0	4	3	0	0	2	0	0	9
1974	10	19	4	3	0	1	0	0	37
1975	7	7	1	1	0	0	0	0	16
1976	1	6	3	0	0	0	0	0	10
1977	9	14	14	0	0	0	0	0	38
1978	19	23	11	2	0	1	1	1	59
1979	7	14	14	2	0	0	0	0	38
1980	18	26	10	5	1	1	0	0	61
1981	9	15	4	3	3	0	0	0	34
1982	8	6	8	1	0	0	0	0	23
1983	13	10	6	2	1	0	0	0	32
1984	11	13	14	2	0	0	0	0	40
1985	1	1	3	0	0	0	0	0	6
L	113	158	95	21	5	5	1	1	403

TABELA 5.6

Media de Precos Atualizados (Cz\$ / m2) por Tamanho

AREA	0 TO	500 TO	1000 TO	1500 TO	2000 TO	2500 TO	3000 TO	3500 --	ALL
1973		3206	3986			2009			3200
1974	4417	3417	2871	4038		1812			3635
1975	4162	4456	3593	2655					4161
1976	2638	4275	3818						3974
1977	3040	3463	3825						3544
1978	3450	2899	2585	2021		2304	7605	2588	3067
1979	3339	2608	3263	2504					2966
1980	2028	2187	2485	1914	2065	990			2145
1981	2022	2536	2510	3114	2428				2438
1982	2011	1560	2953	3037					2266
1983	1259	2204	2074	1579	4278				1821
1984	910	1899	2047	698					1619
1985	4000	3389	3180						3179
L	2596	2789	2898	2396	2725	1825	7605	2588	2744

ro Sampaio. Nessa área concentram-se as zonas Z3 e Z4 que no total, comparecem com uma porcentagem menor, mas dado o grau de verticalização que permitem, estão muito mais vulneráveis às pressões de mercado.

As amostras das quatro zonas de uso mostram, quando comparadas, (como Gráfico 5.3), que a tendência obedecida por todas ao longo do tempo é a mesma, observando-se, que, entre 1972 e 75 um período de elevação, decrescendo continuamente de 75/76 até 1980, data em que a tendência geral é manter o mesmo nível, ainda que oscilante, até 1984, quando apresentam o início de uma nova e rápida valorização. Entre os quatros tipos de zonas, a que apresenta valores mais altos (até 1976, quando começa a decrescer até manter-se nos valores mais baixos) é a Z1 que, a partir de 1978, é rapidamente superada pela Z3 e Z4, que passam a deter a supremacia sobre as demais.

Referente ao tamanho da amostra, grosso modo, a incidência maior está na Z2 e Z3, seguidas pelas Z1 e Z4. Por outro lado, em termos de área que dominam (dentro da área de estudo), a predominância é de Z2 - 45,32%, seguida pela Z1 (35,11% - a maior parte do lado dos jardins) e pelas Z3 e Z4 com apenas cerca de 10% cada uma, mas a tendência é de que as pressões do mercado aumentem a porcentagem das duas últimas.

O perfil sócio-econômico da área (para 1980) confirma, os preços de terrenos mais elevados. Dentre as três áreas é a que apresenta a renda familiar mais alta. Tal

TABELA 5.7

TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL - 1967 A 1977 - RMSP				
Nº Macrozona		População 67	População 77	Taxa de Crescimento
Pinheiros	5	297.535	394.846	32,7
Santana	7	629.621	947.661	50,5
Tatuapé	8	214.767	156.369	-27,2

FONTE: Relatório "Alterações Urbanas em São Paulo-1967 / 1977  
ATP - Metrô - Abril 1981

TABELA 5.8

RENDA DOMICILIAR NAS ÁREAS DE ESTUDO (Agregação de Setores Censitários)			
ÁREA DE ESTUDO	RENDA MÉDIA DOMICILIAR (Sal.Min.)	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO TOTAL
PINHEIROS	24,59	18.175	60.984
SANTANA	10,46	39.769	145.973
TATUAPÉ	11.47	38.434	152.120

FONTE: Processado pela Base de Dados - SEMPLA/PMSP  
FIBGE - Censo Demográfico 1980

perfil é ainda mais realçado se considerarmos que as três apresentam, aproximadamente, a mesma superfície (cerca de 9 Km<sup>2</sup>), e o número de domicílios e a população residente em Pinheiros são sensivelmente menores (ver Tabela nº 5.8).

Por outro lado, em termos de taxa de crescimento populacional no período de 1967 a 1977, pode-se dizer que Pinheiros conheceu um crescimento relativo, superado por Santana. Tatuapé, ao contrário, apresentou um decréscimo acentuado nesse período.

No que se refere ao uso e ocupação do solo, a tabela 5.9 indica Pinheiros como possuidora da maior densidade residencial (vertical e horizontal) tanto em termos de área de terrenos (62,5%, como de comércio e serviços (25,8%). Quanto à incidência do uso industrial em Pinheiros, este é muito baixo, constituindo-se principalmente, de pequenas indústrias artesanais, alimentícias, confecções, etc

O coeficiente médio de aproveitamento é sempre o mais alto dentre as três áreas de estudo para todos os usos, indicando uma zona de alta densidade de ocupação, onde restam pouquíssimos terrenos vagos (cerca de 6,7% da área total).

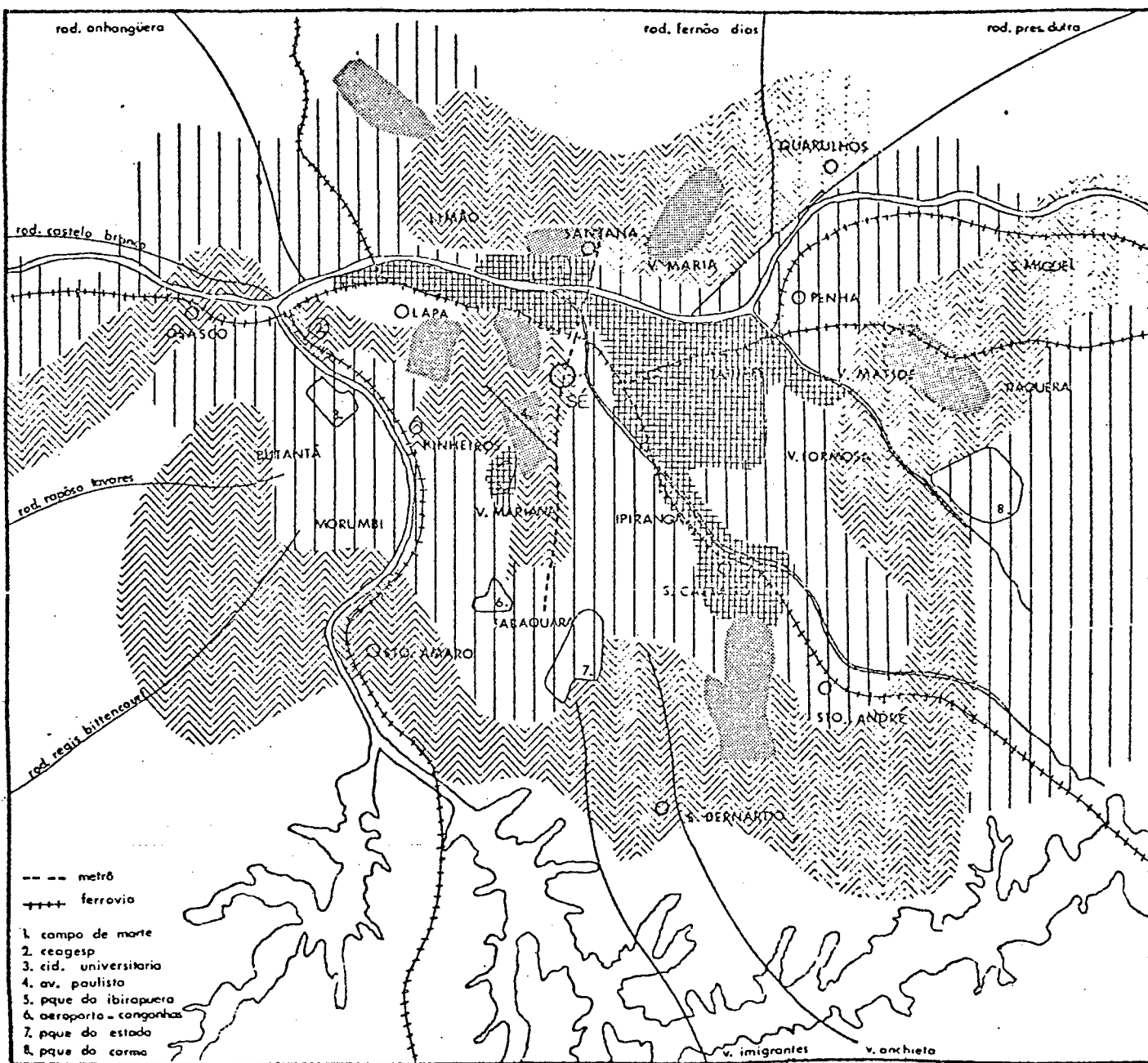
#### b) Santana

A área de estudo selecionada abrange o centro comercial de Santana, que exerce uma certa polarização regional em toda a Zona Norte, chegando até próximo dos

## DENSIDADE POPULACIONAL — R.M.S.P. —

VARIAÇÃO ABSOLUTA DE 1967 A 1977

FONTE: ATP



legenda:



ACRÉSCIMO &gt; 100 h/ha



SEM ALTERAÇÃO



ACRÉSCIMO DE 20 a 99 h/ha

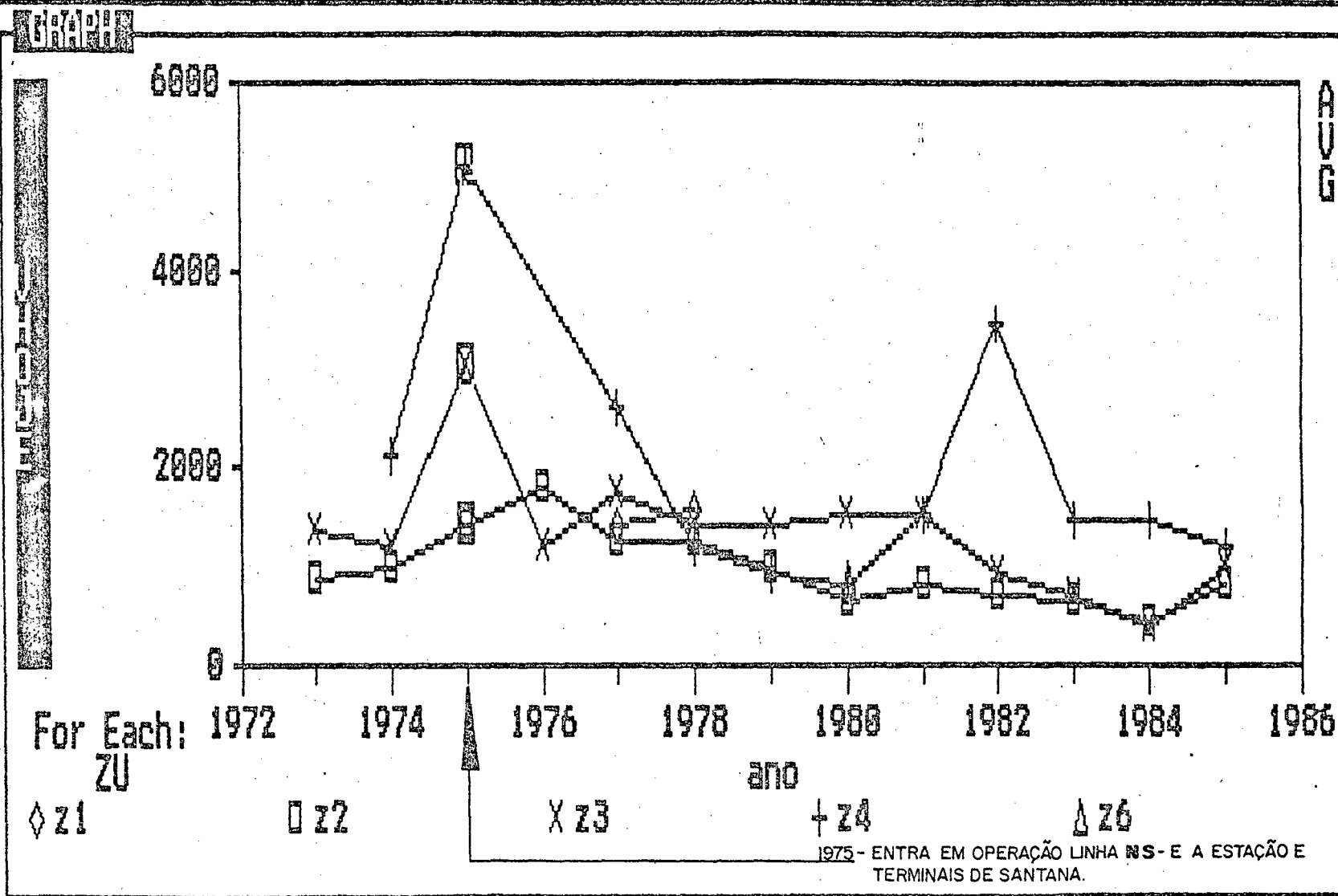


REDUÇÃO &gt; 25 h/ha

FONTE: Relatório "Alterações Urbanas em São Paulo - 1967-1977"

ATP - Metrô - Abr.1981

SANTANA — PREÇOS MÉDIOS POR ZONAS DE USO (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)





## SANTANA

TABELA 5.10

Numero de Amostras por Zonas de Uso

ZU	z1	z2	z3	z4	z6	ALL
1973	0	6	2	0	0	8
1974	0	35	6	5	0	46
1975	0	45	11	4	0	60
1976	0	18	7	0	0	25
1977	1	51	17	4	0	73
1978	1	97	17	5	0	120
1979	0	42	9	2	0	53
1980	0	97	11	9	3	120
1981	0	26	16	2	0	44
1982	0	62	9	2	0	73
1983	0	91	34	10	0	135
1984	0	68	31	5	0	104
1985	0	3	3	5	0	11
ALL	2	641	173	53	3	872

TABELA 5.11

Media dos Preços Atualizados por Zonas de Uso (Cz Dez 85/m2)

ZU	z1	z2	z3	z4	z6	ALL
1973		854	1357			980
1974		964	1147	2122		1113
1975		1397	3045	5084		1945
1976		1755	1177			1593
1977	1381	1214	1711	2611		1409
1978	1531	1223	1401	1158		1248
1979		974	1401	912		1044
1980		607	1483	815	822	708
1981		780	1513	1501		1080
1982		700	912	3445		802
1983		636	691	1422		708
1984		393	348	1463		431
1985		798	954	1170		1009
ALL	1456	880	1172	1766	822	993

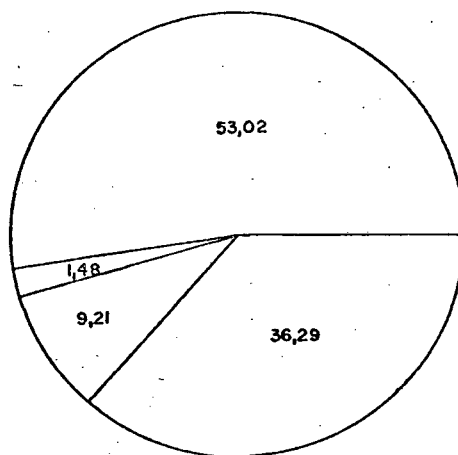
## ZONEAMENTO

TABELA 5.12

Area por Zona de Uso

Zona de Uso	Area (m2)	% sobre o total da área
Z2	6 088 750	53,02
Z3	1 058 250	9,21
Z4	170 000	1,48
Z8	4 167 500	36,29
Total	11 484 500	100,00

Porcentagem das Zonas de Uso



\* As Zonas de Uso indicadas não serão levadas em consideração na análise, dada a sua especificidade local, ou por não existirem nas outras zonas de uso.

- Z<sub>2</sub> Predominantemente residencial de baixa densidade
- Z<sub>3</sub> Predominantemente residencial de média densidade
- Z<sub>4</sub> Predominantemente residencial de alta densidade
- Z<sub>8</sub> Zona Especial - Zona Metrô Leste (ZML)

Flancos da serra da Cantarreira.

Apesar da distância do centro não ser muito grande, provavelmente, a transposição do Rio Tietê através das pontes cria um obstáculo em termos de acessibilidade, tornando essa área mais distante do que ela realmente é. Isto acentua o seu papel de pólo regional e, retarda a sua expansão e adensamento, que realmente só acontecem a partir de 1975, data da entrada em operação da linha Norte-Sul com um todo.

O adensamento e a verticalização do centro propriamente dito de Santana, tiveram seu processo um pouco retardado devido às desapropriações de áreas em torno do Metrô, efetuadas para o Projeto CURA-Santana, que permaneceram retidas por muito tempo sem que o projeto fosse efetivamente implementado, congelando, assim, a área e seu valor (ver a quantidade de área em Z8, que durante vários anos estiveram congeladas).

Alerte-se que, em relação aos preços de terrenos na área, apesar das Zonas Z1 e Z6 compareceram na Tabela nº 5.14, elas não são consideradas para efeito de análise devido ao tamanho da amostra, e por não ser significativa a quantidade de área por elas ocupada.

Na área de estudo, as curvas comportam-se de modo bastante constante ao longo do tempo, não apresentando variações muito bruscas, sejam elas conjunturais, sejam elas estruturais e, surpreendentemente, não apresentam nenhuma modificação significativa no comportamento geral, a partir de 1975, com a entrada em operação da linha Norte-Sul.

SANTANA  
Numero de amostras por area de terreno

TABELA 5.13

	AREA								
	0 TO	500 TO	1000 TO	1500 TO	2000 TO	2500 TO	3000 TO	3500 --	ALL
1973	4	2	1	0	0	0	0	1	8
1974	20	13	2	5	3	0	0	1	46
1975	26	9	12	6	0	0	0	1	60
1976	10	6	3	1	1	1	0	1	25
1977	28	16	11	2	3	1	4	2	73
1978	64	20	10	6	5	1	3	0	120
1979	27	9	4	1	2	2	2	1	53
1980	64	23	10	9	4	1	3	1	120
1981	14	10	9	2	4	0	1	2	44
1982	60	7	4	1	1	0	0	0	73
1983	82	29	6	10	0	3	3	0	135
1984	54	27	9	5	1	5	2	0	104
1985	0	2	2	1	0	0	1	2	11
LL	453	173	83	49	24	14	19	12	872

Media de precos atualizados (Cz\$/m2) por area de terreno

TABELA 5.14

	AREA								
	0 TO	500 TO	1000 TO	1500 TO	2000 TO	2500 TO	3000 TO	3500 --	ALL
1973	1226	791	795					557	980
1974	1151	1159	742	1363	537			1355	1113
1975	2693	1852	1431	1246				336	1945
1976	1608	1845	2145	1130	472	1202		1143	1593
1977	1344	1471	1678	1177	2342	680	1285	909	1409
1978	1208	1298	1765	1086	1312	1079	1043		1248
1979	1050	1212	1159	1435	852	1232	651	783	1044
1980	638	596	1400	758	695	95	803	279	708
1981	821	1261	1872	730	602		865	408	1080
1982	740	1102	1346	441	607				802
1983	658	615	1188	778		1889	694		708
1984	377	389	317	732	682	1118	476		431
1985		1469	1119	2323			516	642	1009
L	946	983	1387	984	994	1198	863	698	993

Nas curvas do Gráfico 5.4, nota-se a ocorrência de alguns picos excepcionais(justamente em 1975) -que foram eliminados no Gráfico 5.2 através da homogeneização - de valores muito altos e que não foram excluídos , mas considerados como "acidentes" e não ocorrências normais. Como a incidência de zonas do tipo Z4 no Município são muito pequenas e bastante específicas na sua localização,( ao longo de eixos especializados de comércio e serviços, os centros de bairros), pode-se supor que es sas ocorrências excepcionais devem-se a algum terreno de altíssimo valor comercial, principalmente após a en trada em funcionamento do Metrô, certamente não indica do para uso residencial. Este fato só ocorre nessas áreas de forma residual e geralmente para categorias de renda mais baixas, que ocupam os pisos acima do térreo (comercial), em edifícios ainda não totalmente ocupados por serviços. Tanto são ocorrências excepcionais que o restante da curva não incorpora essa valorização mantendo-se no mesmo patamar de antes.

Ignorando as ocorrências excepcionais, as três curvas têm um comportamento bastante homogêneo entre si e ao longo do tempo, sendo que Z3 e Z4 apresentam valores sempre um pouco mais altos que a Z2, dado o índice mais alto de verticalização permitido. O número de ocorrências em Z4 é excepcionalmente pequeno, ao contrário de Z2 e Z3, o que é reforçado pela baixíssima porcentagem de incidência dessa zona de uso( apenas 1,48% da área total).

A zona de uso tipo Z2, apesar de aparecer numa alta porcentagem na área(53,02%), foi excluída da amostra

por ser uma área congelada, e portanto não ser sujeita às regras normais de mercado.

Na análise comparativa entre as três áreas ( Gráficos 5.2 e 5.1 ), Satana e Tatuapé apresentam um comportamento semelhante, tanto que se refere aos valores médios, situados quase que no mesmo patamar, quanto ao perfil sócio-econômico.

A incidência de classes de renda média para baixa compõe majoritariamente o perfil da área; em 1980 a renda média familiar situava-se em torno dos dez salários mínimos numa população de 145.973 habitantes, num total de quase 40.000 domicílios.

Esta informação é reforçada observando-se na tabela 5.13 que a maior incidência de oferta de terrenos ocorre na faixa de tamanho até 500 m<sup>2</sup>, seguida -com distância- pela faixa de 500 a 1.000 m<sup>2</sup>, dados que indicam claramente o padrão classe média baixa da área de estudo. Acrescente-se que também o maior número de ofertas ocorre na zona tipo Z2.

Em termos de uso e ocupação do solo a área é predominantemente residencial, quase 70% entre horizontal e vertical. A ocupação vertical participa nesse total com apenas 24,1% e cerca de 11% compõe-se de comércio e serviços, considerando-se a área construída ( ver Tabela 5.9 ).

O uso industrial comparece de forma bastante significativa -12,6% de área construída- localizada quase que

totalmente junto á Marginal do Tietê, que transformou-se em uma área característica para esse uso.

Quanto ao crescimento da região como um todo, verifica-se que Santana foi das três a que mais se adensou e vem demonstrando uma grande vitalidade revelada pela taxa de crescimento populacional entre 1967 e 1977 ( de 50,5 ) índice provavelmente devido à disponibilidade de áreas vazias.

#### c) Tatuapé

O bairro do Tatuapé caracteriza-se por uma ocupação relativamente mais recente que as outras duas áreas. Cumpre , ainda assim um papel de polarizador da região leste , juntamente com a Penha e a Moóca. Este papel é ainda mais reforçado no momento, com a linha de Metrô Leste - Oeste que tem atualmente seu terminal de integração de onibus originários de toda a região leste nesta estação, o que reforça o papel indutor de desenvolvimento na área.

Pelo tipo de investimento necessário à sua implantação o Metrô trouxe consigo uma nova fisionomia para a área. Tal fato deve-se: à sua própria obra, que se impõe à paisagem com a estação, terminais de integração, praças, etc. ; às obras de sistema viário, dada a necessidade de transposição dos eixos da ferrovia, Metrô e Radial Leste -que também foi alargada- à canalização de córregos ( no caso o Aricanduva); à implantação de vias arteriais de fundo de vale (como a ligação Regente Feijó/Dutra e Av. Aricanduva).

GRÁFICO Nº 5.5

TATUAPE — PREÇOS MÉDIOS POR ZONAS DE USO (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)

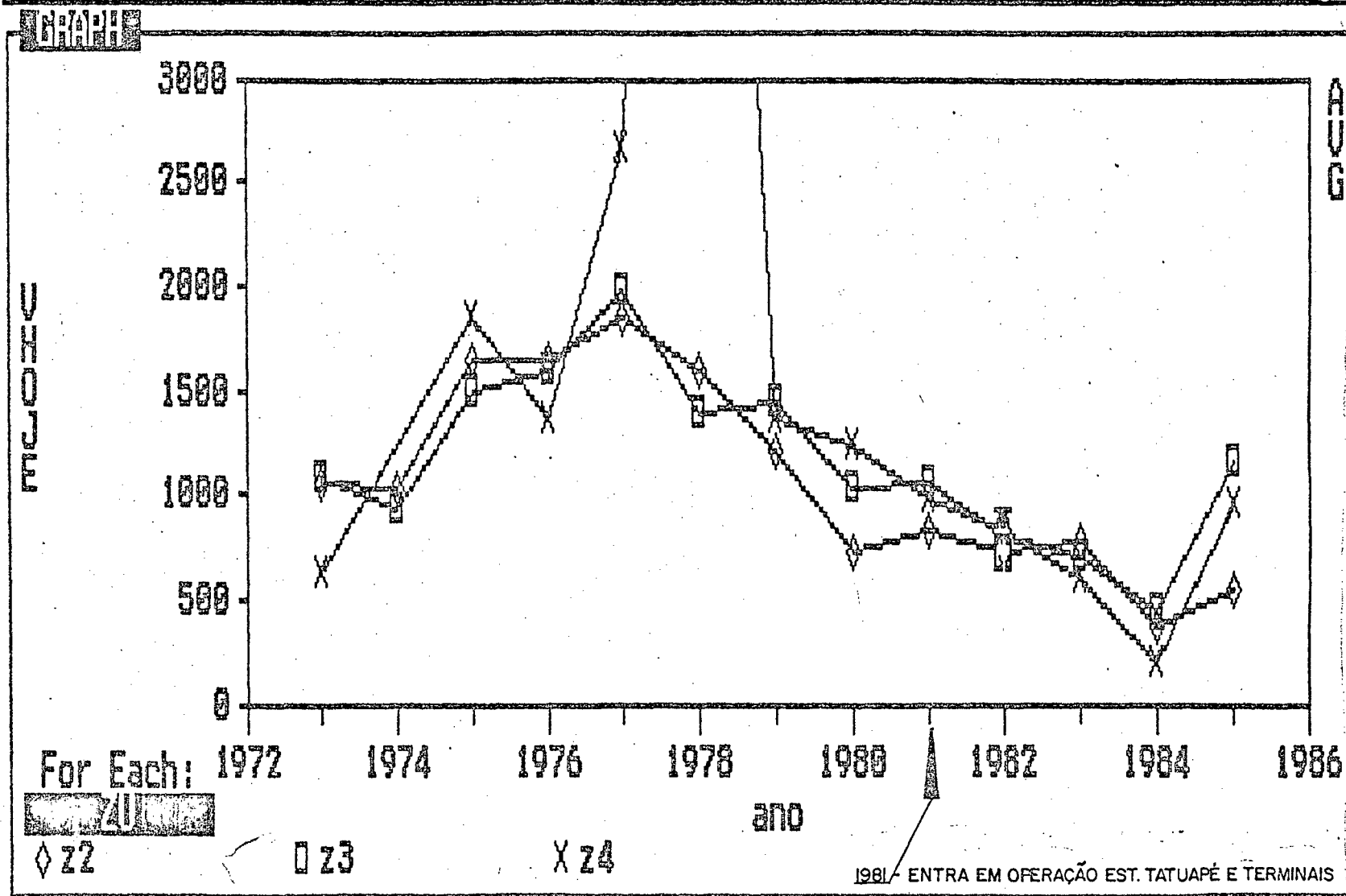


TABELA 5.15

TATUAPE

TABELA 5.16

Numero de Amostras por Zona de Uso

Media dos Preços Atualizados por Zonas de Uso (Cz Dez85 /m2)

Summary: ECOUNT		Field: VHOJE				
ZU		z2	z3	z4	z6	ALL
a	1973	3	3	1	0	7
n	1974	31	8	0	0	39
o	1975	23	11	1	0	35
	1976	26	13	1	0	40
	1977	15	17	1	0	33
	1978	32	16	4	0	52
	1979	29	22	3	0	54
	1980	23	18	10	0	51
	1981	14	17	1	0	32
	1982	41	67	5	1	114
	1983	47	63	3	0	113
	1984	37	44	2	0	83
	1985	6	9	3	0	18
ALL		327	308	35	1	671

Summary: EAVG		Field: VHOJE				
ZU		z2	z3	z4	z6	ALL
a	1973	1057	1084	628		1007
n	1974	1033	928			1012
o	1975	1645	1482	1835		1599
	1976	1640	1588	1370		1617
	1977	1832	1976	2645		1931
	1978	1590	1376	8329		2042
	1979	1204	1431	1364		1305
	1980	718	1027	1246		931
	1981	825	1047	988		948
	1982	736	811	815	1237	788
	1983	766	709	608		730
	1984	372	446	200		407
	1985	552	1145	964		917
ALL		1041	974	1901	1237	1055

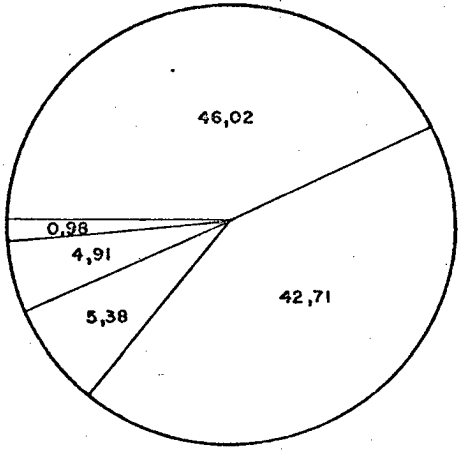
TABELA 5.17

ZONEAMENTO

Área por Zonas de Uso

Zona de Uso	Área (m2)	% sobre o total da área
Z2	3 389 500	42,71
Z3	3 652 000	46,02
Z4	390 000	4,91
Z6	77 000	0,98
Z8	427 000	5,38
Total	7 936 000	100,00

Porcentagem das Zonas de Uso



\* As zonas de Uso indicadas não serão levadas em consideração na análise, dada a sua especificidade local, ou por não existirem nas demais áreas de estudo.

- Z2 Predominantemente residencial de baixa densidade
- Z3 Predominantemente residencial de média densidade
- Z4 Predominantemente residencial de alta densidade
- Z6 Zona Industrial
- Z8 Zona Especial -Metrô-Leste (ZML)



TABELA 5.18

TATUAPE  
Numero de Amostras por Area de Terreno

ary: @COUNT Field: VHOJE

ZU				
	z2	z3	z4	ALL
0 TO	192	196	22	410
500 TO	61	62	8	131
1000 TO	26	19	1	46
1500 TO	7	7	0	14
2000 TO	3	4	3	10
2500 TO	8	4	0	12
3000 TO	4	3	1	8
3500 --	5	1	0	6
ALL	327	308	35	670

TABELA 5.19

Media de Precos Atualizados (Cz\$ / m2) por tamanho

ary: @AVG Field: VHOJE

	AREA							
	0 TO	500 TO	1000 TO	1500 TO	2000 TO	2500 TO	3000 TO	3500 --
1973	1173	1243	568		628			1007
1974	1090	857	1141	1136	808			1012
1975	1651	1206	954	1946		4403		1599
1976	1556	1972	1520			1754		1617
1977	2034	1847	2645	2171	1664		1819	1931
1978	1855	2722	1723		848		2304	2042
1979	1303	1405	1249		1152	1393		1493
1980	961	946	712	957	1330	1280	727	922
1981	922	648	2510			840	1193	938
1982	765	699	2366		856		607	
1983	764	612	468	981				
1984	381	445	559	484		152		531
1985	626	909			3461	394		
ALL	987	1165	1140	1256	1275	1418	1223	1107

Ainda é difícil avaliar o impacto criado pelo Metrô na área de estudo, uma vez que a Estação Tatuapé foi entregue ao usuário em 1981, tendo portanto, decorridos, apenas cinco anos. No entanto, já se percebe uma acentuada revitalização no centro do Tatuapé -a faixa entre a estação e a Praça Silvio Romero e mais além, em direção à Vila Formosa- em termos de comércio e serviços.

A verticalização vem ocorrendo numa área relativamente afastada da estação -cerca de 1,5Km- próximo ao Jardim Amália Franco, em prédios destinados à classe de renda alta, numa área onde esta classe de renda já dominava, e que foi muito beneficiada pelos efeitos indiretos do investimento em Metrô: sistema viário e canalização de córregos. Estes benefícios aumentam inegavelmente a acessibilidade dessa população que, particularmente, não se utiliza do Metrô como meio de transporte, mas sim do automóvel.

Em termos de valorização de terrenos, a curva da área reflete exatamente o movimento da curva do Município, a elevação até 1977, quando tem início um declínio constante até 1980, patamar constante, seguida de leve queda até 1984, data na qual finalmente se apresenta uma brusca e rápida elevação, demonstrando que a valorização está muito mais sensível aos efeitos das conjunturas econômica e social mais geral, do que aos impactos de caráter local.

Na curva homogeneizada, os valores situam-se aproxima-

damente no mesmo patamar que os de Santana, assim como o perfil sócio-econômico de sua população, indicadores de que as duas áreas são muito semelhantes em todo seu comportamento intrínseco.

Faz-se necessário para Tatuapé, a mesma ressalva feita para Santana, quanto ao pico exagerado que aparece na Z4 em 1978. Grosso modo, o comportamento entre Z2, Z3 e Z4 no Tatuapé é absolutamente homogêneo, sendo que na média, os valores mais altos ficam de 72 a 78 nas zonas Z2 e Z3 e depois transferem-se para a Z3 e Z4.

Convém repetir que a Z6, apesar de estar presente (muito pouco, apenas 0,98%) na área, foi excluída da análise devido à baixíssima incidência de ocorrências.

Para a Z8, o comportamento adotado foi o mesmo que no caso de Santana e as ocorrências foram excluídas da amostra.

As zonas de uso Z2 e Z3 apresentam um número de ocorrências bastante consistente em relação à sua presença na área (ver Tabela 5.17) - 42,7% e 46,0%, respectivamente.

Quanto ao perfil sócio-econômico da população, em termos de classe de renda média familiar se situa num patamar um pouco mais alto que Santana, cerca de 11,5 salários mínimos, assim como em densidade populacional na área, 152.120 habitantes em 1980.

As outras áreas também se assemelham no que se refere

TABELA 5.9

Resumo do Uso e Ocupação do Solo nas Áreas de Pesquisa  
1984

Áreas	Usos	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área construída (%)	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área de terreno (%)	Coefficiente médio de aproveitamento
Pinheiros (Distritos censitários: 019 e 029)	A	884.199	23,20	1.271.424	48,0	0,72
	B	1.767.907	46,40	383.861	14,5	4,59
	C	981.716	25,8	603.181	22,8	1,64
	D	78.187	2,0	77.137	2,9	1,01
	E	94.430	2,5	134.454	5,0	0,70
	F	-	-	178.437	6,7	-
	Total	3.806.439	100,0	2.648.494	100,0	1,56
Tatuapé (Distritos censitários: 02, 05 e 038)	A	2.866.526	44,4	3.958.489	41,7	0,72
	B	924.785	14,3	288.314	3,0	3,14
	C	824.770	13,0	862.815	9,0	0,98
	D	2.657.385	23,6	1.597.299	16,8	0,95
	E	289.809	4,6	800.274	8,4	0,40
	F	-	-	1.981.390	20,9	-
	Total	6.459.351	100,0	9.488.581	100,0	0,68
Santana (Distritos censitários: 033 e 041)	A	2.591.628	44,8	4.419.332	41,8	0,57
	B	1.395.614	24,1	408.707	3,9	2,94
	C	672.481	11,6	1.063.497	10,0	0,68
	D	731.738	12,6	1.239.872	11,7	0,65
	E	731.378	12,6	1.239.872	11,7	0,65
	F	-	-	2.463.256	23,3	-
	Total	5.783.665	100,0	10.581.632	100,0	0,52

Fonte: Processado pela Base de Dados da SEMPLA - Resumo de Uso do Solo - 1984

PMSP - Cadastro IPCL - 1984

Obs.: A - residencial horizontal  
B - residencial vertical  
C - comércio e serviços  
D - indústria  
E - outros  
F - terreno vago

MÉDIA DE PREÇOS/m<sup>2</sup> EM Z2 (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)

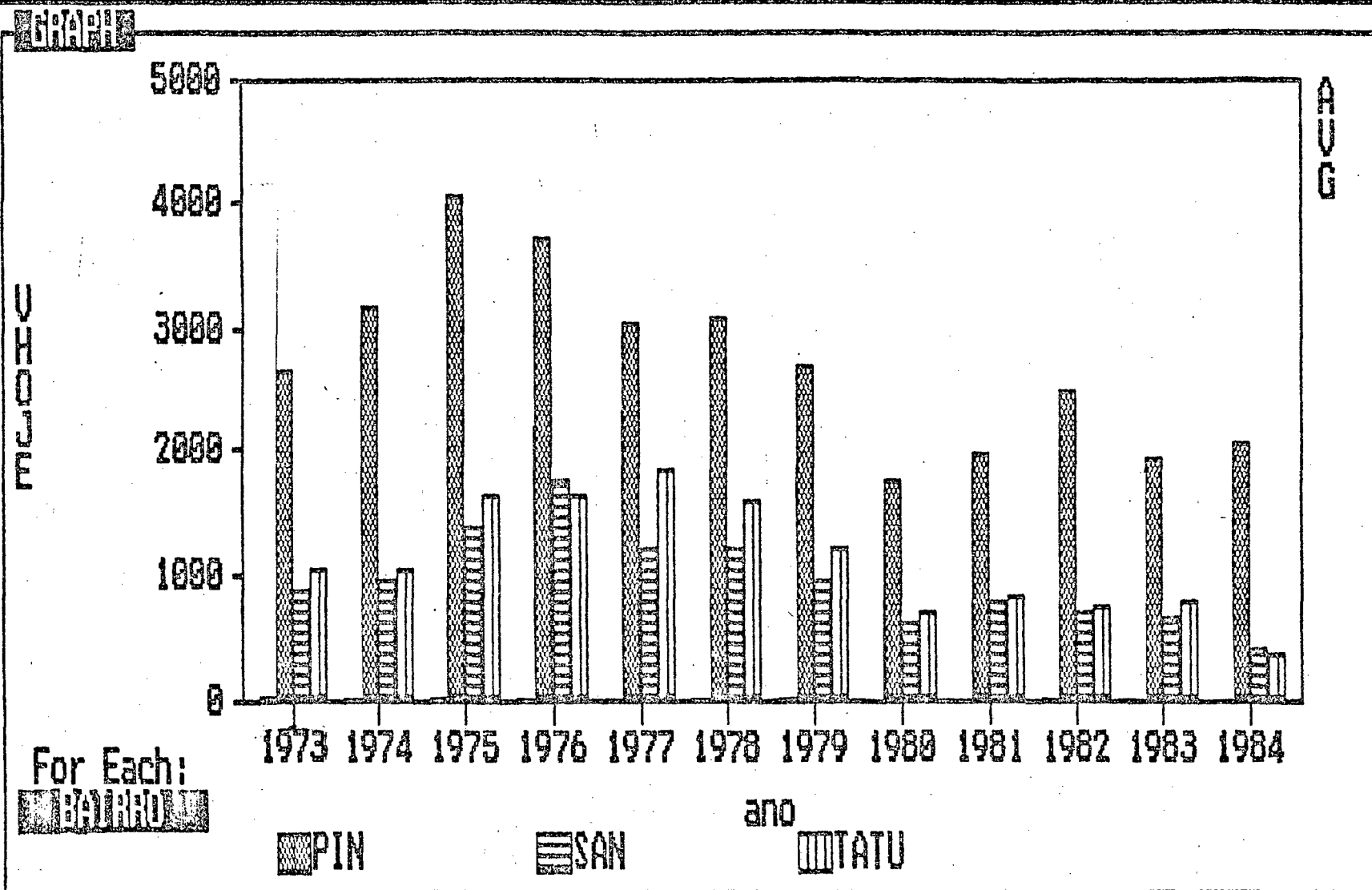


GRÁFICO Nº 5.7

MÉDIA DE PREÇOS/m<sup>2</sup> EM Z3 (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)

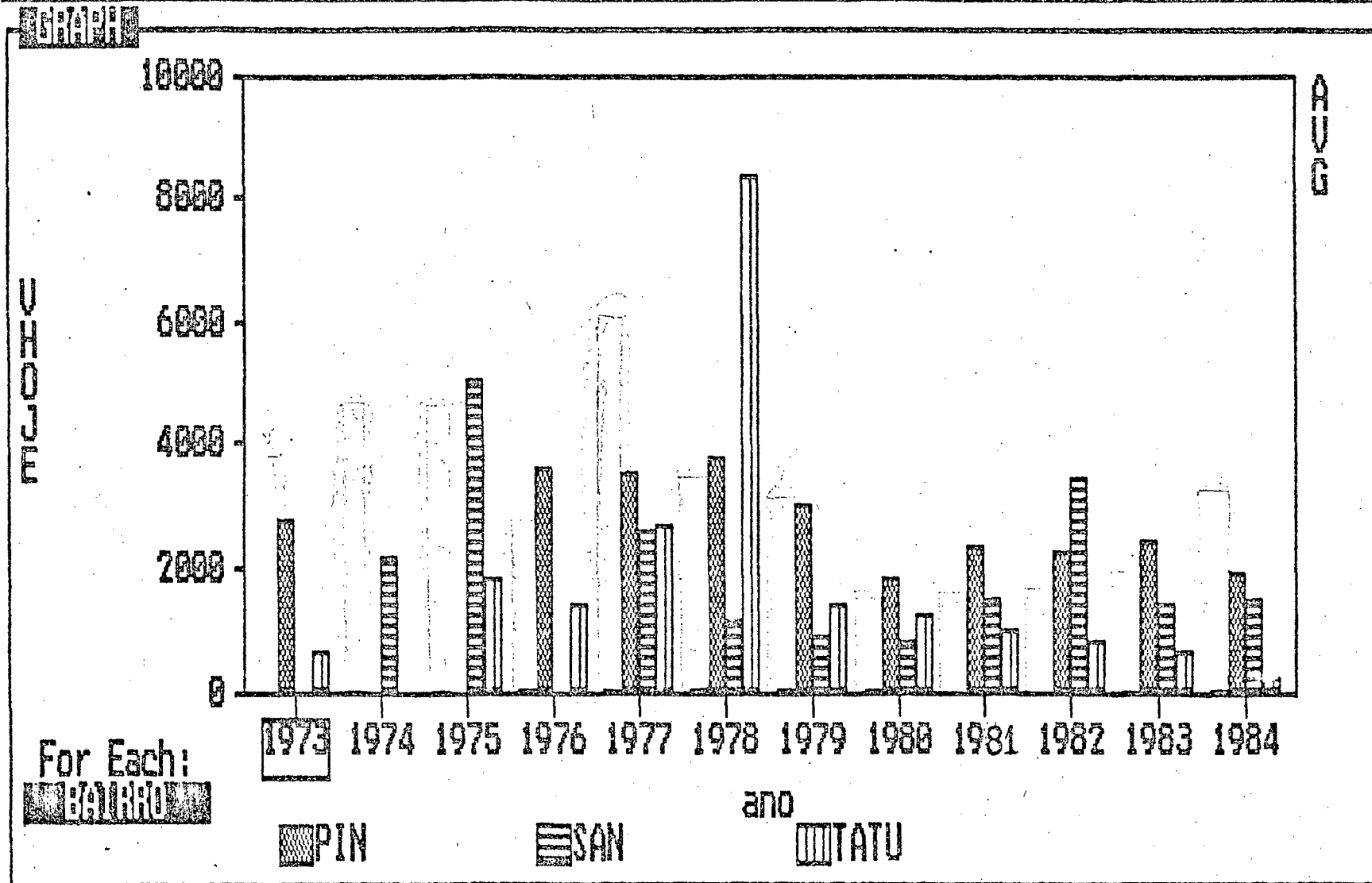
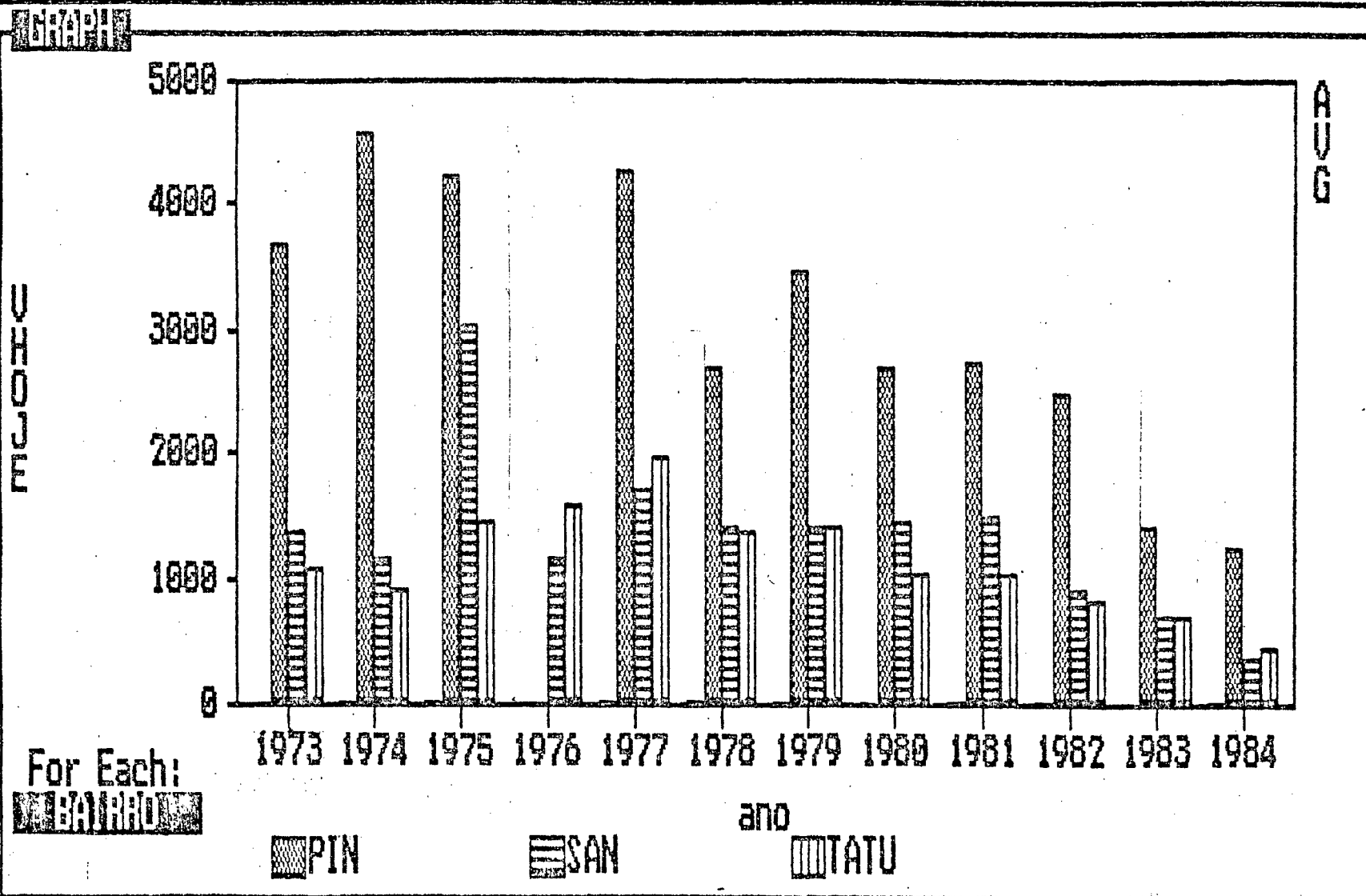


GRÁFICO Nº 5.8

MÉDIA DE PREÇOS/m<sup>2</sup> EM Z4 (Cz DEZ 85/m<sup>2</sup>)



ao uso e ocupação do solo sendo a caracterização básica, residencial unifamiliar baixa (41,7% de área de terrenos) com apenas 3% de área de terrenos para o uso residencial verticalizado. Comércio e serviços atingem 9% da área, e a presença industrial, com quase 17% da área de terrenos ocupado por esse uso, é um pouco mais forte. Deve-se acrescentar que esse uso (industrial) se encontra mais disseminado ao longo do eixo da Radial Leste, sendo composto basicamente pela pequena e média indústria, principalmente do setor de peças, e eletro-me-cânica.

O Tatuapé, que durante a década 67-77 demonstrou um sensível decréscimo na taxa de crescimento populacio-nal, parece, na década 70-80, tentar recuperar sua vi-talidade em termos de crescimento e consolidação urba-na.

Ainda a título de análise geral, observa-se que Pinhei-ros mantém sempre os preços mais altos, mesmo na aná-lise por Zonas de Uso (veja os Gráficos 5.6 , 5.7 e 5.8). Entretanto, a Zona que atinge as médias mais al-tas, no global, é a Z4 em Pinheiros, mas nas outras duas áreas a Z2 é a mais alta e estável ao longo do tempo.

Comparativamente, (em nenhuma das três áreas de estudo) a Z3 denota um comportamento muito significativo ao longo do tempo, apesar da permissão em termos de ver-ticalização e adensamento. Guardando-se as devidas res-salvas, em termos de generalização para o restante da cidade, pode-se daí inferir que a pressão para a verti



calização concentra-se em pontos bastante localizados e específicos, não tendo necessariamente um significado mais amplo em termos das curvas médias de preços em todas as áreas, mas refletem o tipo de pressão de mercado em cada área da cidade.

## CAPÍTULO VI

### CONCLUSÕES

## CONCLUSÕES

" O preço da terra aumentou 81,1% a partir do segundo semestre de 1984 até junho deste ano(1986).Parte desta elevação ocorreu após o Plano Cruzado, que limitou os ganhos com a especulação financeira " (1).

" ... estão contribuindo para alterar a fisionomia de São Paulo ao mesmo tempo em que fazem girar um produto, o imóvel, que experimentou um índice de valorização de 50% este ano, desde que o Plano Cruzado deu um impulso decisivo na construção civil " (2).

" A São Paulo do ano 2000, no entanto, precisará de muitos investimentos: mais transportes coletivos, para substituir os caóticos engarrafamentos no trânsito individual, mais telefonia, mais segurança, mais áreas de lazer, e mais, e mais, e mais, " (3).

Os trechos referidos acima, reforçam as hipóteses do trabalho. A primeira variável a interferir no comportamento dos preços de imóveis em áreas urbanas é a variável macro-econômica. As medidas implantadas através do Plano Cruzado, em 1986, tiveram um efeito explosivo sobre os preços, que já vinham num ritmo ascendente muito acentuado desde 1985 (como se pode observar nos gráficos).

As demais variáveis de caráter urbanístico, sejam os investimentos públicos em serviços e equipamentos, sejam as condicionantes de uso e ocupação do solo têm uma influência sobre o comportamento dos preços de terrenos mais detectáveis a nível local, nos bairros e nas áreas de influência dos equipamentos e serviços.

(1) Jornal "Folha de São Paulo", terça-feira, 18.12.1986 no Caderno de Economia.

(2) Revista Veja, Supl. Veja em S.P., nº943 da Editora Abril, out/86,

(3) Revista Isto É, supl. Isto É, S.P. agosto 1986.

Assim, cabe salientar que o dinamismo metropolitano frequentemente contribui no sentido de provocar a alteração da ordem de importância dos bairros atraentes para a incorporação, promovendo ora um, ora outro à posições de destaque em termos de verticalização / adensamento.

É essa posição ocupada por Pinheiros no presente estudo, destacando-se pelos valores mais altos e pelo grau de urbanização.

Entretanto ao comparar as tendências, e os comportamentos das curvas específicas das três áreas com a média geral do Município de São Paulo, se conseguiu vislumbrar com mais clareza as tendências ditadas pelas regras do jogo macro-econômico, já apontadas em sua evolução na primeira parte deste trabalho. E não os impactos localizados de um investimento do porte e influência do Metrô, dada a sua especificidade, condicionada, pelas suas características próprias de cada zona da cidade.

Essa evidência é reforçada pela constatação de que, os efeitos do investimento em transportes públicos se fazem sentir apenas a nível local, ainda mais, que mesmo nesse plano esses efeitos ainda não são tão fortes, na medida em que não existe ainda uma rede mais completa de transporte rápido, o que viria realmente a ter um efeito disseminador e indutor da valorização e do desenvolvimento urbano, especialmente nas áreas mais distantes e menos equipadas da metrópole.

O metrô é um investimento que só começa a ter uma in-

fluência mais determinante a nível do desenvolvimento urbano da metrópole depois de um tempo razoável, medido em termos de década (ao menos no caso brasileiro). É pois, um ciclo longo e que deverá ter influência mais marcante na localização da população de classe média e principalmente baixa, que é quem utiliza em larga escala desse meio de transporte, mas que por outro lado não é quem atua de forma determinante no comportamento dos preços do terreno. Ao contrário, os efeitos sobre o valor da terra, se fazem sentir imediatamente após o anúncio da obra, crescendo a cada nova etapa, desapropriação, construção e entrada em funcionamento.(4)

Assim, à guisa de conclusões, pode-se afirmar que a relação entre preços de terra e equipamentos e serviços públicos se dão numa ordem direta. Portanto, quanto mais distantes(em termos de tempo de viagem) e menos equipados os bairros, mais baratos são os terrenos, e mais baixas são as faixas de renda das populações que os ocupam.

Por outro lado, na cidade como um todo, a escassez relativa de terrenos bem equipados e bem localizados, faz com que aqueles que o são, sofram um processo de procura e adensamento vertiginosos, produzidos por especuladores, agentes financeiros e empreendedores imobiliários

---

(4) Infelizmente a exiguidade de recursos e a limitação dos dados a que tivemos acesso não permitiram, observar de modo mais preciso o impacto localizado do metrô, mas somente fracas evidências de caráter mais geral.

os, tendo como efeito a elevação generalizada dos preços. Este fato é constatado na pesquisa ao se observar que os valores em Z2 e Z4 são os mais altos em todas as áreas, seja por permitirem maior ocupação extensiva, seja pela intensidade (maiores índices de ocupação e aproveitamento) até atingir o esgotamento da capacidade de infra-estrutura a serviços, tornando urgente a sua ampliação.

Por outro lado, ao constatar esse comportamento, se observa também que os terrenos, assim como todos os bens econômicos têm seus preços determinados pela conjunção dos efeitos da oferta e da procura.

Ao afirmar a interferência dos fatores econômicos mais gerais sobre o mercado, se está afirmando também a forma de atuação dos promotores privados que agem com fins lucrativos. Estes, condicionam o mercado aos seus interesses, às quantias que se dispõem a pagar, e que pode ser a renda fundiária mais alta, imprimindo dessa forma uma alta ao mercado como um todo. Os objetivos dos empreendedores / promotores estão relacionados a:

- a) a procura para edificação;
- b) a procura com fins especulativos, para posterior revenda após a valorização adquirida.

A segunda postura, de caráter especulativo, dependerá, do ritmo inflacionário. Quando aumenta a inflação e sobem as taxas de juros, as aplicações são canalizadas para o setor financeiro e de papéis. Dado o seu caráter mais estável, a imobilização de recursos em bens de raiz funciona como estoque de valor. O caráter mais

estável da aplicação em terras se deve ao fato de não haver quedas acentuadas no valor da terra, os preços ou se mantem estáveis ou sofrem elevação.

A procura para edificação é condicionada por fatores que foram classificados como condicionantes locais que se distribuem da seguinte maneira:

- a acessibilidade física ao centro principal e aos centros secundários;
- disponibilidade de linhas de financiamento;
- as possibilidades de construção oferecidas, dentro do quadro da legislação urbanística;
- o meio ambiente social que implica em que os compradores de terrenos não são somente motivados pelas preocupações de distância/tempo, mas procuram uma certa densidade contruída e a proximidade a uma certa classe social.

Estas são as regras que regem o comportamento do mercado fundiário e que condicionam as formas de apropriação do solo em sítios urbanos densos.

Ao contrário do Brasil, na Europa e Estados Unidos, o transporte rápido de massa é de fato indutor do adensamento, já que primeiro se planeja o deslocamento e depois o adensamento. Já aqui, a decisão de investimentos em equipamentos públicos é consequência de uma pressão de demanda, que só vai ser pensada quando as condições estão prestes a se tornarem insuportáveis, ou bem além desse ponto.

Como constatação geral das evidências empíricas do tra

balho, pode-se afirmar que a nível da distribuição dos benefícios gerados pelo investimento público, esta fica restrita às camadas de maior poder aquisitivo, uma vez que a sua localização nas áreas mais bem equipadas é determinada pela sua capacidade de inserção econômica e consumo desses bens, principalmente a terra, que incorpora ao seu valor final não só os custos reais do investimento, como também todo o jogo especulativo gestado pelas manobras econômicas.

Assim, se o investimento público tem por um lado um efeito indutor do crescimento e da valorização, tem por outro, como resultante perversa, a exclusão das classes mais necessitadas desses serviços, justamente as famílias trabalhadoras que contribuem com sua cota (proporcionalmente muito mais altas) para esse progresso e desenvolvimento.

Por esses motivos, é imperioso que se desenvolva um sistema imobiliário que coloque em consonância a estrutura de valores envolvidos no setor, em cada região - faixas de renda, custos, disponibilidade de recursos - com a dinâmica de expansão urbana.

Daí se acreditar ser fundamental para aqueles que são responsáveis pela gestão urbana, pela formulação de planos e leis, que devam conhecer cada vez mais os mecanismos que regem o comportamento do mercado fundiário e imobiliário, de suas alterações e das estruturas políticas, econômicas e sociais que o determinam. Esta é, a nosso ver, a única maneira que poderá permitir intervir nas decisões de modo a conjugar os interesses



dos empreendedores à ação do Poder Público de modo a orientar o desenvolvimento da metrópole de forma um pouco mais ordenada, permitindo distribuir melhor os benefícios da ação e do investimento público.

## VII. BIBLIOGRAFIA

---

## VII - BIBLIOGRAFIA

- ALQUIER, F. "Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains à bâtir", in Espaces et Sociétés, nº 2, Paris, Mars 1972.
- ALONSO, W. Theory of the urban land market. Papers and Proceedings of the Regional Science Association, 6, 1980.
- BALL, M. et alii (orgs.). Land rent, housing and urban planning: a European perspective. London, Croom Helm, 1985
- BATISTUZZO, A.R. & PACHECO, R.S. O processo de valorização dos terrenos em um área de intervenção pública concentrada: Vila do Encontro, in Espaço & Debates nº 2, São Paulo, mar 1981.
- BARBARA, H.R. Mercado Imobiliário - comportamento e reflexos. Documento elaborado para Seminário "Localização Residencial", promovido pela PLANASA S.A., São Paulo, Setembro, 1977.
- BATLEY, R. Política urbana e burocracia no Brasil, in Espaço & Debates nº 8, São Paulo, jan/abr 1983.
- BELLIDO, J.C. & TAMARIT, L.G. Para comprender la ciudad: Claves sobre los procesos de producción del espacio. Madrid, Nuestra Cultura, 1979.
- BELLUZZO, L.G. As tendências recentes na economia brasileira - 1976-81, in Forum Gazeta Mercantil, São Paulo, Gazeta Mercantil, 1981.
- BOLAFFI, G. O papel da renda fundiária nos processos de concentração da renda urbana. Seminário FUNDAP, São Paulo, nov/78.
- BRESSER PEREIRA, L. C. Desenvolvimento e crise no Brasil : 1930-1983. Brasiliense, São Paulo, 1985
- BRIGHAM, E.F. The determinant of residential land values Land Economics 16, fev.1965

CALDEIRA, N.M. A propriedade urbana em São Paulo, mimeo, São Paulo, 1940.

CAMPANÁRIO, M. de A. Mercado de terras e padrão de vida na cidade de São Paulo, mimeo, out 1982.

\_\_\_\_\_. Land rente and the reproduction of labour force: some evidence from São Paulo, doutorado. Cornell University, mai 1981.

CARDOSO, M.C. O Metrô e a urbanização de São Paulo. Dissertação de Mestrado, apresentada à FAU/USP, São Paulo, 1983.

CASTELLS, M. Problemas de investigación em sociologia urbana. Buenos Aires, Siglo Veinteuno, 1972

CEPAM - Fundação Prefeito Faria Lima Pesquisa sobre o problema fundiário urbano, São Paulo, 1983 - 6 Vols.

COGEP - Coordenadoria Geral de Planejamento-PMSP O mercado fundiário no Município de São Paulo. São Paulo, Relatórios I e II, 1977

SMOLKA, M.O. e CUNHA, P.V. da Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. São Paulo, FUNDAP, 1978.

DECHERVOIS, M. & THERET, B. Contribution à l'étude de rente foncière urbaine. Paris, Mouton, 1979.

DELLE DONNE, M. Teorias sobre a cidade. São Paulo, Martins Fontes, 1983.

EGLER, C. Preço da terra, taxa de juros e acumulação financeira no Brasil, textos, UFPB nº 2, João Pessoa, 1983

FLICHMANN, G. Sobre a teoria da renda fundiária, in Estudos CEBRAP nº 20, São Paulo, 1977

FORTI, R. Marxismo e urbanismo capitalista. São Paulo, Ciências Humanas, 1979.

- GALVAN, C. "A renda da terra na evolução do capitalismo", in Temas de Ciências Humanas, vol. 7. Ed. Ciências Humanas, São Paulo, 1980.
- GEISSE, G. & SABATINI, F. Renda de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente, mimeo, s/d.
- GRANELLE, J.J. Espace urban et prix du sol. Paris, Sirey, 1976.
- GUIGOU, J.L. La rente foncière: les theories economiques leur évolution de 1650 a 1978. Université Val de Marnes, s/d.
- HAIG, R.M. "Toward an understanding of the metropolis", in Quarterly Journal of Economics. Cambridge, Moss, 9126.
- HARVEY, D. A justiça social e a cidade. São Paulo, Hucitec, 1980.
- HURD, R. M. Principles of the city and land values. New York, Record + Guide, 1903
- IPT - Instituto de Pesquisas Tecnológicas. Valor da terra na área de influência da hidrovia. Relatório IPT-DES/AEI nº 23.319/86, São Paulo, jan/86.
- \_\_\_\_\_. Estimativas de valor de imóveis em São Paulo para o MUT. Relatório Final, mar 1979.
- \_\_\_\_\_. Contribuição para a análise intraurbana de São Paulo: caracterização do mercado de imóveis. Relatório Final, abr. 1978.
- KANDIR, A. A instabilidade do mercado habitacional, Tese de Mestrado, Economia, UNICAMP, Campinas, Dezembro, 1983.
- LAMPARELLI, C. M. & GEORGE, P. & CAMARGO, A. Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: o urbano. São Paulo, FUNDAP, nº 1.

- LEME, R.A. da S. & ASSIS, S.L. Evolução dos preços de terreno na cidade de São Paulo in Revista de Ciências Econômicas. São Paulo, jun 1961.
- LEFÈVRE, R. "Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários", in Seminário A Renda Fundiária na Economia Urbana. São Paulo, FUNDAP, 1978.
- LIPIETZ, A. Le tribut foncier urbain. Paris, Maspero, 1974.
- LOJKINE, J. "Y a-t-il une rente foudcière urbaine?", in Espace et Sociétés (2), Paris, mars 1972.
- MACHADO DA SILVA, L.A. (org) Solo Urbano - Tópicos sobre uso da Terra. col. Debates Urbanos nº 1, Rio de Janeiro, Zahar, 1982.
- MARX, K. O capital. Civilização Brasileira, Rio de Janeiro, 1974.
- PRETECEILLE, E. La planificacion urbaine. Paris, Centre de Sociologie Urbaine, 1974.
- RATCLIFF, R.W. Urban land economics. MacGraw Hill Book, New York, 1949.
- RIBEIRO, L.C. de Q. A Promoção Imobiliária: Estudo preliminar para uma pesquisa empírica, Cadernos PUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1982.
- RICARDO, D. Principios da economia política y tributación. Fondo de Cultura Exonomica, México, 1959.
- RICHARDSON, H.W. Economia urbana. Rio de Janeiro, Interciência, 1977.
- SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros, in Pesquisa e Planejamento Econômico. São Paulo, nº 3, dez 1977.
- SERRA, J. Ciclos e mudanças estruturais na economia brasileira de após-Guerra, in Revista de Economia Política, nºs 6 e 7, São Paulo, 1982.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista, mimeo, CEBRAP, 1977.

TOPALOV, C. Les promoteurs immobiliers. Paris, Mouton, 1974.

VIEIRA, C.A. Urbanização e custo de reprodução da força de trabalho. São Paulo, IPE-USP, 1984.

WENDT, P.F. "Theory of urban land values", in Land economics 33(3), 1957.

WINGO, L. An economic model of the utilization of urban land for residential purposes. Paper and Proceeding of the Regional Science Association, 7, 1961.

## A N E X O   I



RESENHA BIBLIOGRÁFICA DE TRABALHOS E PESQUISAS SOBRE  
MERCADO FUNDIÁRIO URBANO

Ainda são relativamente poucos os trabalhos e pesquisas de caráter empírico sobre o mercado fundiário, valorização de terras e evolução dos preços de terrenos, sob a ótica da dinâmica do espaço urbano. Com a intenção de suprir parcialmente essa lacuna é exposta a seguir uma breve relação dos trabalhos e respectivas resenhas, de que se tem conhecimento.

AUTORES BRASILEIROS

1. ANDRADE, Afranio Alves e PENNA, Ana Adelia A.L.- Mercado de Terras e Estruturação do Espaço Urbano: A Experiência da Região Metropolitana de Belo Horizonte- in Revista Brasileira de Planejamento, Porto Alegre, (6):48 - 57, dez 77.

O trabalho se baseia na seguinte premissa: A estrutura urbana é determinada pela estrutura de preços da terra, na cidade. O preço da terra funciona como alocador de espaço, dependendo do modo como é distribuída a renda pela população. Indivíduos e empresas disputarão (pela maior ou menor capacidade aquisitiva) o espaço em função de como essa sociedade decide valorizar esse "bem terra". Os dois elementos básicos de estruturação do espaço são: a acessibilidade física e a acessibilidade, econômica.

2. CAMPANÁRIO, Milton de A. - Land Rent And the Reproduction of Labour Force: Some Evidence From São Paulo - tese para obtenção do grau de Doutor apresentado à Universidade de Cornell - EUA, 1981.

O objetivo do autor é demonstrar que a "espoliação urbana" - resultante da falta de serviços de consumo coletivo, socialmente necessária para a reprodução da Força de Trabalho é assunto derivado do conflito entre duas forças: a) da expansão capitalista dominada pelo setor industrial interconectado que, também, necessita de uma ordenação interna que propicie sua expansão, versus b) as pressões de camadas da sociedade que exigem melhorias no padrão, acesso e participação no sistema político-social.

Para o autor, preço da terra urbana é obstáculo à reprodução da Força de Trabalho, e no entanto é condição necessária para a (re) produção do Capital e do Trabalho.

3. Coordenadoria Geral do Planejamento do Município de São Paulo( COGEP. PMSP ) - Os Efeitos do Mercado Fundiário, no Desenvolvimento Econômico - Roteiro para Discussão - Vol. 1 e 2 , S.P. 1977.

O trabalho trata do papel do mercado fundiário urbano na Economia, através da questão da valorização das terras em função das economias externas geradas pela retenção de terrenos, desviando recursos do setor produtivo. O trabalho trata ainda do papel da estrutura de investimento no Brasil, dando como exemplo as baixas percentuais de valorização do terreno urbano no período de auge da Bolsa de Valores.

4. COGEP - PMSP - Coordenadoria Geral de Planejamento do Município de São Paulo - O Mercado Fundiário Urbano no Município de São Paulo - Relatório de Pesquisa Vol. 1 e 2 S.P., 1976.

Estudo sobre a valorização da terra urbana no Município de São Paulo, 1969 a 1976. Verifica a correspondência, entre o valor do terreno e o potencial de uso das zonas e acessibilidade como fatores condicionantes, mais que localização ou dimensões de terreno.

Foram caracterizados três períodos diferenciados: em termos de homogeneidade de comportamento dos valores.

5. CORRÊA, João Alberto - O Custo da Infraestrutura e a Valorização do Solo Urbano, SP, COGEP / PMSP, 1978.

Analisa a relação entre custo do terreno, custo do investimento Público e o lucro proveniente da especulação. Partindo do pressuposto que antes de ser loteado e equipado o terreno tem um valor praticamente nulo. O autor apresenta a metodologia utilizada para concluir que o lucro total passa a ser ordem de 3,53 vezes o custo inicial do terreno.

6. Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAN - Pesquisa sobre o Problema Fundiário Urbano - 6 volumes, SP 1983.

A pesquisa analisa a eficácia e o potencial dos instrumentos existentes para a atuação do Estado visando possibilitar o acesso das populações de baixa renda à terra para fins de moradia.

As áreas pesquisadas foram as Regiões Metropolitanas de

Rio de Janeiro , Belo Horizonte e São Paulo.

O trabalho se estrutura em duas partes:

- 1)- Pesquisa e levantamento documental e bibliográfico, sobre os instrumentos e pesquisas sobre o tema; e
- 2)- Análise de cada um dos instrumentos sob diferentes óticas através dos depoimentos de estudiosos, empresários e produtores imobiliários, e consumidores da terra urbana.

7. I P T - Instituto de Pesquisas Tecnológicas - Contribuição para a Análise Intraurbana de São Paulo - Caracterização do Mercado de Imóveis - Relatório Final, SP 1978.

É apresentada a metodologia e o tratamento estatístico, para o estudo de valores do SISTEMA PROMEDIO-EMBRAESP , com vistas à avaliação do sistema e investigar a contribuição de fatores como localização, tamanho e zoneamento na formação dos preços de imóveis.

8. KANDIR, Antonio - A Instabilidade do Mercado Habitacional - Tese de Mestrado Apresentado à UNICAMP, Campinas, 1.983.

A tese consiste na análise do mercado habitacional enfocando principalmente a política econômica como fator de interferência na base técnica do seguimento de edificações.

São abordados os seguintes pontos:

- a) - A caracterização dos capitais envolvidos na incorporação imobiliária e seus pressupostos;
- b) - Descrição detalhada da evolução do mercado habitacional inscrito no quadrado da conjuntura nacional

econômica;

- c) - São identificadas as determinantes da instabilidade do mercado habitacional.

9. LEFÉVRE, Rodrigo B. - Notas Sobre Renda Fundiária em Negócios Imobiliários, documento de trabalho apresentado no Seminário Aberto Sobre a Renda Fundiária na Economia Urbana promovido pela FUNDAP, SP novembro 1978.

O autor analisa o papel do terreno no lucro dos empresários capitalistas cuja atividade é a produção de apartamentos para venda.

Foram estudados sete casos de empreendimentos imobiliários relacionando taxa de lucro, preço de terreno e coeficiente de aproveitamento.

10. MASSENA, Rosa Maria R. - O Valor da Terra Urbana no Município do Rio de Janeiro - tese de Mestrado apresentada à COPPE - UFRJ, Rio de Janeiro, 1976.

Trata-se de uma análise dos fatores condicionantes do preço da terra no Município do Rio de Janeiro, a partir de três modelos de valorização:

- a) - modelo nuclear - segundo o qual os preços decrescem a partir do centro;
- b) - modelo polinuclear - acrescenta ao primeiro a influência dos subcentros na formação dos preços;
- c) - modelo de amenidades - que estuda a influência de fatores como clima, poluição, paisagem, status e infraestrutura.

As conclusões refletem a posição de que as áreas mais valorizadas são aquelas acupadas por população de alta

renda, que tem possibilidade de ocupar as áreas mais privilegiadas em relação a qualquer um dos modelos acima.

11. NIGRIELLO, Andreina - O Valor do Solo e Sua Relação com a Acessibilidade: estudo a nível urbano. Tese de Mestrado apresentada à COPPE - UFRJ - Rio de Janeiro, 1977.

A tese se divide em duas partes. A primeira é uma pesquisa bibliográfica acerca das teorias econômicas sobre valor do solo e indicadores de acessibilidade relacionados.

A segunda parte é a pesquisa empírica para testar as teorias de acessibilidade como indutor da valorização, aplicada sobre a linha Norte - Sul do Metrô. Foram efetuados testes de correlação e regressões que buscam estimar a valorização da acessibilidade ao centro promovido pelo sistema de transporte rápido de massas, sobre os terrenos no contorno.

12. PENNA, Ana Adelia e Rocha, Vicente E. - Alguns fatores, determinantes do Custo da Terra Urbana: o caso de Belo Horizonte, apresentado no PAINEL DE DEBATES: O Preço da Terra Urbana e a Ação Estatal, promovido pelo CEPAM, 1.980.

O estudo procura observar e analisar a evolução dos preços de terrenos e seus reflexos sobre o aglomerado metropolitano de Belo Horizonte, relacionando o movimento do preço ao ritmo das variações do crescimento econômico e demográfico, no período de 1950 a 1976.

Através da indicação de seis períodos distintos, são identificadas as fases de crescimento e decréscimos reais dos preços, constatando o caráter dependente e complementar do mercado imobiliário, resultante das ações do Poder Público em investimentos em infraestrutura e equipamentos.

São avaliados os impactos na segregação espacial e na distribuição de renda.

13. RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz, - Capital Imobiliário, Propriedade Fundiária e Espaço Urbano: Contribuição ao Estudo da Urbanização do Rio de JANEIRO - PUR-UFRJ- Rio de Janeiro, 1983.

O trabalho tem por objetivo observar o processo de formação do espaço urbano do Rio de Janeiro através da análise do mercado imobiliário habitacional. Foram examinados os processos relativos ao parcelamento da terra urbana, à produção e circulação da moradia, e os agentes, que atuam nesse mercado.

O trabalho foi estruturado da seguinte maneira:

- a)- Orientação metodológica e teórica;
- b)- As bases históricas da formação do capital imobiliário no Rio de Janeiro;
- c)- A identificação das formas de acumulação do Capital imobiliário na cidade, relacionando-o às condições econômicas e às transformações ocorridas no espaço

14. SABATTINI, Francisco - "El Alza de los Precios Del Suelo Urbano em la America Latina y Su Relación con el Precio de la Vivenda", in Revista Brasileira de Planejamento , Porto Alegre, 1981 - Edição Especial.

Nas cidades latino-americanas, o preço da terra tem subido mais que qualquer outro índice, superando todos os índices de variação de preços, também em relação aos preços em cidades dos países desenvolvidos.

Duas ordens de fatores são detectadas:

a) - Fatores Urbanísticos - A influência da demanda é decisiva, dado o caráter monopolista da propriedade da terra urbana (expressado principalmente pela localização: não há um ponto igual a outro). Assim os preços são determinados pela demanda e não pela quantidade da oferta.

b) - Fatores Macro-econômicos - Foram relacionados : o grau de concentração e o ritmo de urbanização das cidades, a inflação e a falta de alternativas seguras de investimentos que estimulam a demanda especulativa e a demanda preferencial pela terra como opção de investimento.

Em seguida o autor relaciona os preços do mercado fundiário ao preço da habitação em países da America Latina.

15. SCHMIDT, Benício V. - A Questão Fundiária no Brasil: Notas sobre suas Determinações Gerais, mimeo. 1980.

São identificados os fatores determinantes da questão fundiária no Brasil, destacando duas vertentes: os processos estruturais e os processos conjunturais aplicados à forma pelo qual a economia capitalista gera e distribui o excedente produzido:

a) - Processos estruturais: a maneira como ocorre a urbanização, principalmente ao modo como se dá a expansão do capital sobre as terras destinadas à



agricultura.

- b) - Processos Conjunturais: dizem respeito às manifestações concretas dos processos constitutivos em um determinado período de tempo, sob a ótica da intervenção estatal nos rumos políticos-econômicos, como fator determinante das condições de vida urbana.

16. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral da Cidade do Rio de Janeiro - Contribuição ao estudo Sobre o Valor da Terra no Município do Rio de Janeiro, R.J. 1980.

Estudo sobre a valorização da terra urbana no Município de 1973 a 1980. Foram utilizados e comparados os valores declarados para fins de tributação(SISA).

Algumas Conclusões:

- a) - O centro continua valorizado, mesmo que não seja para o uso residencial;
- b) - Nas demais áreas, a valorização maior ocorre nas zonas de alta e média renda, onde é aplicada maior quantidade de investimentos públicos.
- c) - Favelas não interferem na valorização;
- d) - As áreas litorâneas da zona Sul ainda detem a liderança em termos de valorização.

17. Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - PLAMBEL - Diretrizes da Estruturação na Região Metropolitana de Belo Horizonte: Proposta Preliminar para o Aglomerado Metropolitano, Belo Horizonte vol. I 1982.

Os objetivos do trabalho visam relacionar a questão do

lucro imobiliário e a valorização dos terrenos com o padrão, ritmo e intensidade do processo de expansão urbana da região metropolitana. O estudo abrange o período de 1950 a 1979, tendo sido identificadas cinco fases, correlacionadas às alternativas de investimento mais rentáveis em cada uma delas.

Recupera historicamente o processo de parcelamento do solo em Belo Horizonte e o padrão de urbanização resultante, bem como o tipo de submercados que se formaram, descrevendo a dinâmica de estruturação do espaço metropolitano resultante. Promove ainda uma análise da atração do Poder Público nessa estrutura.

18. VETTER, David M. e MASSENA, Rosa M.C. - Indicadores de Acessibilidade espacial: uma aplicação ao Grande Rio de Janeiro, in Revista Brasileira de Estatística, Rio de Janeiro IBGE, out/ Dez 1979.

O artigo tira os resultados e conclusões de uma pesquisa sobre os indicadores de acessibilidade espacial na Região Metropolitana.

São estabelecidas relações entre indicadores de acessibilidade espacial, excedente fiscal (definido como o valor atual da diferença entre aumento de renda do solo provocado por investimentos públicos, taxas e impostos, locais), das amenidades físicas, do valor da terra e da distribuição da renda familiar.

As conclusões se remetem ao fato de a acessibilidade se transformar num fator de composição da renda do solo urbano, e portanto significar um impacto na segregação espacial, segundo faixas de rendimento.

## AUTORES ESTRANGEIROS

1. GRANELLE, Jean Jaques - La Valeur du Sol Urbain et la Propriété Francièse, Ed. Monton, Paris, 1975

O objeto desse estudo é a análise do mercado fundiário, contido nos limites da cidade de Paris, e uma reflexão, sobre as perspectivas e modos de apropriação do solo em um sítio urbano denso. O estudo se divide em quatro partes:

- a) - abordagem metodologia e instrumentos estatísticos;
- b) - Uma revisão histórica da evolução do mercado fundiário após 1960.
- c) - A análise dos fatores de formação dos preços, a pesquisa empírica;
- d) - As formas de apropriação do solo urbano, as condições de posse e transferência da propriedade.

2. TOPALOV, Christian - Les Promoteurs Immobiliers: Contribution à L'analyse de la Production Capitaliste - du Logement en France, Ed. Monton, Paris, 1974.

O objeto desse trabalho são os promotores imobiliários, a localização de suas operações, seu nível de atividade e seu comportamento no que se refere à utilização do solo nas aglomerações urbanas.

O promotor imobiliário é aqui conceituado como o agente suporte de uma articulação de relações sociais dentro do ciclo de produção e reprodução do espaço urbano.