

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO - UFPE
CENTRO ACADÊMICO DO AGRESTE – CAA
NÚCLEO DE GESTÃO
BACHARELADO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS

Roberta Monique Pontes Campos Cardoso

**O CENÁRIO ONDE SURTIU A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A
PARTICIPAÇÃO DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA**

CARUARU
2014

C268c Cardôso, Roberta Monique Pontes Campos.
O cenário onde surgiu a especulação imobiliária e a participação da especulação financeira. / Roberta Monique Pontes Campos Cardôso. - Caruaru: O Autor, 2014. 38f. ; 30 cm.

Orientador: André Luiz de Miranda Martins
Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) – Universidade Federal de Pernambuco, CAA, Economia, 2014.
Inclui referências bibliográficas

1. Especulação imobiliária. 2. Especulação financeira. I. Martins, André Luiz de Miranda. (Orientador). II. Título

330 CDD (23. ed.)

UFPE (CAA 2014-183)

O CENÁRIO ONDE SURTIU A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A PARTICIPAÇÃO DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA

Roberta Monique Pontes Campos Cardoso

Monografia apresentada ao Curso de Graduação de Ciências Econômicas, na Universidade Federal de Pernambuco, Campus Acadêmico do Agreste (UFPE/CAA - PE), como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. André Luiz de Miranda Martins, Dr.

**CARUARU
2014**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO – UFPE
CENTRO ACADÊMICO DO AGRESTE – CAA
NÚCLEO DE GESTÃO
GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS

**O CENÁRIO ONDE SURTIU A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A
PARTICIPAÇÃO DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA**

Roberta Monique Pontes Campos Cardoso

Monografia aprovada em 25/07/2014 para obtenção do título de graduação em ciências econômicas pela Universidade Federal de Pernambuco – UFPE/Centro Acadêmico do Agreste- CAA, Caruaru/PE.

Banca Examinadora

Orientador: Dr. André Luiz de Miranda Martins

Prof. Convidado: Prof. Dr. Glaudionor Gomes Barbosa

Prof^a. Convidada: Prof^a. Msc. Ana Paula Sobreira Bezerra

Dedicatória

Este trabalho é dedicado a minha Mãe, Helena Arruda, o alicerce da minha vida. Mainha esta vitória é para a Senhora. Pelas noites que perdeu seu sono quando ainda criança precisei dos seus cuidados e confesso: ainda hoje preciso. Todas aquelas noites que só acalmava o seu coração após minha chagada das aulas. Obrigada por todo Amor. Eu te amo!

Agradecimentos

Primeiro agradeço à Deus pelo dom da vida e por permitir que em meio as turbulências que passei durante a criação deste trabalho me deu forças para continuar e concluir.

Agradeço a minha Mãe querida, Helena Arruda Campos mulher de fibra, pulso forte e moral inabalável, o melhor exemplo que posso ter em pessoa. De origem humilde conquistou o respeito e admiração de toda a nossa família e daqueles que a conhecem. No momento mais frágil da sua saúde eis que ela resurge como uma fênix e volta mais forte como nunca. Se tivesse a possibilidade de escolher minha mãe, Eu não pensaria duas vezes a escolheria sem dúvida. Obrigada Mainha por todo Amor e dedicação que a senhora tem empenhado a minha e ao meu irmão.

Ao meu irmão, Hugo Pontes, que mesmo com todas as nossas diferenças no fim somos iguais. Com seu jeito reservado e simples me ensinou que não é preciso de muito para ser feliz basta termos ao nosso lado as pessoas que amamos e que nos amam. Agradeço a você irmão pela gentileza de me buscar todas as noites na parada durante todo o curso.

Ao meu tio, Sgt. José Meocliades, que me ensinou que ser humilde é uma das maiores virtudes do ser humano e que persistir é fundamental.

Agradeço a todos os meus ilustres mestres do curso Ciências Econômica do CAA pelo conhecimento repassado a mim e aos meus colegas. Em especial o professor André Martins que por toda orientação e auxílio na realização de um sonho meu e de toda minha família.

Não posso esquecer os meus colegas de trabalho que tanto me ajudaram e foram compreensivos com minha ausência. Além de desejarem tanto quanto eu a conclusão, com carinho Luciana, Geovana, Lúzia, Elaine, Dona Luzinete, Dona Iracilda, Dona Solange, Dona Sônia, Rafaela, Dona Fátima, Leandro Vilar.

Agradeço a Cris mais que prima, uma amiga, uma irmã que acompanhou de perto me dando apoio e também por me proporcionar outros momentos que fugiam desse foco,mas que foram necessários para descontrair um pouco.

E por fim, mas não menos importante agradeço aos meus amigos e colegas que conquistei durante essa árdua e prazerosa caminhada: Larissa Mirelly, Betânia Simões, Narinha Rodrigues, Elis Cristina, Jalcineide Farias, Evelynne Alves, Nivaldo,Lárrissa Galdino e em especial a minha amiga Kellyanne Medeiros. Obrigada por tudo amiga.

FRASE

"Vinde a mim, todos os que estais cansados e sobrecarregados, e eu vos aliviarei. Tomai sobre vós o meu jugo e aprendei de mim, porque sou manso e humilde de coração; e achareis descanso para a vossa alma. Porque o meu jugo é suave, e meu fardo é leve."

Mateus 11:28-30

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar o que vem a ser uma especulação imobiliária, buscando compreender o conceito de especulação e sua atuação, assim como também, especulação financeira que está atrelada a especulação imobiliária. Apesar de a especulação gerar lucros para alguns ela tem seu lado ruim, sendo extremamente prejudicial para a cidade. O estudo mostra a atual situação do mercado imobiliário em Pernambuco e em especial as cidades de Caruaru e Gravatá onde tanto se fala sobre especulação imobiliária.

PALAVRAS-CHAVES: Especulação imobiliária; Especulação financeira.

ABSTRACT

This study aims to analyze what comes to be a real estate speculation, trying to understand the concept of speculation and its operations, as well as financial speculation, it is linked to real estate speculation. Despite speculation to generate profits for some it has its bad side, is extremely detrimental to the city. The study shows the current real estate market situation in Pernambuco and in particular the cities of Caruaru and Gravesend where much talk about real estate speculation

KEYWORDS: Real estate speculation; financial speculation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1: A Função Demanda por Moeda Motivo Especulação

Gráfico 2: Queda da taxa de juros praticada pelo Fed de 6,5% a 1%

Gráfico 3: Queda nas taxas de hipotecas gerada pela queda da taxa de juros praticada pelo Fed (Federal Reserve) o banco central americano.

Gráfico 4: A expansão dos empréstimos imobiliários.

Gráfico 5: Produto interno Bruto

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 : Especulação imobiliária decorrente da “periferização”

Figura 2 : Área central da cidade de Caruaru.

Figura 3 : Área central da cidade de Caruaru.

Figura 4 : Vista panorâmica atual.

Figura 5 : Gravatá antigamente.

Figura 6 : Gravatá atualmente.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPITULO 1 - UMA VISÃO DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA.....	14
CAPITULO 2 - COMO SE FORMA A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	16
CAPITULO 3 - A CRIAÇÃO E O CONCEITO DE BOLHA.....	19
CAPITULO 4 - A QUESTÃO IMOBILIÁRIA DE PERNAMBUCO EM DESTAQUE A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA DO AGRESTE: CARUARU, GRAVATÁ.	24
4.1 Caruaru	25
4.2 Gravatá	30
CAPITULO 5 – A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA GERA PROBLEMAS URBANOS.....	34
CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
REFERÊNCIAS	36

INTRODUÇÃO

Atualmente o verbo especular tem ganhado ênfase nas conversas quase que diariamente, principalmente no que se refere ao setor imobiliário, visto que observando o comportamento de certos agentes, ao praticar uma ação e levando em consideração que são seres racionais, especulam qual será o resultado ou ainda esperam alcançar tal resultado. O que chama a atenção é que nem sempre é usado da forma correta e ainda qual o conceito de especulação imobiliária. Vista por alguns como uma vilã, sendo responsabilizada por diversos problemas sociais. A especulação imobiliária é citada por muitos, entretanto difícil de ser compreendida.

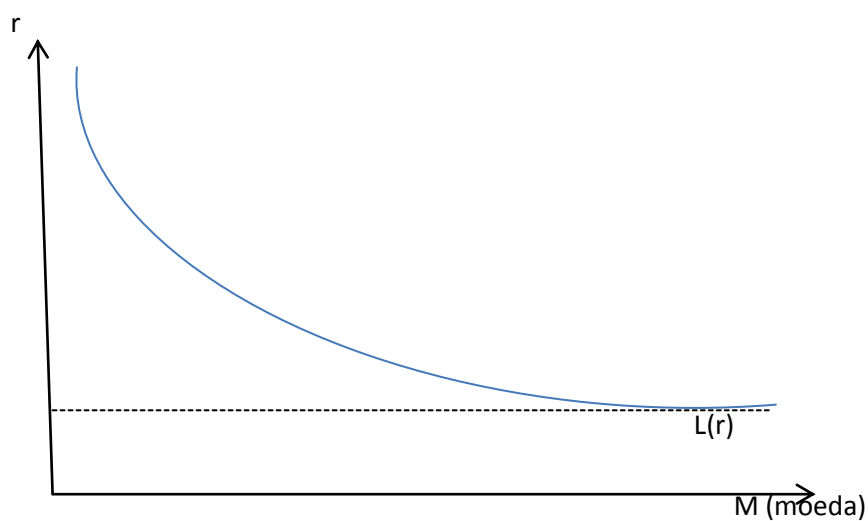
A palavra especulação emana da palavra latina *specere*, que significa ver, olhar, guardar. Essa mesma resultou na palavra *specula*, que eram as torres de guarda das cidades onde se podia guardar e reconhecer uma região abrangente. A palavra *speculatus* surge dessa fonte, sendo utilizada como sinônimo de explorar, reconhecer, compreender. Indo mais a fundo, poderemos verificar que a palavra *specere* tem como raiz a palavra indo-européia *spec*, que possui o significado: ver e olhar. Dessa mesma raiz surgiram as palavras: especial, especializado, espelho, perspectiva, expectativa e, por fim, especulação.

Proveniente das ciências Econômicas a especulação possui um significado bastante consolidado e diretamente relacionado com o mercado financeiro, de acordo com Keynes um dos motivos importantíssimo e de difícil compreensão, porque é o caminho por onde transita a política monetária, deve-se pelo motivo de especulação. Motivo esse que está relacionado à incerteza quando ao comportamento futuro da taxa de juros.

Através do Gráfico 0.1 onde é traçado uma curva de preferencia pela liquidez que relaciona as variações na demanda por moeda e a taxa de juros é o que mais se aproxima ao motivo de especulação, pois se observa que de acordo com essa mesma curva a demanda por moeda aumenta, conforme a taxa de juros se reduz. Ainda no Gráfico 0.1 essa mesma curva de preferencia pela liquidez deixa visível que a certo ponto, torna-se horizontal, onde a demanda por moeda transforma-se infinitamente elástica. Como já mencionado acima o motivo de especulação que está diretamente ligado a incerteza quanto ao comportamento da taxa de juros, devido as mudanças nas informações no mercado.

Os agentes econômicos formam suas expectativas com relação às variações futuras na taxa de juros, classificando-os como ursos e touros, conforme seja a ação desses agentes. Quando os agente preferem reter títulos, esperam que a taxa de juros futura caía e os preços dos títulos subam, esses são os chamados Touros, já aqueles agentes que apostam na elevação da taxa de juros e uma desvalorização nos preços dos títulos preferirão reter moeda.

Gráfico 0.1: A Função Demanda por Moeda Motivo Especulação



Fonte: Livro Economia Monetária e Financeira, 2ª Ed. 2007

CAPITULO 1 - UMA VISÃO DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA

O ato de especular de maneira rápida é tido como uma aposta, uma expectativa, algumas vezes baseada em conhecimentos prévios, onde os agentes especulam resultados e conclusões. No ramo da economia os investidores econômicos especulam investindo em ações, títulos, ou seja, em ativos de riscos diversos almejando auferir lucros.

Antes de continuar falando sobre especulação financeira tem-se um breve histórico sobre seu surgimento. Na elevação dos patamares da burguesia europeia com a expansão do comércio já podia observar a figura do especulador. Encontrava-se numa rua na cidade de Londres vendedores oferecendo: carne, peixes, frutas e verduras que estavam entre os cafés, livrarias, barbearias era um verdadeiro comércio ao ar livre. Os negócios aconteciam nessas casas de cafés, já que a presença dos empresários e dos comerciantes era confirmada. A expansão do comércio dos ingleses e as intensas transações realizadas trouxeram o fortalecimento dos centros de comércio. Até então a expansão e o fortalecimento de centros de venda e compra de mercadorias não representava nenhuma novidade, porém o que fez a diferença foi um sujeito chamado John Castaing que frequentava um café que permanecia por muito tempo nas ruas exercendo a função de corretor.

Na atividade de corretor publicava-se uma lista com os preços de ações e commodities, tornando frequente essa prática a publicação dos valores praticados pelos mercados, surgindo assim, uma cotação dos preços. Além de informar perspectiva sobre o comportamento de empresas, o mercado e suas flutuações. Com o mercado financeiro agitado, ainda que outros fatores fossem relevantes, a atualização dos preços era determinante na execução comercial. Dessa forma a informação e a especulação tornam-se interdependentes.

O especulador toma decisão de acordo com as informações que ele possui, dessa forma percebesse a importância da publicação das cotações dos preços, então qualquer atitude que venha a ter um especulador é feita através de análise das informações. Além de adquirir informações o especulador também gera informações, já que ele pode interferir no mercado e criar novas perspectivas, dessa maneira a informação torna-se uma arma poderosa na atividade de especular que pode resultar em novos fluxos de informações.

Em relação a ativos, aqueles que possuem mais oportunidades serão mais atrativos aos olhos dos investidores, assim sendo com maior rentabilidade, liquidez e segurança. Vale

salientar que nesse ramo segurança não significa estabilidade, mas conhecimento que o investidor deve possuir quanto ao risco que o ativo apresenta.

Assim como na especulação imobiliária, créditos a juros baixos e prazos atrativos para os consumidores adquirirem a casa própria, a expansão de crédito gera especulação financeira.

“[...] o crédito era o irmão siamês da especulação – nascidos na mesma época, exibiam o mesmo caráter; inextricavelmente unidos, nunca podiam ser todo separados” (CHANCELLOR, 2001, p. 49).

A extensão do sistema do crédito para as empresas tem grande importância na especulação por influenciar a composição organizacional e produtiva dos agentes econômicos.

“[...] o volume de capital de cada empresa é reduzido ao mínimo, e qualquer necessidade decorrente de um aumento súbito de recursos líquidos requer uma operação de crédito, cujo fracasso poderia significar a falência da empresa. É disponibilidade de capital monetária que dá ao banco a supremacia sobre a empresa, cujo capital é fixado como capital produtivo ou capital mercadoria” (HILFERDING, 1970, p. 145, nossa tradução)

Dessa maneira é indutivo que a especulação financeira vai além do cenário simplista com o mercado aquecido, com novas oportunidades de investimentos onde os agentes fazem suas especulações com intenção de obter lucros exorbitantes momento de desequilíbrio econômico figurado pela alta dos preços.

CAPITULO 2 - COMO SE FORMA A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Quando se fala em especulação imobiliária logo atribui-se ao termo a construção de prédios enorme, ou a ocupação de grande parte do solo. Segundo o autor Campos Filho (2001, p. 48) em termo geral especulação imobiliária é:

”[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos[...]”.

Portanto é atributo da especulação imobiliária a partilha coletiva dos custos de melhoria das localizações, assim como a posse dos lucros gerados com essas melhoras. Melhorias essas que partem desde infraestrutura como a existência de redes de esgotos, água, energia, seguem para serviços urbanos com existência de creches, trabalhos e escolas e por fim, mas não menos importante a famosa acessibilidade com mais via para trafegar, rede de transporte, entre outros. Assim quando um terreno possui esses fatores o mesmo torna-se mais valioso ao comparar com um terreno que possui localização afastada do centro e sem os demais fatores.

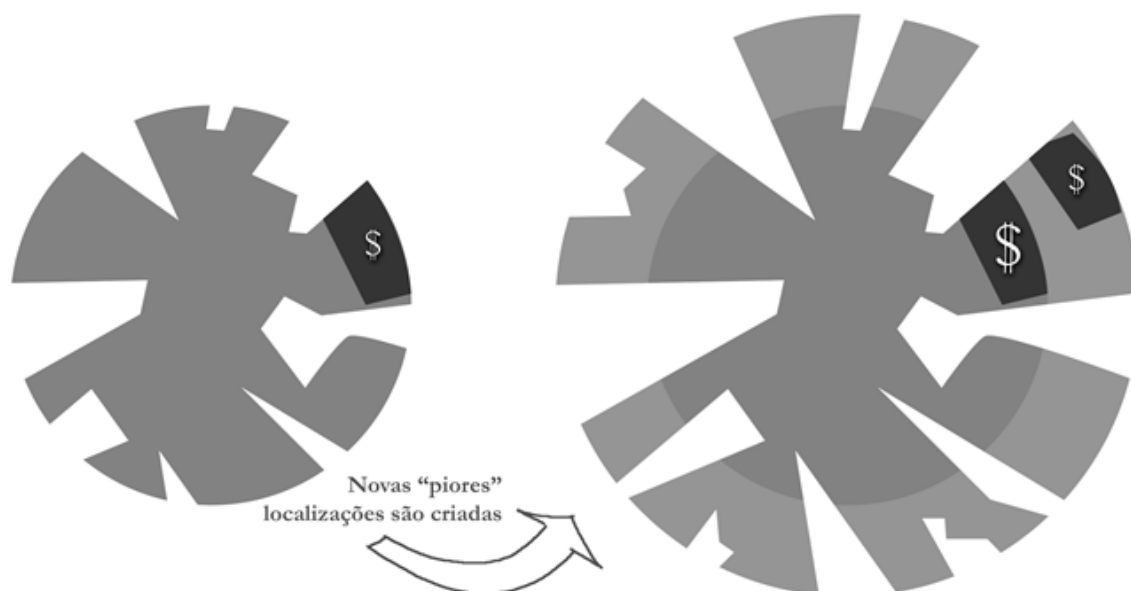
Logo um terreno que não possui boa localização até o momento em que é aberta uma rua importante que pode liga outra rua de grande fluxo e com isso melhorando a acessibilidade vai gerar praticamente uma elevação nos preços desse mesmo terreno quase que automaticamente. Outra forma de agregar valor ao terreno com a melhoria de localização é implementação de outras edificações nas aproximações do mesmo e de certa forma aproxima-o fazendo com que haja melhor interação com o resto da cidade, o que para muitas pessoas é de suma importância e com que dessa forma acaba atribuindo um valor maior ao terreno.

Além disso, é possível que o surgimento de outros loteamentos pelas redondezas de um terreno que não tenha sofrido melhoria de infraestrutura possa ter seu preço alçado devido à baixa qualidade desses novos solos que estão sendo ofertados pelos seus arredores.

O sistema abaixo mostra na figura do lado esquerdo que certo terreno possui um determinado valor e que após o surgimento de novos terrenos ao seu redor, figura do lado direito, com características mais decadentes que o primeiro, gera um aumento no preço do

primeiro pelo fato dos outros terrenos serem piores que esse, ou seja, localizados em regiões mais deploráveis que o outro.

Figura 0.1 Especulação imobiliária decorrente da “periferização”. Elaborado por Renato Saboya



Fonte: Blog. Prof. Chico Marchese

Conforme o que foi exposto nos parágrafos acima fica nítido que não é exclusividade da *lei da oferta e demanda* ou *oferta e procura*, lei essa que estabelece a relação entre a demanda de um produto - ou seja, a busca por um bem ou serviço que o consumidor deseja ter em um determinado espaço de tempo, podendo essa demanda ser influenciada por vários fatores, como:

- Relação do preço e o poder de compra do consumidor;
- Relação do preço de determinado bem com o preço de bens substitutos. Exemplo: Margarina e manteiga, cerveja Skol e cerveja Brahma;
- Relação entre o preço do bem, pois quanto mais alto por o preço de tal bem menos será sua procura, relação inversa;
- O gosto do consumidor.

e quantidade ofertada, assim a quantidade disponível de bens e serviços que os produtores desejam vender num determinado período, que faz surgir a especulação imobiliária. Oferta essa que depende de fatores como:

- O custo de produção destes bens;
- O preço destes bens;
- O preço dos bens concorrentes a este;
- A tecnologia empregada na fabricação destes produtos.

Dessa forma a história que a especulação imobiliária deve-se apenas ao fato do mercado está superaquecido pela grande demanda por imóveis e terrenos e baixa oferta dos mesmos, o que muito se ouviu falar, não é a explicação convincente para ela, logo a lei da oferta e demanda não se encaixa nesse caso.

CAPITULO 3 - A CRIAÇÃO E O CONCEITO DE BOLHA

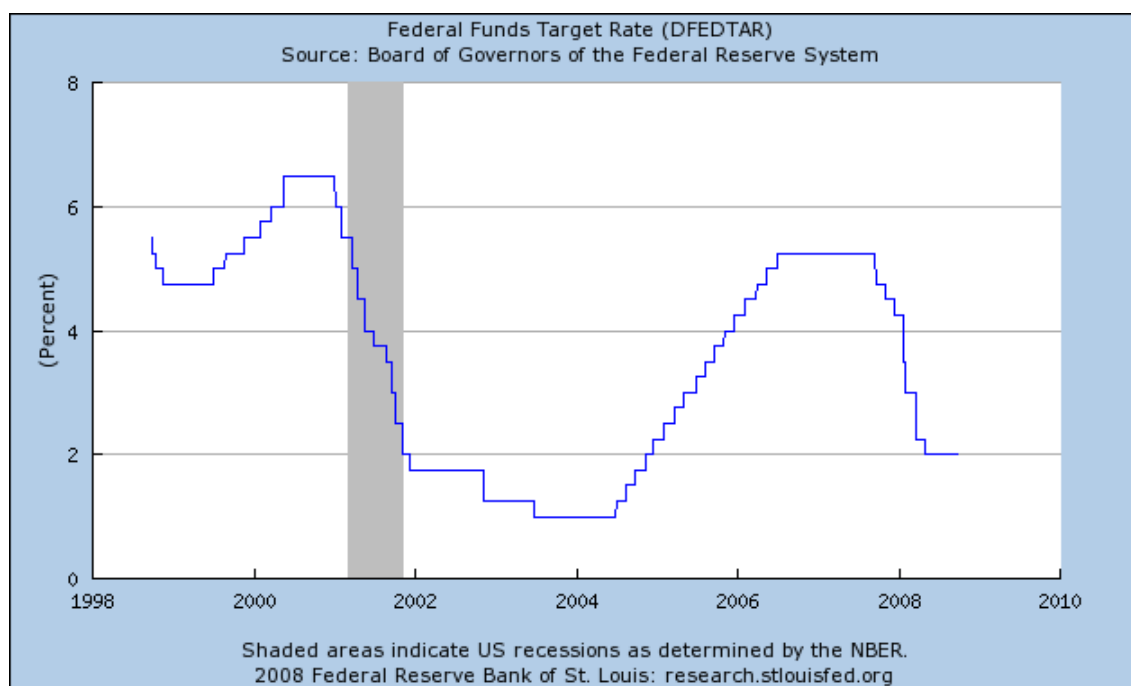
A possível formação de Bolha especulativa no âmbito imobiliário é um assunto que vem chama atenção de todos, o que muito se escuta falar é que em algumas regiões do Brasil está surgindo bolhas imobiliária, mas o que realmente vem a ser uma bolha imobiliária? Há quem diga que toda bolha independente do setor é formada quando acontece um aumento na oferta monetária e este aumento deve-se entre outros motivos a redução constante da taxa básica de juros. Geralmente quando acontece a expansão monetária o dinheiro flutua para setores onde o retorno é praticamente confirmado, no Brasil, por exemplo, o dinheiro foi direcionado para as bolsas de valores e o mercado imobiliário.

As bolsas de valores por sofrerem oscilações diárias ninguém estranhas às variações e como são observadas rotineiramente a entrada neste setor acontece quando as ações estão em alta, já no âmbito imobiliário é preciso ter olhos de águia para perceber que o mercado está fluindo, caso contrário só é observado quando os preços dos imóveis alcançam nível consideravelmente alarmante e visível por todos. Até o momento em que isto não acontece o mercado não despertará atenção nacional.

Um exemplo marcante é a bolha dos Estados Unidos que começou a surgir em 1997 e precisamente em 2001 quando ocorreram os atentados de 11 de Setembro, onde a taxa básica de juros americana teve uma queda brusca de 6,5% para 1%, resultando assim numa expansão da bolha imobiliária, como podemos observar nos gráficos abaixo a recessão da taxa de juros básica primeiro teve consequência nas taxas de hipotecas fazendo com que estas também sofram quedas, com estas taxas em baixa os empréstimos dispararam em direção ao setor imobiliário, fazendo assim com que os bancos comerciais aumentassem a oferta de créditos imobiliários em suas carteiras.

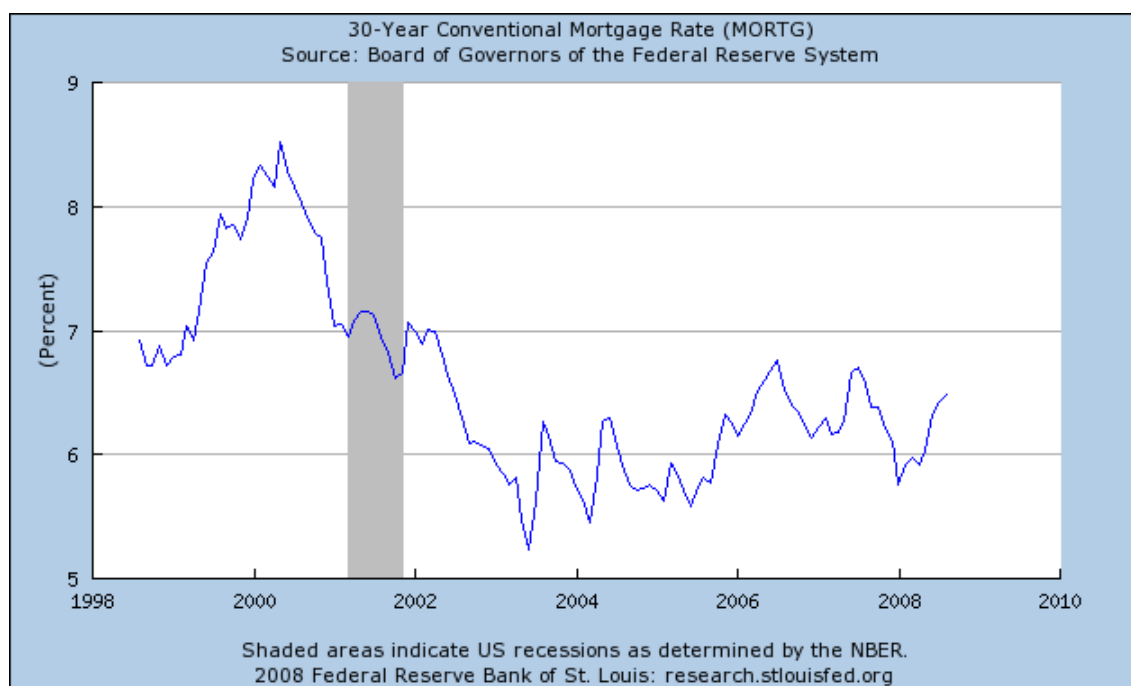
Dessa forma os empréstimos que foram estendidos até mesmo às pessoas com históricos ruim no ramo geraram um aquecimento na demanda por casas, apartamentos e outros ativos imobiliários e com isso um aumento nos preços das casas. Vejamos os gráficos abaixo:

Gráfico 0.2: Queda da taxa de juros praticada pelo Fed de 6,5% a 1%.



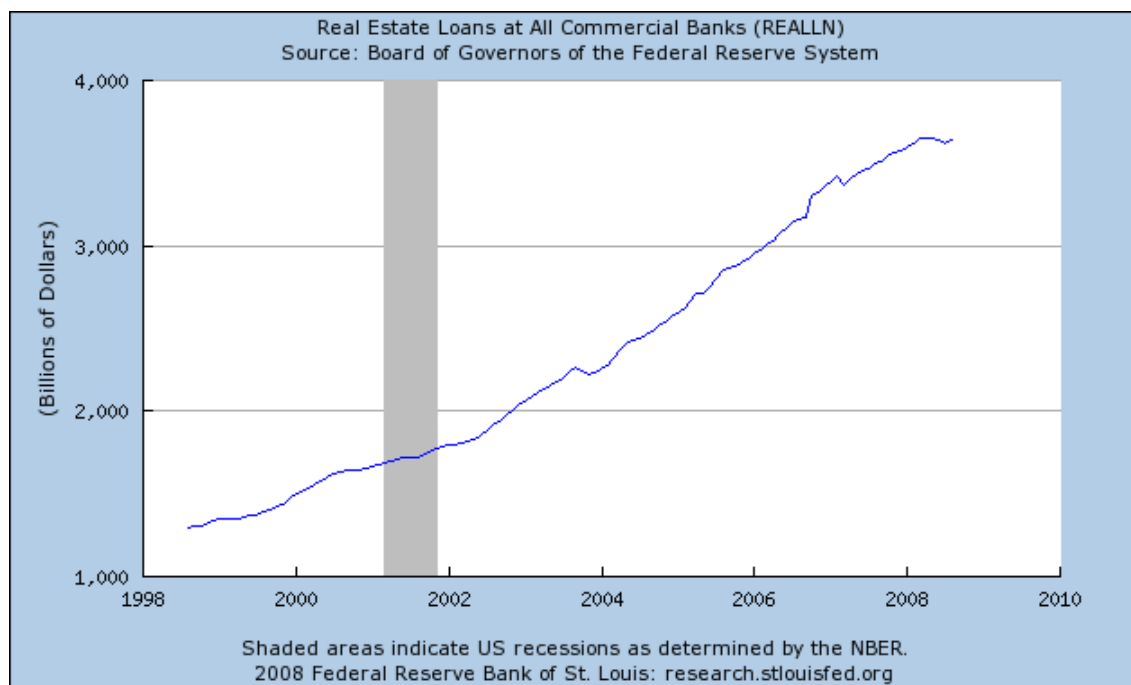
Fonte: <http://mises.org.br/images/articles/Figure3.png>

Gráfico 0.3: Queda nas taxas de hipotecas gerada pela queda da taxa de juros praticada pelo Fed (Federal Reserve) o banco central americano.



Fonte: <http://mises.org.br/images/articles/Figure3.png>

Gráfico 0.4: A expansão dos empréstimos imobiliários.



Fonte: <http://mises.org.br/images/articles/Figure3.png>

Entretanto vale salientar que no caso do Brasil a expansão monetária não se deve apenas ao fato das quedas nas taxas de Juros básica, Selic, realizadas pelo BACEN. Mas também foi alimentada pela participação do governo com projeto como Minha Casa Minha Vida (tem como foco as famílias que possuem renda de até três salários mínimos (SMs). O programa tem como função subsidiar a aquisição da casa própria a famílias de renda baixa) e colaboração dos seus bancos estatais que tornaram possível a ascensão do crédito. Participação esta que deu uma sobrevida ao mercado imobiliário por mais tempo.

Ainda que o termo “bolha” especulativa apareça estampado em noticiários e seja pronunciado de forma que se torne algo trivial, a verdade é que o conceito de bolha especulativa está longe disso. O pensamento que comumente está atrelado à existência de bolha especulada é de comportamentos irracionais dos agentes econômicos, estes acreditam que os preços vão crescer indefinidamente, ou pelo menos que os preços permaneçam crescendo por um período longo. No entanto para a Escola Austríaca uma bolha não é formada por comportamentos irracionais, mas resulta de um sinal exogenamente criado que

faz com que os agentes direcionem erroneamente os investimentos em um determinado segmento da economia, fazendo com que os preços neste mercado caminhem de forma ascendente. Entretanto tal elevação não poderá ocorrer de forma indefinida, fazendo com que os agentes num determinado momento note que o retorno do investimento se situa a aquém do esperado. Assim é o que diz a Teoria Austríaco do Ciclo Econômico (Tace).

Segundo Lima Júnior (2011, p. 3) um dos estudiosos sobre o polêmico tema do surgimento das bolhas imobiliárias, estas se devem, pois ao “o preço dos imóveis residenciais está acima do seu valor justo. Valor não é atributo de qualquer bem, mas o preço justo equivale a um valor justo”. E que preço justos é aqueles que cobre os custos de produção, além de possuir uma margem para cobertura das incertezas. Lima Júnior continua:

Com os preços atuais, se contarmos os custos, as margens, a estrutura tradicional de funding, com financiamento à produção no SFH [Sistema Financeiro da Habitação], encontraremos taxas de retorno desequilibradas para a atratividade do real estate, nos padrões reconhecidos no mercado brasileiro (...) Se os preços estão acima do preço justo, há um valor sem lastro que está sendo comprado pelo mercado nesta conjuntura (Lima Júnior, 2011, p. 3-4).

Atribui-se ainda a formação de bolha imobiliária ao descompasso entre os preços do aluguel e o preço do imóvel. Seguindo esse pensamento o especialista Samy Dana, professor da Escola de Economia da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, usa o exemplo abaixo para mostrar que não seria conveniente a comprar por um imóvel, tendo o preço do aluguel valor baixíssimo.

Hoje, o valor de um imóvel no centro paulistano está em torno de R\$ 10 mil/m². Sendo assim, um apartamento de 100 m² vai custar R\$ 1 milhão, aproximadamente, sem considerar algum desconto que possa ter. Se esse dinheiro fosse colocado em uma aplicação conservadora, como a poupança, iria render em torno de 0,5% ou 0,6% ao mês, ou seja, R\$ 6 mil. (...) “Eu duvido que alguém pague R\$ 6 mil ou mais para morar em um imóvel de 100 m² no centro do São Paulo. É melhor deixar rendendo no banco e pagar aluguel” (Rizzi, 2012).

Partindo para a definição da bolha em duas visões, a primeira é uma abordagem tradicional e a segunda a Escola Austríaca. Na Abordagem tradicional em 1990 o ganhador do Nobel de economia Joseph Stiglitz definiu o termo “bolha” como:

"Se a razão pela qual o preço é alto hoje decorre apenas da crença dos investidores ou compradores de que o valor de venda será maior amanhã - quando os fundamentos não parecem justificar tal preço – então uma bolha existe”.

Dessa forma, a movimentação dos preços está atribuída a expectativa autorrealizável da própria variação de preços, levando a um espiral de elevação continua até que a decorrência de algum fator a bolha estoure. De acordo com a Teoria das expectativas racionais os agentes não cometem erros sistemáticos. Com isso, a existência de bolhas continência o pensamento de que o mercado age sempre eficientemente na alocação dos recursos, logo a formação dos preços do ativo seria proveniente somente das expectativas que se autorrealizam, sem considerar os fundamentos do mercado.

Já para a Escola Austríaca, a formação de bolha se deve da má-alocação de recursos, fundamentando assim com a teoria austríaca do clico econômico. Ainda que agentes econômicos busquem melhorar suas habilidades no gerenciamento dos seus negócios e que informações de mercado não representem problemas, erros de previsões sistemáticos são cometidos. Para a Escola Austríaca estes erros de julgamentos são gerados pelas políticas governamentais de interferência. Políticas como o controle da taxa de juros ou a liberação e direcionamento do crédito por parte do governo. Dessa forma a Escola Austríaca responsabiliza as politicas governamentais, pelos erros sistemáticos de avaliação cometidos pelos agentes quando estes foram induzidos sobre o direcionamento de seus investimentos. O governo do Brasil faz isto quando promove politica de aquisição da casa própria aos que possuem padrão de baixa renda com o programa Minha Casa Minha Vida.

CAPITULO 4 - A QUESTÃO IMOBILIÁRIA DE PERNAMBUCO EM DESTAQUE A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA DO AGRESTE: CARUARU, GRAVATÁ.

O setor imobiliário é um dos temas mais comentados atualmente no Brasil, cheio de polêmicas e expectativas vem mostrando sua participação na economia do país de forma no mínimo intrigante, ganhando destaque ao fato da sua rápida expansão e oscilações de preços, acompanhada por implementação na legislação que resultou de maneira positiva saldos para imobiliárias assim como também do ponto de vista do consumidor possibilitando a aquisição de um imóvel.

Ao lado da alimentação, saúde, educação e segurança, a moradia é dita como um bem necessariamente fundamental ao bem-estar do ser humano integrado numa sociedade e assegurada como direito conforme a Constituição Federal:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma da constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 64 de 2010)

Nos últimos anos a expectativa de obter a casa própria vem sendo alcançada por muitos brasileiros, o que antes era quase impossível devido a aplicações de políticas que tornava o mercado um tanto pacato, decorrente de altas taxas de juros implanta das em financiamentos, instabilidade políticas, entre outros fatores que afetam de maneira negativa a compra de um imóvel, foram sendo reajustados de maneira que facilitaram a aquisição do bem.

O quadro começa a se modificar quando passa a surgir disponibilidade de crédito, crescimento da população e menores taxas de juros, então a parti do momento em que a Selic - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – índice onde as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam. Conhecida também como a taxa básica de juros da economia brasileira torna-se uma ferramenta de politica monetária utilizada pelo BACEN (Banco Central do Brasil) para atingir a meta das taxas de juros estabelecidas pelo COPOM (Comitê de Política Monetária), começou a cair o cenário mudou, com a facilidade de se obter crédito

rápido e menores custos as pessoas começaram a demandar casas e apartamentos de uma forma tão inusitada que rapidamente as construtoras lançaram grandes quantidades de apartamentos e de casas no mercado e logo foram absorvidos, entretanto mais veloz foi a demanda por esses imóveis, em algumas regiões do país prédios inteiros chegaram a ser negociados em horas, sendo que algumas vezes o projeto ainda estava na planta.

O aquecimento do sistema imobiliário nacional em particular o Estado de Pernambuco que tem ocupado uma posição de liderança de crescimento econômico do Nordeste com implantação de investimentos em estruturadores públicos e privados. Nos últimos anos Pernambuco tem apresentado um crescimento do PIB maior do que o crescimento do PIB Nacional, conforme os dados apresentados pela Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco (Condepe/Fidem). O PIB acumulado de 2012 do estado pernambucano cresceu 2,2% ultrapassando o nacional com apenas 0,9% de acordo com a divulgação do IBGE. O mesmo aconteceu no ano de 2011 onde o PIB de Pernambuco cresceu 4,5% já o PIB do Brasil cresceu 2,7%. Analisando assim o período de ascensão do setor imobiliário e os prováveis responsáveis de tal evolução, que aquecido pela demanda sofre aumento nos seus preços.

Considerando que Pernambuco ganha destaque nesse setor, tendo em vista o crescimento econômico demonstrado, o agreste mostra sua evolução nas cidades de Caruaru, Gravatá e entre outras.

4.1 Caruaru

A história de Caruaru começa a ser escrita em 1681 quando o governador Aires Souza de Castro concedeu à Família Rodrigues de Sá aproximadamente 12 hectares de terras destinadas à criação de gado e desenvolvimento da agricultura, denominada Fazenda Caruru. Em 1776 José Rodrigues de Jesus retorna a fazenda do pai que ficou abandonada por um período, após a morte dele a fazenda é contemplada com uma capela em homenagem a Nossa Senhora da Conceição, onde foi se firmando um pequeno povoado ao seu redor. Localizada no Agreste pernambucano foi uma das primeiras a tornou-se cidade. Considerada uma das cidades mais populosas do interior do estado de Pernambuco com uma população residente de 314.912 habitantes, conforme dados do IBGE, relativos ao ano de 2010, ocupando uma área de 920,611 km².

Importante pólo econômico, médico-hospitalar, acadêmico, cultural e turístico a cidade tem mostrado uma evolução estrutura habitacional, como podemos observar ao fazermos a comparação entre as figuras abaixo.

Figura 0.2- Área central da cidade de Caruaru -1922



Fonte: CEPED/ FAFICA

Figura 0.3 – Área Central da cidade de Caruaru -1922.



Fonte:CEPED/FAFICA.

Figura 0.4 -Vista Panorâmica atual



Fonte: CARUARUCULTURA.BLOG

As figuras 0.2 e 0.3 mostram a área central de Caruaru no ano de 1922, já a figura 0.4 temos uma vista panorâmica dos dias atuais. Dessa forma pode-se perceber a mudança no cenário habitacional da cidade. É interessante observar que as transformações que estão correndo no âmbito habitacional não se resumem apenas as variações nos níveis de preços, mas também a forma estrutura que está acontecendo, a cidade está passando por um processo de verticalização resultado em parte do seu crescimento. Deixando um pouco de lado a imagem de casas enfileiradas comuns ao interior.

Em A verticalização predial e o melhor urbanismo brasileiro, Nogueira (2004) diz:

A verticalização das construções acaba acontecendo, com o crescimento das cidades, em decorrência dos limites planos da cidade (orlas marinhas ou fluviais), da topografia (morros ou vales a contornar) e da ineficácia dos sistemas viário, de transporte coletivo e de infraestrutura (sanitária e energética).

A localização geográfica pode ter favorecido seu desenvolvimento uma vez que Caruaru encontra-se às margens da BR-232 que faz ligação entre a capital do estado e o interior, distanciando assim 130 km do Recife. O que movimenta a economia é o comércio que possui feira livre e pólo têxtil, junto com Toritama e Santa Cruz do Capibaribe é considerada o segundo maior pólo têxtil do país ficando atrás assim de São Paulo, o que significa mais oportunidade de empregos e renda, logo as pessoas das regiões vizinhas tendem a si deslocarem em busca dessas ofertas de trabalhos e oportunidades de melhores negócios que o comércio proporciona. Como consequência disso a procura por imóveis sejam para alugar ou comprar aumentou.

Além disso, a cidade possui instituições acadêmicas tanto particulares como públicas, tornando-se pólo universitário, o que é fantástico aos olhos dos estudantes que estão ao redor de Caruaru, por que esses veem uma oportunidade de cursar uma graduação sem precisar mudar-se para tão longe, como também atrai aos estudantes de outros estados próximos que em busca de ensino de qualidade tende a aquecer o setor imobiliário ao se estalarem no município.

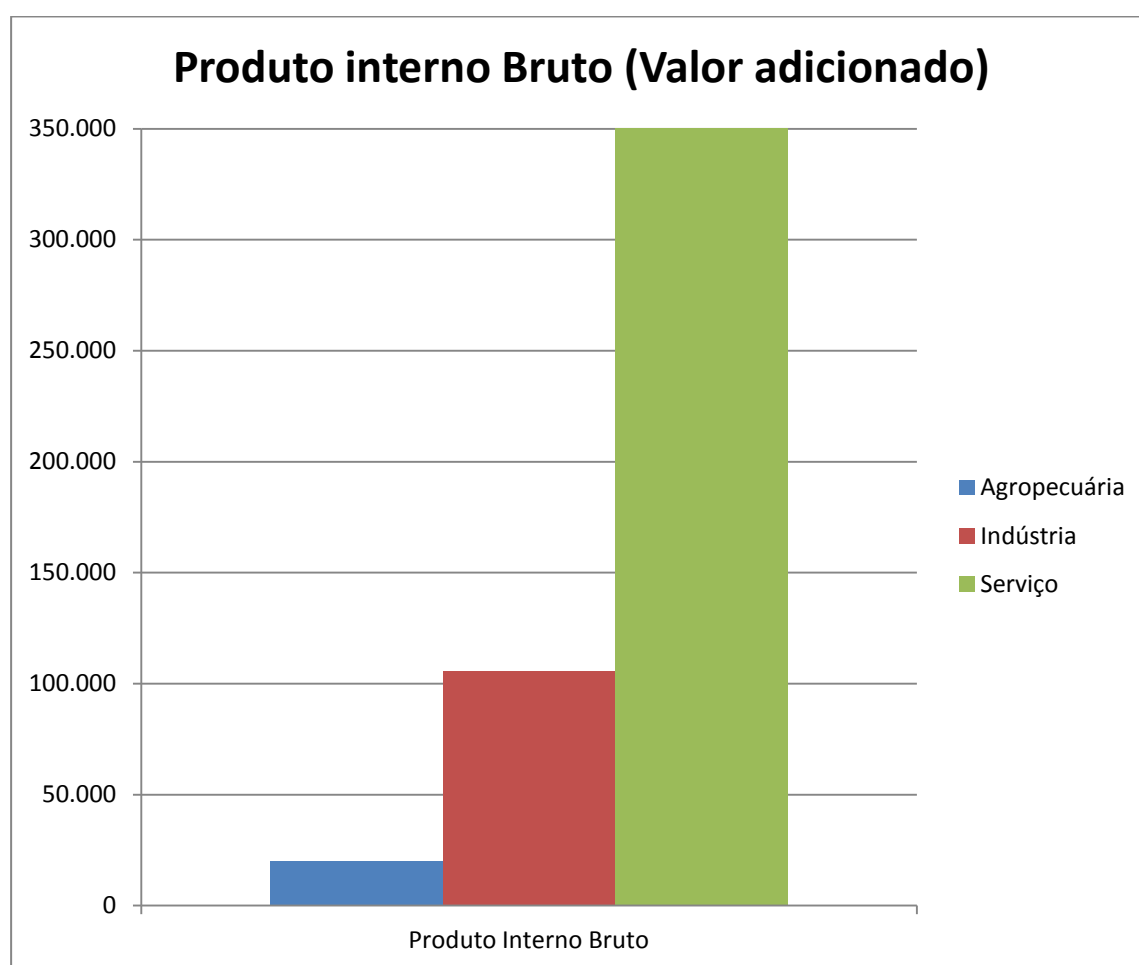
O fluxo de pessoas e outros fatores contribuíram de forma direta ou indiretamente na questão habitacional. Com o aumento da procura por imóvel seja para alugar ou para comprar, resultou numa valorização do mercado imobiliário de Caruaru. Com a demanda em alta, investidores atentos veem uma grande oportunidade de auferir lucros com este setor. Com esse mercado em ascensão outros setores que estão diretamente ou indiretamente ligados a ele também começaram a crescer, ou seja, corretores, construtoras, empreendedores tiveram saldos positivos. A entrada de vários profissionais de outros locais no ramo imobiliário consequentemente causa a especulação, assim como a facilidade de obtenção de crédito, criando assim uma possível bolha imobiliária que faz os preços subirem, inflacionando também esses setores ligados a imóveis. Pessoas com grande poder aquisitivo compram casas, apartamentos, terrenos e passam a especular baseados nos preços da praça e dessa forma aumentando ainda mais o preço dos imóveis. Segundo o IBGE o mercado no município cresceu 12% ao ano. Acompanhado com Recife, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, gravatá e Surubim, Caruaru tem mostrado uma valoriza. Os preços do m² dos apartamentos novos em Caruaru atualmente oscilam de R\$ 3 mil á R\$ 5 mil, onde casos isolados atingem R\$ 6 mil. A especulação imobiliária nessa cidade procedeu de um conjunto de fatores onde podemos

destacar o que já foi dito mais acima como a facilidade de obtenção de créditos por parte do público, que não se resulte a lei da oferta e demanda.

4.2 Gravatá

Devido ao grande boom imobiliário que aconteceu em Pernambuco, cidades fora da Grande Recife e das aproximações de Suape e Goiana, estão passando pelo rápido desenvolvimento no mercado de imóveis é o caso assim de Gravatá. Que nos últimos anos vem mostrando uma forte expansão.

Gráfico 0.5: Produto interno Bruto



Fonte: IBGE, elaboração própria.

Localizada a 84 km do Recife, na BR 232 (Atual Rodovia Luiz Gonzaga). Na mesorregião Agreste e na microrregião do Vale do Ipojuca do Estado de Pernambuco. Com 76.458 habitantes ocupando uma área de 506,785 km² segundo os dados do IBGE(2010).

Tinha o setor primário como motor econômico, ou seja, a agricultura e a pecuária, no entanto o setor terciário mais exato o serviço tem crescido muito mais, como mostra a figura acima.

Considerada uma cidade turística, com principais fontes de atrativo como suas características naturais e culturais, Gravatá atrai turista durante o ano todo com os seus festejos: Festa de Reis, Semana Santa, São João, Circuito Frio e o Festival Cultura, alavancando a sua economia, além disso, o município é cenário de encontros de Federações: ONG (organizações não governamentais) e concurso como o de Miss Pernambuco, juntas essas atividades tendem a gerar assim riqueza e desenvolvimento para o município. Nos últimos anos a cidade vem chamando atenção para o mercado imobiliário, principalmente após a duplicação da BR 232, o número de terrenos e condomínios rurais que estão sendo ofertados andou multiplicando-se no rapidamente.

O que diverge a explosão de imóveis em Gravatá das outras cidades do interior pernambucano é o fato de que casas estão sendo construídas em vez de prédios, a construção de flat ainda é minúscula. Para compreender melhor essa escolha deve-se levar em consideração que o público que busca esse tipo de investimento na cidade é aquele que está fugindo das cidades agitadas, dos caos do trânsito, da poluição seja visual, sonora e/ou atmosférica. Foi-se o tempo em que apenas pessoas da capital pernambucana se interessavam pela região, hoje há compradores de outros estados, como Rio Grande do Norte, Ceará, Alagoas e Paraíba, mesmo assim os recifenses ainda são os líderes dela demanda. O perfil de investidores se encaixa na classe A e B, pois quase sempre são advogados, empresários, médicos e outros com um poder aquisitivo alto, o que pode-se dizer que são pessoas que procuram por uma segunda moradia já que estes geralmente já possuem casas ou apartamentos, a pequena demanda que começou a surgir por primeira moradia parte dos próprios moradores da cidade, cidadãos que sentem a necessidade de um lugar mais amplo permitindo sentir uma certa sensação de liberdade.

De acordo com o IBGE a população de Gravatá passou de 61.485 habitantes em 1991 para 76.458 habitantes em 2010 representando uma evolução de quase 20 %. Logo com o aumento da população a necessidade por mais moradias também tende a crescer e foi justamente isso o que aconteceu, o número de imóveis que estão sendo ofertado e demandado é cada dia maior, no entanto, o que realmente tem despertado a atenção é o preço desses imóveis, como o mercado valorizou a variação dos preços do m² por casa no centro da cidade

já chegou até em 117,6% obtendo como valor médio do metro quadrado R\$ 2.250 e com relação a flat e ApartHotel 122,2% significa um valor médio do metro quadrado R\$ 6.000 é o que diz a estatística da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) em parceria com a ZAP Imóveis no período de julho de 2008 até dezembro de 2013, vale salientar que as primeiras variações começaram a surgir em Junho de 2010, anterior a isso o mercado permanecia estável. O caso de Gravatá observa-se que a especulação imobiliária se deu pelo procura por parte dos consumidores, estes por sua vez demandam o imóvel no propósito de moradia, diferentes de outras cidades que aparecem atravessadores que entram no mercado adquirindo o imóvel para revender e com isso passando o imóvel por preços maiores que o valor pago no momento da sua primeira compra.

Figura 0.5. Cidade de Gravatá antigamente.



Fonte: http://amogravata.blogspot.com.br/2014_04_01_archive.html

Figura 0.5. Cidade de Gravatá em 2014.



Fonte: <http://www.agrestehoje.com/category/gravata/page/19/>

CAPITULO 5 - A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA GERA PROBLEMAS URBANOS

Apesar do ganho provindo da pratica da especulação imobiliária esse lucro não cobrem os problemas que prejudicam as cidades, devido essa prática que só vem aumentando. Devido à especulação o setor imobiliário urbano tem mostrado desequilíbrio onde tentem a ficarem extremamente passageiro em alguns locais e bem densos em outros, o que acarreta em altos custos financeiros e sociais. A infraestrutura é outro caso a se questionar, pois a mesma é sobrecarregada em alguns locais e abandonada em outros, tornando assim um problema social que gerará custos devido o número de pessoas atendidas.

Para as pessoas de baixa renda os problemas provindos da especulação ainda são piores, pois as mesmas tendem a ter dificuldades de deslocamento, principalmente em grandes centros, devido a distancia entres suas casas e seus empregos, no qual, essas pessoas vão em busca de moradias mais baratas, em locais ruim, o que as distanciam dos centros urbanos, local de seus trabalhos.

Tendo também outro grave problema que gira em torno do deslocamento da população em grandes centros urbanos, devido a escassez de vias e de possíveis caminhos para se deslocarem. Grandes áreas a serem construídas o que impedem o surgimento de conexões entrem áreas. Sendo assim com esse número restrito de vias devido esses terrenos ocuparem grandes áreas, acarreta em um aglomeramento de carros em único percurso gerando estrangulamento em alguns pontos e, portanto congestionando o tráfico em algumas ruas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da constatação do que é especulação imobiliária pode-se ver que as cidades mesmo as do interior, como no caso de Caruaru e Gravatá já citadas anteriormente, é possível ver a ação do especulador transformando o setor imobiliário em mero gerador de lucros.

Entretanto ao observar os efeitos provindos desse acontecimento, é possível ver vários problemas urbanos. No qual, muitos deles decorrem dessa aceleração descontrolada dos preços no setor imobiliário.

O papel do especulador é em termo geral valorizar cada vez mais a propriedade a qual estar especulando, o que intensifica a negociação de sua área. Sendo também utilizada na especulação financeira onde ativos se valorizam em busca de grandes lucros.

Porém, não temos como fugir da especulação ela hoje estar ganhando força, beneficiando poucos investidores e por outro lado trazendo consigo graves problemas para população.

Diante da constatação desses problemas advindos da especulação imobiliária, alguns instrumentos urbanísticos vêm sendo utilizados para tentar coibi-la, com destaque especial para aqueles regulamentados pelo Estatuto da Cidade.

O IPTU é uma forte ferramenta, pois possibilita aumentar as taxas daqueles imóveis que não cumprem sua função social.

Há também aqueles que clamam por medidas mais eficazes do poder público. Entretanto tais ações são difíceis de serem tomadas devido à cultura do brasileiro que sempre que obter cada vez mais lucros.

REFERÊNCIAS

<http://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2013/05/06/precos-de-imoveis-na-capital-paulista-devem-ficar-estaveis-segundo-especialistas.htm> Acesso em 26/12/213

Revista Exame <<http://exame.abril.com.br/mercados/>> Acesso em 26/12/2013.

Caruaru nos dias atuais. Disponível (imagem online) em: <<http://img183.imageshack.us/f/caruarupanoramica13bq8.jpg/>>. Acesso em: 26/12/2013.

Área central de Caruaru em 1922. Disponível (imagem online) em: <http://www.google.com.br/imgres?imgurl=http://i233.photobucket.com/albums/ee247/Caruaruense/Caruaru431.jpg&imgrefurl=http://www.skyscrapercity.com/showthread.php%3Fp%3D28014172&usg=__q62Cu3l3FGPrh9mbT3oPdrs8oKw=&h=360&w=500&sz=23&hl=ptBR&start=65&um=1&itbs=1&tbnid=9wCGP6zBJ9H7LM:&tbnh=94&tbnw=130&prev=/images%3Fq%3Dimagens%2Bde%2Bcaruaru%26start%3D60%26um%3D1%26hl%3DptBR%26sa%3DN%26rlz%3D1R2GCNV_ptBR%26ndsp%3D20%26tbs%3Disch:1>. Acesso em: 26/12/2013.

<http://www.digitalimobi.com.br/> Acesso em 26/12/2013

<http://revistagalileu.globo.com/Revista/Common/0,,EMI343342-17773,00-COMO+A+ESPECULACAO+IMOBILIARIA+ALTERA+A+CIDADE.html> Acesso em: 26/12/2013

<http://www.bolhaimobiliaria.com/2010/11/04/artigo-explicando-a-bolha-imobiliaria-brasileira-por-leandro-roque/> Acesso em 30/12/2013.

<http://www.gpeari.min-financas.pt/investigacao/artigos-do-bmep/2010/Artigo-10-AlgumasConsideracoes-sobre-a.pdf> Acesso em 30/12/2013.

Especulação imobiliária <http://www.renderingfreedom.com/2014/05/voce-sabe-o-que-e-especulacao.html> Acesso 30/12/2013.

Revista Negócios Pe. <http://www.revistanegociospe.com.br/materia/Caruaru-cresce-e-aparece_Edição_28> Acesso em 12/01/ 2014.

Blog do Bruno Martiniano.< <http://www.brunomartiniano.com.br/index.php/2012-04-27-01-50-00>> acesso em 19/01/2014.

_____. **A questão da habitação** <
<http://www.uesb.br/eventos/ebg/anais/2b.pdf>> Acesso em 26/01/2014.

_____. **Emenda constitucional nº 64, de fevereiro de 2010**
 <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc64.htm#art1 > Acesso em 26/02/2014.

OLIVEIRA, Leonardo José Ferreira de. **Estimativa de modelos de preços hedônicos para a aquisição de imóveis no bairro de nova caruaru em caruaru/pe, 2010.**

<http://mercadopopular.org/2014/05/voce-sabe-o-que-e-especulacao-imobiliaria-2/> Acesso em 19/05/2014.

IBGE, **Produto interno Bruto**,
<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/pibmunicipios/2010/default.shtm>
 Acesso em 30/05/2014.

Para uma tentativa de reconstrução do conceito jurídico de especulação imobiliária. Disponível em <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=2ecd2bd94734e5dd> Acesso 08/06/2014.

O espantelho da Especulação Imobiliária-
<http://arquiteturadaliberdade.wordpress.com/2013/05/28/23/> Acesso: 08/06/2014.

O Filme : Wall Street: Money never Sleeps. <<http://www.filmesonlinegratis.net/assistir-wall-street-2-o-dinheiro-nunca-dorme-dublado-online.html>> Acesso: 13/06/2014.

Especial especulação imobiliária -4materias sobre, Especulação Imobiliária, Concessão onerosa e condomínios fechados.< <http://chicomarchese.com/material-para-aulas/especial-especulacao-imobiliaria-4-materias/> > Acesso: 16/07/2014.

<http://www.renderingfreedom.com/2014/05/voce-sabe-o-que-e-especulacao.html> Acesso em 19/05/2104.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos.** 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. Disponível em < <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/> > Acessado: 16/05/2014.