

# Ordenamento do solo

AJ07480

---

**Irene Léia Bossois**

---

Estudo recente (1990), publicado pelo Instituto Jones dos Santos Neves, revela que 43,35% da área urbana da Grande Vitória é constituída de vazios urbanos, loteamentos projetados ou áreas de ocupação rarefeita.

Esta área soma 105,08km<sup>2</sup> e seria suficiente para abrigar uma população de 1.400.000 habitantes, considerando-se residências unifamiliares em lotes de 250m<sup>2</sup>.

Note-se que a população da Grande Vitória, segundo o Censo de 1991, é de 1.063.293.

Este fato, entretanto, não representa qualquer novidade se comparado à realidade de algumas outras aglomerações urbanas e cidades médias do país.

Lessa, em um instigante artigo denominado "A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário", alertava para o fato de que a maioria das cidades brasileiras com mais de 100 mil habitantes possuíam áreas loteadas que permitiam mais que dobrar a sua população.

Alguém há de argumentar que somos um país de vasta extensão territorial e que é natural que as cidades tenham grandes áreas para se expandirem.

O que não é natural é a forma como o investimento público é distribuído no espaço e como a população se distribui nestas cidades.

Com tantos vazios urbanos, como

justificar a existência de tantas habitações sobre mangues, muitos infestados, ou morros com riscos de deslizamento.

Aí entramos no terreno delicado e complexo de como são ofertadas as moradias e os terrenos urbanos.

É longínquo o tempo em que um lote de terreno poderia ser requerido à Prefeitura segundo uma pequena taxa, e desde há muito o terreno urbano funciona como reserva de valor antes mesmo da Constituição de um mercado imobiliário.

Ocorre que a partir do momento que se constituiu um mercado que atua especificamente com o imóvel urbano, a oferta ou retenção do estoque de imóveis urbanos passa a obedecer uma lógica muito particular e que está longe de ser regulada pela simples lei da oferta e da procura.

A oferta ou retenção do imóvel urbano é regulada por fatores tais como a taxa de juros praticada no mercado de capitais, a existência ou não de crédito para investimento em habitação, o comportamento dos salários e, ainda, pela mudança de cada área da aglomeração urbana no seu mapa de acessibilidade.

Anachoreta Leal, analisando a relação entre crédito, preço da terra e atividade imobiliária urbana, comprova com dados empíricos que a relação entre preço da terra e da habitação, no Rio de Janeiro, teve um comportamento fortemente relacionado com a variação da taxa média dos juros comerciais e dos mecanismos de crédito praticados no período de

1968 a 1984.

Contudo, estas são variáveis chamadas de macroeconômicas e que afetam o mercado como um todo.

Sem desconsiderar esta questão, Smolka traz à baila um outro fator a regular o preço do terreno. Conforme afirma, o preço estipulado para que determinado lote seja negociado envolve dois componentes bastante relacionados: o valor potencial e a expectativa de valorização futura do terreno.

Em outras palavras, no preço do imóvel urbano está embutida uma expectativa de valorização futura, que na literatura econômica sobre o assunto é às vezes chamada de antecipação de rendas fundiárias, que podem ou não se realizar, dependendo do grau de previsibilidade sobre a alteração no uso do solo numa determinada região.

Explico melhor o último item: a construção da 3ª Ponte e a do Shopping Vitória alteraram os atributos dos terrenos localizados na Enseada do Suá e na Praia da Costa.

Isso motivou o mercado imobiliário a investir maciçamente nestas áreas. Contudo isto também fez alterar a expectativa de valorização do detentor de um lote individual do terreno, que embutirá esta expectativa de valorização ao tentar transacionar o seu lote elevando consideravelmente o preço de imóveis nesta região.

À medida que aumenta o grau de previsibilidade do detentor individual do terreno, diminui a possibilidade de

ganhos por antecipação de rendas fundiárias do capital incorporador, que no longo prazo passará a programar seus investimentos para outras regiões com perspectivas de alteração de sua posição no mapa de acessibilidade da área urbana.

Enfim, a variação do estoque imobiliário e a maior ou menor oferta de moradia têm sido ditadas, via de regra, pelos mecanismos do mercado formal de imóveis, pela variação da taxa de juros e pela política creditícia praticada pelos bancos de fomento ao investimento no setor.

A gama de desassistidos que não têm acesso ao mercado formal de moradias bate à porta do Poder Público na busca de solução.

A resposta tem sido alocar, nos pontos mais longínquos da cidade, esta população, dramatizando a segregação social no espaço e encarecendo consideravelmente o investimento público nas cidades.

Faz-se cada vez mais necessário que o Poder Público, à luz das possibilidades previstas na Constituição de 1988, repense o seu papel na regulação da oferta de imóveis urbanos. Este é um esforço que envolve também urbanistas e planejadores que tenham como perspectiva um modelo de cidade menos excludente.

Cabe a nós urbanistas, planejadores e Poder Público começar a repensar com urgência o nosso modelo de cidade.

---

**Irene Léia Bossois é economista e mestre em Planejamento Urbano e Regional**