



Desenvolvimento em Questão

ISSN: 1678-4855

davidbasso@unijui.edu.br

Universidade Regional do Noroeste do

Estado do Rio Grande do Sul

Brasil

Scholze Domingues, Fabian  
Renda da Terra, Expansão da Fronteira Imobiliária, Gentrificação e Exclusão no Brasil  
(2009-2015)  
Desenvolvimento em Questão, vol. 14, núm. 35, julio-septiembre, 2016, pp. 35-59  
Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul  
Ijuí, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=75246032003>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe , Espanha e Portugal  
Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

# Renda da Terra, Expansão da Fronteira Imobiliária, Gentrificação e Exclusão no Brasil (2009-2015)

Fabian Scholze Domingues<sup>1</sup>

## Resumo

Este artigo utiliza a teoria da renda diferencial de David Ricardo para oferecer uma explicação econômica para o recente aumento dos preços imobiliários presenciados no Brasil entre 2009 e 2015. Ao contrário dos defensores da existência de uma bolha especulativa no mercado imobiliário, defende-se que os aumentos de preços de aluguéis e imóveis decorreram da expansão da fronteira imobiliária, em grande parte provocada pelas políticas públicas de habitação voltadas às classes de menor renda. Assim como no modelo ricardiano, a análise é feita dividindo-se a sociedade em três classes sociais: trabalhadores, capitalistas e rentistas. Diferente dos defensores de uma bolha imobiliária, argumenta-se que os preços nominais não diminuíram, como seria de se esperar caso a origem do fenômeno se situasse no mercado de crédito. Conclui-se que a principal beneficiária desta política é a classe dos rentistas e não a classe dos trabalhadores ou dos capitalistas. A teoria da renda diferencial também permite compreender melhor os movimentos de gentrificação e de exclusão, isto é, de revalorização de áreas centrais com boa infraestrutura urbana, mas degradadas, que resultou na exclusão de grandes contingentes populacionais, removidos para áreas distantes do centro das regiões metropolitanas. Como consequência, para resolver no longo prazo o problema do déficit habitacional e garantir o direito à habitação, o governo deveria criar um conjunto articulado de medidas regulatórias para a política de habitação que vise não apenas a construção de moradias, mas também o controle dos preços dos aluguéis para reduzir o ônus excessivo com habitação, e a criação de um imposto social sobre domicílios vagos para frear a especulação imobiliária.

**Palavras-chave:** Teoria da renda diferencial. Valorização imobiliária. Gentrificação. Classes sociais. Habitação.

<sup>1</sup> Doutor em Economia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Professor-adjunto da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

## **RENT OF LAND, EXPANSION OF REAL ESTATE BORDER, GENTRIFICATION AND EXCLUSION IN BRAZIL (2009 – 2015)**

### **Abstract**

---

This article uses the differential rent theory of David Ricardo to offer an economic explanation for the recent rise in property prices and rents seen in Brazil between 2009 and 2015. Unlike the advocates of the existence of a speculative bubble in the housing market, it is proposed that increase price in rents and properties come from the expansion of the urban frontier, largely caused by the public policies of housing geared to low-income classes. As in the Ricardian model, the analysis is done by dividing the society into three social classes: workers, capitalists and rentiers. It is argued that nominal prices will not decrease, as would be expected if the origin of the phenomenon had been located in the credit market. Thus, the main beneficiaries of this policy is the class of rentiers, not the worker class, neither the capitalist class. The differential rent theory also allows explain movements of gentrification and exclusion, ie revaluation central areas with good urban infrastructure, but degraded, resulting in the exclusion of large population, removed to areas far from the center of metropolitan areas. As a result, to solve the long term problem of housing shortage and ensure the right to housing, the government should create a coordinated set of regulatory measures for the housing policy. These policies should aimed not only housing construction, as well as control of the rent prices, to reduce the excessive burden on housing, and create of a social tax on vacant dwellings, to curb property speculation.

**Keywords:** The differential rent theory. Real estate evaluation. Gentrification. Social classes. Housing.

*Se todas as terras tivessem as mesmas características, se fossem ilimitadas na quantidade e uniformes na qualidade, seu uso nada custaria, a não ser que possuíssem particulares vantagens de localização. Portanto, somente porque a terra não é ilimitada em quantidade nem uniforme na qualidade, e porque, com o crescimento da população, terras de qualidade inferior ou desvantajosamente situadas são postas em cultivo, a renda é paga por seu uso. Quando, com o desenvolvimento da sociedade, as terras de fertilidade secundária são utilizadas para cultivo, surge imediatamente renda sobre as de primeira qualidade: a magnitude de tal renda dependerá da diferença de qualidade daquelas duas faixas de terra*

(Ricardo, 1981, p. 51).

Este artigo procura compreender melhor a recente valorização imobiliária vivida pelo Brasil (2009-2015), fato que levou economistas, como o prêmio Nobel Robert Shiller, a discutirem a possibilidade da existência de uma bolha no mercado imobiliário brasileiro.<sup>2</sup> Em palestra realizada em São Paulo no ano de 2014, Shiller ponderou:

Suspeito que haja uma bolha imobiliária no Brasil. Os imóveis mais que dobraram de preço no Rio de Janeiro e em São Paulo nos últimos cinco anos [segundo números da pesquisa FipeZAP]. O que aconteceu em cinco

<sup>2</sup> A primeira versão deste artigo surgiu de pesquisas e discussões de um grupo de interessados em economia do setor público e em economia da cultura. O grupo se formou a partir da disciplina do PPGE/UFRGS de Finanças Públicas, ministrada pelo professor Stefano Florissi no segundo trimestre de 2011. Ao longo dos meses em que esteve ativo, se agregaram ao grupo diferentes pessoas interessadas em refletir sobre o capital urbano, gentrificação e exclusão. Agradeço ao professor Florissi e aos colegas Augusto Lopes Beteba (in memoriam), José Manuel Marcolino, Carlos Vinícius Ludwig e Marcos Palombini pelas intensas e frutíferas discussões que contribuíram para a realização da primeira versão deste artigo. Após a disposição aos pares, no processo de submissão dos originais à publicação para a Revista Desenvolvimento em Questão, este artigo alterou substancialmente sua forma e fundamentação. Agradeço às várias e úteis sugestões dos parceiros cegos. Agradeço também ao professor Pedro Fonseca pelos comentários e observações à segunda versão deste artigo, assim como aos bolsistas de iniciação científica, voluntária Mariana Kich e Maurício Lorenzatto, do Grupo de Pesquisa em Capital Urbano da UFRGS, bem como ao bolsista da Proplan Josias Lessa Neto pelo interesse e suporte.

anos de tão dramático para os preços subirem assim? A inflação não foi muito menor? Os preços caíram 25% em Los Angeles e Nova York no mesmo período. E por que os preços no Brasil foram para cima ininterruptamente?<sup>3</sup>

Os fundamentos econômicos que justificariam uma bolha especulativa estariam, em um primeiro momento, associados ao crescimento acelerado puxado pela exportação de *commodities* agrícolas e minerais baseado, sobretudo, no aumento da demanda chinesa. O crescimento do PIB induzido pelo cenário internacional favorável teria levado o governo a afrouxar os gastos e, com crédito fácil, farto e barato, a bolha especulativa chegou a todos os recantos do país. Assim, a lógica de raciocínio em termos de bolha especulativa leva a identificar a valorização imobiliária como produto de políticas econômicas expansionistas, associadas à redução dos juros e à reestruturação do mercado de crédito imobiliário, com novas formas de financiamento para habitação.

A reestruturação do mercado imobiliário brasileiro quase 20 anos após a falência do Sistema Nacional da Habitação, foi proporcionada por um conjunto de reformas legislativas e pelo lançamento, em 2009, do *Programa Minha Casa Minha Vida* (PMCMV) do governo federal, atualmente em sua terceira edição, com a promessa difícil de ser cumprida em razão do atual quadro recessivo e contingenciamento de recursos do governo federal de construir mais um milhão de casas – destinadas, principalmente, a famílias de baixa renda em todo o território nacional –, totalizando a construção de 3 milhões de moradias. Este montante de moradias a ser construído pelo PMCMV representa uma expansão porcentual de cerca de 5,4% no total de domicílios, de um universo de 55,857 milhões de domicílios existentes no país, de acordo com a *Síntese de Indicadores Sociais da PNAD/IBGE 2014*.<sup>4</sup> Conforme as regras presentes na *Cartilha do PMCMV* (Brasil, 2009), o Programa previa o financiamento de moradias para famílias com renda de até

<sup>3</sup> Disponível em: <<http://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2013/10/14/ganhador-do-nobel-de-economia-alertou-sobre-bolha-imobiliaria-no-brasil.htm>>. Acesso em: 18 ago. 2015.

<sup>4</sup> Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaodevida/indicadoresminimos/sinteseindicsociais2014/default\\_tab\\_xls.shtml](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaodevida/indicadoresminimos/sinteseindicsociais2014/default_tab_xls.shtml)>. Acesso em: 15 nov. 2015.

três salários mínimos, em municípios com mais de 100.000 habitantes. O Programa permitia o financiamento de casas térreas com tamanho mínimo de 35 m<sup>2</sup> e apartamentos com tamanho de 42 m<sup>2</sup>. Obrigatoriamente as habitações devem possuir sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e área de serviço. O valor máximo em 2009 era de R\$ 45.000,00 para apartamentos e R\$ 41.000 para casas.<sup>5</sup>

A hipótese defendida neste artigo rejeita em seu *móbil*e fundamental a interpretação do processo brasileiro de valorização imobiliária no período de 2009 a 2015 como uma bolha especulativa com origem no mercado de crédito – embora não negue a importância dos efeitos *pró-cíclicos* da fartura de crédito no período – e propõe uma interpretação alternativa para a dinâmica econômica básica do fenômeno. Para tanto, busca-se apoio em um modelo clássico da história do pensamento econômico – o modelo da renda diferencial da terra de David Ricardo –, para sustentar a hipótese de que a recente valorização dos terrenos e aluguéis ocorreu pela expansão da fronteira imobiliária para a periferia, provocada pelo forte crescimento do setor habitacional verificado nos últimos anos. Tal expansão da fronteira imobiliária para a periferia, ou seja, para as terras mais distantes na versão locacional do modelo,<sup>6</sup> aconteceu em razão do grande volume de contratações do PMCMV, pela estruturação do mercado de crédito imobiliário para baixa renda, e pelas facilidades de acesso ao crédito por parte de grandes incorporadoras e construtoras. A participação da renda fundiária aumentou *vis-à-vis* outras formas de renda no período. Seguindo os preceitos do modelo ricardiano, as conclusões deste artigo se afastam daquelas preconizadas pelos defensores da versão bolha imobiliária em aspectos fundamentais.

<sup>5</sup> Houve alterações importantes nas regras do PMCMV, como a possibilidade de financiamento de imóveis rurais, que, como veremos, passaram a responder pela maioria das contratações, apesar de esses contratos possuírem valores médios menores do que os urbanos e estipularem uma quantidade menor de residências construídas por contrato.

<sup>6</sup> Sobre o uso do padrão de Ricardo como modelo locacional, conferir: Carrion, 1996, p. 394-412.

Uma vez considerada a pertinência do modelo ricardiano para a explicação da valorização imobiliária no período de 2009 a 2015, admite-se que a tendência de alta de preços nas regiões centrais das grandes metrópoles brasileiras seja de caráter *permanente*, com poucas evidências<sup>7</sup> de que os preços imobiliários passem a apresentar tendência deflacionária (como seria de se esperar no caso de um estouro de uma bolha especulativa) pelo aumento da taxa de juros ou a outros expedientes de políticas monetárias ou fiscais restritivas. Como consequência, a adoção e discussão do modelo proposto neste artigo convida a refletir sobre o papel do Estado nesta questão complexa que é a política de renda fundiária e suas consequências para o acesso à moradia digna, pois se trata não apenas do funcionamento de um mercado sumamente importante para a economia, que altera diversos preços relativos, mas também de um direito fundamental, assistido pela Constituição Federal de 1988: o direito à habitação.

Ao se analisar o desdobramento lógico do modelo da renda diferencial da terra na realidade brasileira, chega-se à conclusão de que o governo federal deveria adotar um conjunto de medidas para minimizar os efeitos da expansão imobiliária a partir de uma política habitacional integrada, que tenha como foco o bem-estar do trabalhador e a redução dos custos de subsistência, em particular do ônus excessivo de aluguel. Tal política passa por um controle dos preços dos aluguéis, dos imóveis fechados e pela necessidade de novas moradias, com o objetivo de reduzir a renda fundiária como proporção da renda total, adotando medidas para a mitigação da valorização imobiliária, uma vez que, conforme a lição do economista inglês, a

<sup>7</sup> A pesquisa Fipe/ZAP mostrou uma variação positiva no acumulado do ano de 2015, de dezembro de 2014 a outubro de 2015, de 1,1%, e um acumulado de 1,9% em 12 meses. A variação do índice, contudo, não acompanhou o IPCA, que foi de 9% no acumulado do ano e 7,6% em 12 meses. É importante observar que a pesquisa não indica uma diminuição nominal do preço dos aluguéis, nem permite discriminar entre os diferentes extratos de renda, de modo que não existem evidências suficientes para mostrar um estouro de bolha especulativa. Ao contrário, a manutenção dos valores nominais dos aluguéis após a grande valorização testemunhada, mesmo com queda expressiva da renda do trabalho no período, corrobora a afirmação de que não há tendência deflacionista no setor. Dados disponíveis em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>.

Acesso em: 6 nov. 2015.

elevação da renda fundiária provoca redução dos lucros como proporção do excedente, aumento nominal de preços e salários e, assim, diminuição da competitividade do país em relação ao resto do mundo.

Um dos aspectos a ser destacado do modelo de Ricardo é a divisão da sociedade em três classes sociais (e não em duas, como no marxismo), pois esta tripartição da sociedade permite compreender melhor os conflitos distributivos inerentes a este mercado – assim como sua dinâmica de longo prazo – amparado em longa tradição do pensamento econômico. Em resposta a uma possível acusação de anacronismo, é possível aduzir, em defesa da aplicabilidade do modelo na análise em questão, sua capacidade de articular um diagnóstico e apontar um conjunto de políticas para atenuar os efeitos deletérios de um aumento excessivo da renda fundiária em detrimento de outras formas de renda. Neste sentido, este trabalho resgata o pensamento de um dos clássicos da Economia Política para estudar os efeitos macroeconômicos da expansão fundiária em termos de classes sociais, no significado atribuído por Joan Robinson de clássicos, como: “aqueles que absorveram a concepção de um mecanismo econômico baseado em classes, para fornecer uma análise da dinâmica de nossa sociedade industrial” (Robinson; Etwell, 1978, p. 12). Em última análise, o modelo em tela procura revelar o funcionamento das leis econômicas de uma sociedade capitalista madura, apresentando os grandes ganhadores desta forma da expansão da fronteira imobiliária, a classe dos rentistas – que aumentam sua renda sem aumentarem a riqueza do país –, embora a política imobiliária governamental fosse originalmente destinada a financiar habitação de baixa renda nas periferias das grandes cidades brasileiras.

Evidentemente que a análise da posição econômica das classes sociais envolvidas e não de indivíduos implica certo grau de esquizofrenia por parte do analista, posto que na realidade dos fatos frequentemente as classes econômicas se misturam. As pequenas empreiteiras do PMCMV podem ser vistas como capitalistas típicas, uma vez que estão premidas pela concorrência de seus pares e pela oferta e preços da mão de obra de mercado,

em grande medida equalizadas pelas normas do Programa. Já grandes construtoras, quando detém a propriedade de terrenos – fato que aumentou em importância após a internacionalização de empresas do setor, com abertura de capital em bolsa – e por atuarem junto as vendas, agem verdadeiramente como rentistas, recebendo, assim, duas rendas: uma da construção e outra da compra de terrenos e venda de imóveis.

Este artigo possui, além desta introdução, três tópicos. No primeiro tópico é apresentado o modelo da renda diferencial da terra de Ricardo e sua aplicação como um modelo locacional para analisar as trajetórias dos preços dos aluguéis e das novas unidades habitacionais com base nas políticas públicas do período, notadamente a execução do PMCMV. Os parâmetros do modelo são: a valorização do metro quadrado construído no período (para a classe dos capitalistas), a valorização dos aluguéis e das novas unidades habitacionais (para a classe dos rentistas) e a valorização do salário mínimo e o custo do metro quadrado para alugar ou comprar (para a classe dos trabalhadores). No tópico seguinte são analisados fatores sociais que estão implicados no processo de valorização fundiária verificado no Brasil, como a alteração da estrutura do capital urbano e seus processos relacionados de gentrificação e exclusão social. Finalmente, no último tópico, são exploradas algumas inferências do modelo para as políticas públicas, especialmente para uma legislação que vise a regulamentar o preço dos aluguéis e uma política pública de habitação que integre a construção de novas unidades habitacionais com a dinâmica dos preços de mercado.

## A Renda Diferencial da Terra: classes sociais e distribuição do excedente com expansão da fronteira imobiliária

A obra *Os Princípios de Economia Política e Tributação* (1981), de David Ricardo, é uma das principais realizações intelectuais do século 19. Sua intervenção na história do pensamento econômico é vasta e profunda. Ricardo

influenciou a economia marxista em seus conceitos fundamentais, como a tendência declinante da taxa de lucros e o conflito entre lucros e salários. Por outro lado, a demonstração dos rendimentos marginais decrescentes no seu modelo da renda diferencial da terra é um dos marcos fundadores do pensamento neoclássico, que enxerga a economia como a alocação ótima de recursos escassos. O modelo de Ricardo interessa neste seu duplo aspecto: um modelo de distribuição conflitiva da renda entre as classes sociais e um modelo de alocação de recursos escassos. Ou seja, busca-se, neste artigo, tanto analisar a distribuição dos recursos entre as três classes sociais proposta no modelo ricardiano – capitalistas, rentistas e trabalhadores – quanto entender a forma de valorização fundiária e sua lógica de acumulação. A demonstração do funcionamento dos mecanismos de ajustamento dos preços de mercado por sua escassez – base lógica do modelo em tela – explica por que certos preços da economia se mantêm altos ao longo do tempo a despeito da atuação das forças de demanda e de oferta, mesmo em um sistema de concorrência perfeita.

Conforme o modelo ricardiano, a concorrência intercapitalista é a responsável pela equalização da taxa de lucro entre os diferentes agentes capitalistas da sociedade, de modo que, à medida que a fronteira imobiliária se expande, a taxa de lucro por unidade permanece constante, enquanto a renda da terra aumenta. Como a renda e o lucro são os dois elementos do Produto Líquido (PL), Ricardo mostra que a tendência da expansão da fronteira imobiliária no longo prazo é a redução relativa da participação do lucro e o aumento relativo da renda fundiária como proporção do PL, enquanto os salários aumentam nominalmente em razão do aumento do custo de subsistência, mas os salários não recebem ganhos reais de acordo com o modelo.

As trajetórias da expansão da fronteira imobiliária são estimadas a partir das três classes sociais do PMCMV: trabalhadores, rentistas e capitalistas. Os dados apurados referem-se ao período de 2009 a 2015, embora nem sempre os dados estejam disponíveis para todo o período, em especial para os anos mais recentes. Para efeitos de estimação supõe-se que os tra-

balhadores recebam o salário de subsistência, como no modelo ricardiano, que é baseado no salário mínimo. Já o lucro das empreiteiras (capitalistas) é estimado por meio das condições de contratação estipuladas pelo PMCMV e pelos preços de mercado da construção civil. A renda, neste modelo, não é custo de produção, mas um resíduo. Isto é, ao se retirar os custos de produção do setor imobiliário, os salários e o lucro, inclusive o que sobra, é a renda dos rentistas.

A Tabela 1 apresenta um resumo das principais variáveis em análise por período anual entre janeiro de 2009 e janeiro de 2015. Na primeira coluna de coeficientes são expostos os preços do PMCMV para o metro quadrado construído desde a criação do Programa e, a partir desses dados, é obtido o Coeficiente 1, que mostra a variação do Preço do Metro Quadrado pago pelo programa aos construtores (capitalistas), com dados retirados da Cartilha do PMCMV. O Coeficiente 2 é calculado a partir da evolução do salário mínimo, apresentando a evolução da renda de subsistência dos trabalhadores no período. O Coeficiente 3 exibe a variação dos preços de aluguel, conforme anunciados na mídia tradicional, segundo a metodologia Fipe/ZAP, e sua valorização mostra o ganho dos rentistas. Finalmente, o Coeficiente 4 evidencia a variação do custo de construção utilizando um indicador tradicional do setor, o Custo Unitário Básico (CUB), também uma variável do custo de construção e, portanto, uma variável que afeta o ganho dos construtores (capitalistas), mas indicando as variações de mercado para a totalidade do setor da construção civil, e não apenas das construções destinadas à baixa renda, como no caso do primeiro coeficiente. Finalmente, a última coluna apresenta o Coeficiente 5, a taxa de inflação, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), para verificar as trajetórias reais dos preços ao longo do período de análise.

Tabela 1 – Coeficientes de variação do preço do metro quadrado, salário mínimo, aluguéis e imóveis, CUB e inflação para o Brasil, período 2009-2015

Data	Preço do m <sup>2</sup> PMCMV (1)		Salário mínimo (2)		FIPE/ZAP (3)		CUB (4)		Inflação (5) IPCA/ IBGE
	R\$	Coef. 1	R\$	Coef. 2	R\$	Coef. 3	R\$	Coef. 4	Coef. 5
1/2009	679,41		510		72,02		797,77		
1/2010	719,37	1,05882	540	1,05882	87,55	1,21563	822,07	1,03046	1,0431
1/2011	768,44	1,06821	545	1,00926	108,56	1,23998	876,22	1,06587	1,05891
1/2012	814,43	1,05985	622	1,14128	137,83	1,26962	936,75	1,06908	1,065
1/2013	857,21	1,05253	678	1,09003	159,58	1,15780	1006,13	1,07406	1,0584
1/2014	864,01	1,00793	724	1,06785	181,78	1,13912	1080,43	1,07385	1,0591
1/2015	915,22	1,05927	788	1,08840	195,11	1,07333	1145,42	1,06015	1,0641
<b>TOTAL</b>		<b>1,34708</b>		<b>1,54510</b>		<b>2,70911</b>		<b>1,43578</b>	<b>1,4034</b>

(1) Fonte: Brasil, 2009.

(2) Disponível em: <<http://www.portalbrasil.net/salariominimo.htm>>. Acesso em: 31 out. 2015.

(3) Fonte: Pesquisa Fipe/ZAP, com o preço do aluguel anunciado. Disponível em: <<http://www.fipe.org.br/pr-br/indices/fipezap/>>. Acesso em: 25 out. 2015.

(4) Fonte: Banco de dados – CBIC. Disponível em: <<http://www.cub.org.br/cub-m2-brasil>>. Acesso em: 30 out. 2015.

(5) Fonte: IBGE. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc\\_ipca/defaultseriesHist.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc_ipca/defaultseriesHist.shtm)>. Acesso em: 1º out. 2015.

Ao observar as tendências do período, é possível constatar que, enquanto o preço do metro construído do PMCMV foi reajustado abaixo da inflação, tendo um aumento de 34,7% no período de análise, todos os outros coeficientes tiveram aumentos acima da inflação, que teve um acumulado IPCA de 40,34%. O CUB teve um aumento acumulado no período de 4% em relação à inflação, enquanto o salário mínimo aumentou 14% acima da inflação, também no acumulado do período, obtendo, assim, um ganho real significativo. Já os grandes ganhadores, como é possível observar ao compararmos os coeficientes 1, 2 e 4 com o coeficiente 3, foi a classe dos rentistas, uma vez que a valorização dos aluguéis no período foi de 130% acima da inflação. Cabe lembrar que as empresas do setor imobiliário muitas vezes atuam como capitalistas (posto que constroem as unidades habitacionais) e rentistas (uma vez que também transacionam bens imóveis), mas, como é possível depreender dos dados de execução do PMCMV pela Caixa Federal,

em sua imensa maioria, são pequenas e médias empresas, agindo, portanto, conforme o capitalista ricardiano típico, premidos pelas condições da concorrência e pelas normas do Programa.<sup>8</sup>

Ao usarmos os coeficientes como uma *proxy* para estabelecer as trajetórias de ganhos das diferentes classes sociais envolvidas, concluímos que os construtores (em geral, pequenos e médios) tiveram uma pequena variação negativa nos rendimentos auferidos pela construção de unidades habitacionais do PMCMV, uma vez que sua remuneração por metro quadrado construído teve uma pequena perda real. Os ganhos dos rentistas foram significativos, extrapolando em muito a inflação do período (Coeficiente 5). Já os ganhos dos trabalhadores são ambíguos, pois os dados em análise mostram dois efeitos atuando em sentido contrário. Por um lado, há um ganho real do salário mínimo de 14,1% no período. Como, contudo, a classe trabalhadora despende de parte significativa da sua renda em aluguéis (supondo que, em geral, os trabalhadores não são proprietários) e esses tiveram aumentos significativos no período, não é possível concluir, de maneira direta, com os dados apresentados, sobre o bem-estar dos trabalhadores com respeito à política fundiária governamental. Para averiguarmos melhor as consequências dessa política para o período, devemos observar o comportamento do déficit habitacional, o ônus excessivo de aluguel e a quantidade de domicílios vagos.

Sobre o déficit habitacional, as fontes primárias são o Censo Estatístico do IBGE, realizado a cada dez anos, e a Pesquisa Nacional por Amostra em Domicílios (PNAD), também do IBGE. A Fundação João Pinheiro

---

<sup>8</sup> Conforme a planilha de contratações do PMCMV de Pessoas Jurídicas fornecida pela Caixa Econômica Federal, foram contratados desde o início do Programa em 2/6/2009 até 31/12/2014 um montante de 9.951 contratos, com um valor médio de contratação de R\$ 6.433.275 e um total executado do PMCMV de 57,153 bilhões de reais. Desses contratos, 3.004 (30,1%) foram destinados a imóveis urbanos, com um valor médio por contrato de R\$ 18.370.833,00 e uma execução de 53,826 bilhões. Para imóveis rurais, o Programa financiou 6.947 contratos, 69,8% do total, com um valor médio por contrato de R\$ 557.729,00, totalizando a execução de 3,326 bilhões de reais para o período. Foram contratadas 1.112.216 unidades, com uma média de 125 unidades por contrato. Para a área urbana, foram contratadas 992.708 unidades, com uma média de 330 unidades habitacionais por contrato. Já para a área rural foram contratadas 119.508 unidades, com uma média de 17 unidades por contrato. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitação-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos\\_Contratados\\_PJ\\_31122014.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitação-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos_Contratados_PJ_31122014.pdf)>. Acesso em: 25 out. 2015.

compilou os dados de déficit habitacional em convênio com o Ministério das Cidades, em uma tentativa de manter atualizados o déficit habitacional, cotejando este indicador com a execução do PMCMV. O Ipea, por meio de notas técnicas, também apresentou alguns estudos sobre o assunto mencionado a seguir. Embora a Fundação João Pinheiro não disponibilize dados para todo o período de análise, é possível verificar que em 2007, antes da execução do PMCMV, o déficit habitacional era de 10% dos domicílios brasileiros e foi reduzindo para 8,53% em 2012. Em termos absolutos, houve, portanto, uma redução no déficit habitacional para o período para o Brasil como um todo, como é possível observar na Tabela 2.

Tabela 2 – Déficit habitacional total por situação do domicílio Brasil, regiões metropolitanas e demais áreas 2007 a 2009 / 2011 e 2012

Período	2007	2008	2009	2011	2012
<b>BRASIL</b>	5.855.375	5.437.709	5.897.976	5.581.968	5.430.562
<b>Total das RMAs</b>	1.723.000	1.481.135	1.644.816	1.443.707	1.556.580
<b>Demais áreas</b>	4.132.375	3.956.574	4.253.160	4.138.261	3.873.982

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), v.28, 2007; v.29, 2008; v.30, 2009; v.1, 2011; v.32, 2012.

Os dados mostram, ainda, que houve uma redução do déficit habitacional total e relativo, passando de 10% do total dos domicílios brasileiros em 2007 para 8,53% em 2012. Conforme, porém, mostram os dados compilados pela Fundação João Pinheiro, o comportamento foi distinto para os diferentes componentes do déficit, quando analisados separadamente.

Enquanto, por um lado, houve redução verificada, tanto em termos absolutos quanto relativos, da precariedade, da coabitação e do adensamento excessivo em imóveis locados, houve, por outro, aumento do ônus excedente de aluguel, que passou de 1,75 milhões de domicílios em 2007 para 2,293 milhões em 2012, representando um aumento absoluto de 543.000 famílias, e de 31% no período. Conforme a análise da Nota Técnica nº 5 do Ipea, de 2013, sobre os dados em tela, é possível depreender que “o aumento do gasto das famílias pode ser decorrente de acréscimos nos valores de aluguel,

em alguma medida, atrelados à valorização imobiliária pela qual passam as cidades brasileiras no período estudado” (Furtado; Lima Neto; Krause, 2013. p. 12).

Uma análise comparativa da PNAD entre 2009 e 2013 (último ano disponível) indica que em 2009 havia um total de 58,6 milhões de domicílios no país. Destes, 17% de imóveis eram alugados, representando 10 milhões de domicílios. Em 2013, a PNAD mostrou que a proporção de imóveis alugados no total de domicílios aumentou para 20,3%, e, destes, 25,7% arcavam com ônus excessivo, isto é, um quarto das famílias que pagam aluguel comprometem mais de 30% da sua renda nesta despesa, representando 5,2% do total de domicílios particulares no Brasil. O Distrito Federal possuía o maior porcentual de ônus excessivo, 9,5% do total de domicílios particulares, seguido pelo Sergipe, com 7,9%. Já quando se observa os domicílios urbanos com renda per capita mensal menor do que meio salário mínimo, 11,6% do total dos domicílios brasileiros nessa faixa de renda arcavam com ônus excessivo de aluguel. Na Região Centro-Oeste este porcentual é de 16,5% e na região sudeste de 15,7%.<sup>9</sup>

A Tabela 3 mostra a evolução do déficit habitacional para o período por faixa de renda. O aumento do déficit habitacional, sobretudo nas faixas de renda até três salários mínimos, mostra que o grande objetivo do PMCMV não foi atingido. O Programa entregou milhares de moradias, mas os efeitos deletérios do aumento dos aluguéis em decorrência da acentuada valorização fundiária do período mais do que compensaram a nova oferta, de modo que o déficit habitacional para a principal faixa de renda do PMCMV, as famílias de menor renda, teve um aumento porcentual de 2,3%, sem considerar as famílias que passaram a arcar com ônus excessivo de aluguel. A faixa de

<sup>9</sup> PNAD 2009. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2009/pnad\\_sintese\\_2009.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2009/pnad_sintese_2009.pdf)>. Acesso em: 10 out. 2015; PNAD 2013. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2014/default\\_sintese.shtml](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2014/default_sintese.shtml)>. Acesso em: 14 nov. 2015.

renda que obteve a maior redução relativa do seu déficit habitacional, paradoxalmente, foi a das famílias com renda superior a 10 SM, representando uma diminuição porcentual na ordem de 30%.

Tabela 3 – Déficit habitacional por faixa de renda no Brasil, entre 2007 e 2012

	2007	2008	2009	2011	2012
<b>Sem declaração de renda</b>	1,7%	1,7%	1,9%	3,0%	2,4%
<b>Até 3 SM</b>	70,7%	70,2%	71,2%	73,0%	73,6%
<b>Entre 3 e 5 SM</b>	13,1%	14,0%	13,5%	11,7%	11,6%
<b>Entre 5 e 10 SM</b>	10,4%	10,3%	9,6%	9,1%	9,4%
<b>Acima 10 SM</b>	4,1%	3,9%	3,8%	3,2%	2,9%

Fonte: IBGE/PNAD, 2007-2012 apud Furtado; Lima Neto; Krause, 2013.

Assim, a Nota Técnica nº 5 de 2013 do Ipea, faz uma lacônica ponderação sobre os resultados das políticas públicas na área da habitação a partir dos dados da PNAD sobre o déficit habitacional:

A redução do déficit habitacional não esteve focada no estrato de renda mais baixo (até três salários mínimos), prioritário para fins de atendimento da política pública: compunha 70% do déficit total em 2007, enquanto em 2012 passou a representar cerca de 73% (Furtado; Lima Neto; Krause, 2013. p. 12).

Por fim, o porcentual de domicílios vagos em relação ao estoque total é um indicador de que os imóveis estão sendo utilizados para fins especulativos e não para os fins a que se destinam, que é fornecer moradia. A inflação artificial provocada pelo monopólio da propriedade da terra exclui dezenas de milhares de pessoas do acesso à moradia digna. Em matéria assinada por Vinícius Konchinski da Agência Brasil, são comentados os dados que o IBGE apresentou sobre a quantidade de imóveis vagos no Brasil:

Existem hoje no Brasil, segundo o censo, pouco mais de 6,07 milhões de domicílios vagos, incluindo os que estão em construção. O número não leva em conta as moradias de ocupação ocasional (de veraneio, por exemplo) nem casas cujos moradores estavam temporariamente ausentes

durante a pesquisa. Mesmo assim, essa quantidade supera em cerca de 200 mil o número de habitações que precisariam ser construídas para que todas as famílias brasileiras vivessem em locais considerados adequados: 5,8 milhões.<sup>10</sup>

Os dados são relativos ao Censo Demográfico de 2010. Obviamente há um problema alocativo na questão imobiliária brasileira que somente pode ser explicado se atentarmos para o duplo caráter da propriedade da terra: (i) ser um monopólio advindo da propriedade privada, de onde surge a renda conforme o modelo ricardiano; e, (ii) uma necessidade básica. A primeira característica sinaliza a estrutura imperfeita deste mercado. Já a segunda sinaliza a baixa elasticidade pela demanda de aluguéis. Ambas as razões econômicas deveriam ser motivo de preocupações das autoridades públicas – mesmo em um regime neoliberal de governo – pois, como David Ricardo já previra há cerca de 200 anos, o alto preço da terra provoca uma série de efeitos indesejados na economia, como a elevação de preços e salários e a redução da taxa de lucro. Neste sentido, um imposto sobre residências fechadas coloca-se como uma questão maior para a solução do déficit habitacional brasileiro.

A partir dos dados analisados e das considerações apresentadas, é possível afirmar que o aumento dos aluguéis no período em análise teve influência *negativa* sobre a classe dos trabalhadores, em um triplo aspecto. Primeiro, porque não reduziu o déficit habitacional dos estratos de renda para o qual a política pública, a saber, o PMCMV, estava direcionada. Segundo, porque aumentou o ônus excessivo de aluguel para as famílias de renda mais baixa. Terceiro, porque ampliou a propensão rentista da sociedade ao não impedir o uso especulativo de imóveis prontos para morar, resultando em uma quantidade maior de imóveis fechados do que o déficit habitacional do período. Outros impactos negativos, como o aumento das distâncias, a baixa

<sup>10</sup> Disponível em:< <http://memoria.ebc.com.br/agenciabrasil/noticia/2010-12-11/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-brasileiro-indica-censo-2010>>. Acesso em: 1º nov. 2015.

qualidade das habitações e dos projetos urbanísticos e de transporte, mostram o relativo fracasso de uma política fundiária expansionista, que produziu efeitos econômicos contrários à vontade dos gestores públicos responsáveis pela política habitacional brasileira voltada aos extratos de renda mais baixos. Desse modo, os gestores da política habitacional brasileira agiram contrariamente às leis econômicas, como o poderoso ministro da economia de Luís XIV, Jean-Baptiste Colbert que, ao desejar preços baixos para o trigo, determinou, com mão de ferro e por decreto, o novo preço do cereal abaixo dos valores praticados no mercado, provocando o efeito econômico contrário ao que desejara. Em virtude dos baixos preços, os produtores perderam o estímulo para plantar, resultando em uma escassez relativa de cereal maior do que no ano anterior, e, portanto, em uma alta dos preços.

No modelo ricardiano, o aumento da renda da terra é visto como uma *consequência* do crescimento da riqueza, representada na forma de salários e lucros, e não como uma causa da riqueza, de modo que o aumento da renda da terra onera toda a sociedade. Em uma nota polêmica contra Adam Smith, Ricardo escreve: “a renda é o efeito do preço alto, e aquilo que o proprietário de terra ganha dessa forma é feito à custa de toda a sociedade. Esta última nada ganha com a reprodução da renda: é somente uma classe que lucra às custas de outra classe” (Ricardo, 1981, p. 55).

## **Efeitos Distributivos: capital urbano, gentrificação e exclusão**

A expansão da fronteira imobiliária em razão das políticas públicas, como vimos na seção anterior, provocou uma expansão da renda imobiliária na forma de valorização de imóveis e aluguéis, beneficiando o comportamento rentista da sociedade. Conforme o modelo em tela, as regiões mais próximas dos centros urbanos sofreram as maiores valorizações imobiliárias, uma vez que o preço dos imóveis nas áreas centrais é escalonado a partir do preço atribuído à região mais distante, foco de atuação do PMCMV. De

fato, o processo de valorização fundiária contribuiu decisivamente para a valorização das zonas centrais em todas as regiões metropolitanas do país, alterando a estrutura do capital urbano<sup>11</sup> e trazendo à tona dois efeitos urbanos importantes, que são discutidos nesta seção: gentrificação e exclusão social.

A organização espacial da cidade, sua distribuição funcional entre centro e periferia, decorre em grande medida de uma *hierarquia* entre os preços das terras e dos aluguéis que o modelo da renda diferencial permite compreender de maneira lógica. A habitação humana, no entanto, envolve uma complexidade de fatores – considerando que a habitação é um direito humano essencial – como sensação de pertencimento e de comunidade, autoestima, facilidades locacionais, acesso a serviços públicos, entre outros. Adicione-se a este quadro as questões típicas que afligem as regiões metropolitanas brasileiras, como a grilagem de terras, a duplicidade ou mesmo a triplicidade de certidões legais de posse e outorga, a ausência de inventários, a ocupação de áreas verdes e de risco, entre outros, que fazem com que o sistema de preços seja um organizador imperfeito e incompleto da estrutura urbana. Isto é, mesmo de posse de um modelo com poder explicativo sobre o comportamento das tendências das principais variáveis do setor, não é possível deduzir abstratamente o preço e a ocupação efetiva das terras urbanas, tampouco prever suas consequências do ponto de vista das relações sociais.<sup>12</sup> Em particular, os processos de gentrificação e de exclusão verificados recentemente com as obras para grandes eventos coevos da expansão imobiliária brasileira, não são explicáveis somente pelas leis econômicas, mas também dependem da compreensão de questões sociais mais amplas, como a atuação do Estado, os valores sociais e a história da ocupação fundiária e segregação funcional e espacial presentes nas grandes cidades brasileiras.

<sup>11</sup> O capital urbano pode ser compreendido como estoque e como fluxo, resultando, quando bem-utilizado e desenvolvido, em concentrações urbanas únicas na criação de indústrias e na prestação de bens e serviços culturais, resultando em fluxos industriais, comerciais e turísticos intensos e qualificados.

<sup>12</sup> Para uma interessante apresentação das questões urbanas e a influência da cidade no bem-estar dos cidadãos que nela vivem, bem como uma crítica à divisão funcional das cidades contemporâneas, conferir Jacob (2011).

A gentrificação é um fenômeno econômico e social de revitalização de áreas degradadas das cidades, que passam a ser ocupadas por faixas de renda mais altas. Certas causas gerais deste fenômeno podem ser isoladas na forma de variáveis que permitem a identificação das forças atuantes e a construção de modelos lógicos que possibilitem tanto uma melhor compreensão das forças envolvidas na revitalização de regiões urbanas degradadas quanto na estimativa e previsão dos efeitos que possam ser gerados por esse processo.<sup>13</sup> O processo de revitalização de zonas degradadas foi muito comemorado em seu início, com exemplos célebres do Soho em Londres, do Puerto Madero em Buenos Aires e do Harlem em Nova York. Apesar do sucesso inicial, mesmo nessas cidades o processo de revalorização esteve associado a movimentos especulativos de mercado, com a exclusão dos primeiros “gentrificados”, como artistas e estudantes, por novas levas mais ricas e, assim, associados à exclusão social, engendrando discussões sobre o direito social à cidade. Como é possível depreender da ampla discussão sobre o assunto, os processos de gentrificação não geram necessariamente aumento de bem-estar. Ocupação indiscriminada, verticalização urbana acelerada, exclusão social ou a destruição do patrimônio histórico e cultural para dar lugar a novas edificações, levam à descaracterização cultural das regiões, que perdem, portanto, o seu atrativo inicial.

As condições iniciais que se verificam nos processos de gentrificação são zonas de ocupações urbanas relativamente antigas e degradadas, com baixo valor imobiliário, mas com presença de rede de comércio e de serviços urbanos consolidada. Consoante a isto, as regiões estão próximas a boas vias de transporte, como vias estruturantes e autoestradas, possuindo, assim, facilidades de acesso e de deslocamento. Desse modo, há presença

<sup>13</sup> Um modelo formalizado para a determinação de gentrificação é apresentado por Nesbitt (2005). Para uma discussão sobre o uso de modelos formais para analisar o fenômeno no sul da África, ver Visser, 2002, p. 419-423.

de capital urbano consolidado na forma de estoques, como infraestrutura de transportes, de comércio e de serviços, que passam a ser mais intensamente utilizados a partir do início do processo de gentrificação (Nesbitt, 2005).

No Brasil, o processo de gentrificação esteve associado à recuperação de áreas como o Quarto Distrito em Porto Alegre, o Pelourinho em Salvador, a Estelinha no Recife, a zona central da cidade de São Paulo e a zona portuária da cidade do Rio de Janeiro. Os processos de gentrificação podem ser excludentes e perversos em diferentes níveis, criando ou contribuindo para agravar um conjunto complexo de problemas urbanos, como o aumento do número de despejos, as remoções forçadas e a exclusão social.<sup>14</sup>

Para que o aumento de bem-estar ocorra, as externalidades do processo devem ser positivas e possuírem fator multiplicador significativo ao longo das cadeias de comércio e de serviços, de modo que transbordem na forma de maior qualificação das relações sociais.

Os interesses presentes ao longo dos processos de gentrificação, portanto, são frequentemente contraditórios, e seus resultados são apreciavelmente dúbios. Tais contradições aparecem desde os diferentes propósitos que se queiram dar ao uso dos diversos espaços urbanos até o funcionamento conjunto das novas estruturas urbanas, que criam propriedades emergentes positivas ou negativas, dependendo dos fatores responsáveis pela reestruturação do espaço urbano e pela qualidade das relações sociais.

---

<sup>14</sup> Conforme a Relatora Especial da Organização das Nações Unidas para o Direito à Moradia Adequada, Raquel Rolnik, em relatório apresentado em 2010: “a gentrificação e o aumento de preços têm como efeito obrigar as comunidades de baixa renda a abandonar essas regiões em favor de residentes das classes média e alta. Desta maneira, a comunidade sofre uma profunda mudança em sua composição demográfica. Ao mesmo tempo que uma população de renda média e alta se muda para regiões anteriormente pobres e encontra uma maior disponibilidade de moradias, os moradores anteriores se vêem empurrados para áreas externas à cidade, perdem seus vínculos comunitários e sofrem um maior empobrecimento devido à diminuição das oportunidades de emprego e escolaridade, assim como pelo aumento dos gastos com transporte para chegarem ao trabalho” Disponível em: <[https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/11/mega\\_eventos\\_portugues1.pdf](https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/11/mega_eventos_portugues1.pdf)>. Acesso em: 3 nov. 2015.

Finalmente, a forma de financiamento das campanhas políticas brasileiras, em particular dos municípios, tem efeitos perversos sobre os processos de gentrificação em curso em grandes capitais, como Porto Alegre, Rio de Janeiro e Salvador. Uma vez que as fortes construtoras possuem grande disponibilidade financeira, o plano diretor das cidades, em sua maioria criados com base em critérios técnicos adequados, acaba sendo deturpado pelos interesses de tais empresas quando os terrenos de determinadas áreas passam a ter intenso valor comercial. Questões como essas, referentes à formulação de políticas públicas, serão abordadas a seguir.

## **Implicações para as Políticas Públicas e Tributação**

A recente valorização imobiliária vivida pelo Brasil com a expansão da fronteira imobiliária provocada pelo PMCMV no período em análise representa um desafio para a solução do problema do déficit habitacional e para o direito à moradia. Como mostramos, a valorização imobiliária provoca uma série de efeitos econômicos e sociais deletérios, como a diminuição do lucro como parte do Produto Líquido, o aumento do ônus excessivo com aluguel e o crescimento do déficit habitacional, que não podem ser solucionados simplesmente com a construção de mais moradias. Assim como nas lições originais aprendidas com a economia política clássica, a teoria econômica mostra que muitas vezes as boas intenções dos gestores e governantes não são suficientes para resolver problemas sociais complexos, com grandes implicações para a economia e a sociedade brasileira.

A primeira consequência que podemos aduzir das lições aprendidas com a aplicação do modelo da renda diferencial da terra é que uma política habitacional efetiva deve levar em consideração os efeitos dos preços dos aluguéis e da taxa de ocupação de imóveis na formulação da política pública, e não apenas a entrega e construção de imóveis de má qualidade para famílias de baixa renda nas distantes e mal servidas periferias das grandes cidades brasileiras.

Entre as principais políticas que poderiam ser utilizadas pelo governo para minimizar o aumento das rendas fundiárias na forma de aluguéis e venda de unidades habitacionais, destacamos a necessidade de uma legislação que controle o preço dos aluguéis, especialmente para famílias de média e baixa renda nas grandes metrópoles brasileiras por área e promova a diminuição das unidades fechadas para fins especulativos nos grandes centros urbanos mediante tributação progressiva dos imóveis fechados. Outro aspecto importante que é desconsiderado pelas atuais normas do PMCMV diz respeito à importância social da *localização* das novas unidades habitacionais, pois hoje não há incentivo para que as unidades habitacionais para baixa renda sejam construídas em áreas mais próximas do centro das Regiões Metropolitanas, com melhor infraestrutura urbana de transporte e serviços públicos. Adicionalmente, projetos urbanos integrados de transporte, de serviços públicos e de lazer junto as novas unidades habitacionais do PMCMV permitiriam a redução dos tempos dos trajetos e o melhor aproveitamento para moradia de terras mais distantes. A criação de novas cidades e a realocação de servidores públicos em cidades menores também são medidas que deveriam estar no horizonte dos formuladores das políticas habitacionais brasileiras. A primeira medida é realizada há décadas pela Alemanha, como um dos princípios do seu federalismo, enquanto a segunda foi executada pela China, país populoso, com graves questões na área do direito à moradia. Finalmente, a indução de novas tecnologias habitacionais por parte das políticas públicas poderia ter efeitos positivos sobre a oferta de imóveis no curto prazo, possibilitando a criação de um excedente de imóveis que pressionasse o preço dos aluguéis para baixo.

A divisão funcional da cidade entre a região de trabalho (centro) e o dormitório (periferia) é um modelo ineficiente de ocupação do espaço urbano, uma vez que fortalece a segregação social e diminui a disponibilidade de bens e serviços públicos, reduzindo, entre outras, a segurança pública, a densidade dos mercados e a eficiência dos serviços públicos. Nesse sentido, a ocupação de habitações vagas nos centros das grandes metrópoles se impõe

como uma condição de eficiência para a economia, permitindo a redução dos custos do trabalho (deslocamento, moradia, acesso a serviços etc.) e, portanto, aumentando a sua eficiência marginal. Tais efeitos possuem transbordamentos na dinâmica de acumulação de capital, uma vez que o custo do trabalho mais baixo resulta em favorecimento da acumulação capitalista e, portanto, do investimento. Com o atual desenho das políticas públicas há desincentivo ao investimento e ao trabalho. Como escreve Ricardo acerca do aumento da renda fundiária: “é um sintoma, nunca uma causa da riqueza, pois esta frequentemente cresce com maior rapidez, enquanto a renda permanece estacionária ou mesmo decresce” (Ricardo, 1981, p. 56).

## Considerações Finais

O modelo da renda diferencial da terra de David Ricardo é um clássico do pensamento econômico, fato que se verifica na sua aplicabilidade para questões prementes e atuais da sociedade brasileira. Neste artigo mostramos o caráter tendencial da expansão da fronteira imobiliária brasileira verificado entre o início de 2009 e de 2015, dividindo os beneficiados em três classes sociais. Enquanto os construtores – considerados como os capitalistas em ambiente de concorrência – não apresentaram ganhos reais no período, os rentistas perceberam uma expressiva valorização da renda diferencial, na forma de imóveis para venda ou locação mais caros, tendo um ganho de 170% acima da inflação. Já os efeitos da valorização imobiliária para os trabalhadores foram ambíguos, uma vez que o salário mínimo recebeu reajuste acima da inflação. O aumento dos aluguéis e dos imóveis, contudo, mais do que compensou o crescimento do salário mínimo, aumentando o déficit habitacional para o extrato de renda que deveria ser o mais beneficiado pelas políticas públicas no período, isto é, para aquele segmento que recebe até três salários mínimos. O aumento do ônus excessivo para a moradia é outro indicador importante para sustentar nossa interpretação geral do fenômeno, uma vez que ressalta o caráter inelástico da demanda por moradia, que impacta di-

retamente na renda disponível das classes mais necessitadas. Finalmente, o indicador de domicílios vagos mostra que existe atualmente, no Brasil, mais imóveis fechados do que pessoas sem habitação. Tal fato indica os limites do livre-mercado para a alocação eficiente de recursos, especialmente se levarmos em consideração que a habitação também é um direito básico e um custo de produção. Como direito básico consta na Carta Constitucional. Como custo de produção significa salários nominais maiores e perda relativa da competitividade da economia brasileira.

O processo de valorização fundiária visto no Brasil também teve outras consequências não previstas no modelo de Ricardo, em particular a alteração da estrutura do capital urbano nas Regiões Metropolitanas, associadas aos processos de gentrificação e de exclusão social, que representaram a valorização de antigas zonas urbanas, em geral degradadas, mas detentoras de boa infraestrutura urbana. A gentrificação é o processo de recuperação de áreas degradadas via investimentos e mudança da estrutura social. Em diversos países, os processos de gentrificação foram saudados como socialmente úteis, em virtude do melhor aproveitamento dos recursos urbanos, notadamente estrutura viária, mobiliário e serviços urbanos. No Brasil, contudo, o processo de gentrificação esteve associado ao processo de exclusão social, pois a valorização de antigas regiões degradadas – como ocorreu com as remoções para os megaeventos como a Copa do Mundo e as Olimpíadas – tiveram como consequência a expulsão e a realocação forçada de dezenas de milhares de pessoas. Deste modo, a própria atuação do poder público é ambígua com respeito ao direito de habitação: ora promovendo habitações de baixa qualidade e distantes para a população de baixa renda, ora se aliando ao grande capital especulativo para promover ganhos de curto prazo com grandes eventos às custas do direito de moradia de milhares de brasileiros. A compreensão teórica do processo de valorização imobiliária brasileira, que esperamos ter contribuído com este artigo, mostra que os altos preços dos imóveis e dos aluguéis são uma realidade que veio para ficar nas grandes metrópoles brasileiras, com efeitos deletérios sobre o bem-estar da população e a competitividade do país. Somente um conjunto de medidas regulatórias,

como um imposto social sobre domicílios vagos e a regulação do preço dos aluguéis, pode minimizar os impactos nefastos que os altos aluguéis impõe ao custo de vida do trabalhador e à margem de lucro das empresas.

## Referências

- BRASIL. *Cartilha do Programa Minha Casa Minha Vida*. Disponível em: <<http://www.fazenda.gov.br/divulgacao/noticias/2009/marco/Cartilha-Minha-Casa-Minha-Vida.pdf/view>>. Acesso em: 7 ago. 2015.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Contratos do PMCMV 2009-2014*. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos\\_Contratados\\_PJ\\_31122014.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos_Contratados_PJ_31122014.pdf)>. Acesso em: 7 out. 2015.
- CARRION, O. B. K. Economia urbana. In: SOUZA, Nali de (Org.). *Introdução à economia*. São Paulo: Atlas, 1996. p. 394-412.
- FURTADO, B. A.; LIMA NETO, V. C.; KRAUSE, C. *Nota Técnica nº 5 – estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)*. Ipea, 2013.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE; PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS. PNAD. *Síntese de indicadores sociais*. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>.
- JACOB J. *Morte e vida das grandes cidades*. São Paulo: Saraiva, 2011.
- NESBITT A. *A model of gentrification: monitoring community change in selected neighborhoods of St. Petersburg, Florida using analytic hierarchy process*, Th. n.p. University of Florida, 2005.
- RICARDO D. *Os princípios de economia política e tributação*. São Paulo: Abril Cultural, 1981. (Col. Os Economistas).
- ROBINSON, J.; ETWELL, J. *Introdução à economia*. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, 1978. p. 12.
- VISSEER, G. Gentrification and South African cities. *Elsevier: Cities*, vol. 19, n. 6, 2002p. 419-423, 2002.

Recebido em: 11/4/2014

Accepted em: 29/12/2015