



Congresso Internacional
de Administração
ADM 2021

24 a 28
de outubro
Ponta Grossa - Paraná - Brasil

**SOBREVIVÊNCIA DAS ORGANIZAÇÕES
EM TEMPOS INCERTOS:**

O papel dos gestores e do ambiente externo
no sucesso e no fracasso organizacional.

MOVIMENTOS SOCIAIS E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: UMA INVESTIGAÇÃO PRELIMINAR SOBRE SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NOS AMBIENTES URBANO E RURAL.

SOCIAL MOVEMENTS AND REAL ESTATE SPECULATION: A PRELIMINARY INVESTIGATION INTO ITS CONSTITUTIVE ELEMENTS IN URBAN AND RURAL ENVIRONMENTS.

ÁREA TEMÁTICA: ESTUDOS ORGANIZACIONAIS

Rogério Silveira Tonet, Unespar, Brasil, rog.tonet@gmail.com

Resumo

Este artigo pretende iniciar investigação sobre dois fenômenos rivais relativamente recentes no Brasil que concorrem pelos mesmos espaços geográficos, por um lado, a especulação imobiliária e por outro, os movimentos sociais que se utilizam de estratégias de ocupação de áreas denominados, notadamente, “sem terra” quando emergem no ambiente rural e “sem teto” no ambiente urbano. Embora distintos em nomenclatura, estes dois formatos de movimentos sociais guardam em seu cerne a contestação ao formato legal de propriedade estabelecido, ligando-o ao preceito do uso/utilidade social do solo. O embate se impõe, pois, do lado concorrente, da especulação (talvez, não classificável como movimento social, mas que tem visto sua influência aumentar tanto em volume, quanto em número de participantes no mercado) legitima-se sobre esta ordem jurídica estabelecida. Assim, este artigo objetiva gerar um quadro de análise inicial e, portanto, não exaustivo, sobre os elementos que compõe este embate pretendendo, assim, contribuir para os estudos nesta área.

Palavras-chave: Movimentos sociais; Movimento sem terra; Movimento dos trabalhadores sem teto; especulação imobiliária.

Abstract

This article intends to initiate an investigation into two relatively recent rival phenomena in Brazil that compete for the same geographic spaces, on the one hand, real estate speculation and, on the other hand, social movements that use strategies to occupy areas called, notably, “landless” when they emerge in the rural environment and “homeless” in the urban environment. Although distinct in terms of nomenclature, these two formats of social movements keep at their core the challenge to the legal format of established property, linking it to the precept of social use/utility of the soil. The clash is imposed, therefore, on the competing side, speculation (perhaps not classifiable as a social movement, but which has seen its influence increase both in volume and in the number of market participants) legitimizes itself on this established legal order. Thus, this article aims to generate an initial analysis framework and, therefore, not exhaustive about the elements that make up this clash, thus intending to contribute to studies in this area.

Keywords: Social movements; Landless movement; Homeless workers' movement; real estate speculation.

1. INTRODUÇÃO

Com a implantação das políticas neoliberais, representadas pelas prescrições do Consenso de Washington e da aceleração do processo de internacionalização e flexibilização dos capitais (globalização) em fins do Sec. XX decorrem as manifestações locais da ampliação das

diferenças sociais. Deste contexto emergem os movimentos sociais e, representados no Brasil em uma de suas formas mais visíveis e conflituosas o acirramento das disputas entre capital e trabalho, a ocupação de áreas urbanas ou rurais para seus diversos objetivos.

As questões tratadas aqui, relacionadas com a moradia e a reforma agrária são, inclusive, paradoxais quando se toma um país como o Brasil e seu projeto de modernização. Paradoxal pela visão estreita de suas elites (urbana/industrial e rural) já que as sociedades “avançadas”, nas quais espelham estes projetos, já reconheceram há muito a necessidade de boas condições de moradia para os trabalhadores urbanos e da necessidade da manutenção de parte da população no meio rural, seja para garantir a produtividade nas fábricas e produção agrícola, seja para evitar a superocupação das cidades e seus custos crescentes, certamente maiores nos centros urbanos.

Nos países periféricos, ocorre uma instalação apenas parcial e precária das políticas liberais e neoliberais, assim como ocorreu durante o auge da vigência das políticas econômicas keynesianas o *Welfare State*, como rede de proteção social aos trabalhadores, instalou-se apenas parcialmente no Brasil. As questões como reforma agrária e as políticas de moradia para os trabalhadores urbanos são dificultadas, uma vez que os capitalistas nacionais sofrem desta “miopia” os impede de ver que para o país tornar-se verdadeiramente uma sociedade de mercado “moderna”, seria necessário passar por estas etapas.

No Brasil, os movimentos sociais baseados em ocupação de áreas urbanas e rurais surgiram nas décadas de 1970-80 (Tonella, 1997; Kowarick, 1988; Gohn, 1991) e constituem-se atualmente em modelos de organização social. Dentre estes o MST destaca-se pela sua atual dimensão e pela capacidade de mobilização e de sua constante atuação política. No entanto, embora existam alguns grandes movimentos organizados, no ambiente urbano apenas o MTST – movimento dos trabalhadores sem teto – é modelo de organização que tenha alcançado tal dimensão.

Da concorrência pelos mesmos espaços, estabelece-se um conflito entre os movimentos sociais e especuladores, assim, este artigo tem por objetivo delinear um quadro de análise inicial onde as categorias poderão auxiliar aos estudos posteriores destes movimentos sociais.

2. NOTAS DE PROCEDIMENTO

Mesmo sendo este trabalho um ensaio, algumas observações sobre os procedimentos adotados fazem-se necessárias. Primeiramente, o objetivo deste é de estabelecer um quadro de análise e, para tanto, conta com uma variedade de artigos que descrevem os procedimentos adotados pelos movimentos ora em estudo, sejam eles movimentos sociais, de especulação, nos ambientes rural e urbano.

Esta busca por fontes acadêmicas não se pretende exaustiva, tal como fazem os artigos que adotam a bibliometria como forma de traçar o “estado da arte” do tema, ou sequer se pretende representativa desta produção acadêmica. Desta forma, buscaram-se artigos que descrevessem as estratégias adotadas pelos lados da questão que ajudassem a desvendar as características das categorias destacadas, a saber: motivações, estratégias, valores, entre outros.

Assim, fontes jornalísticas foram utilizadas, pois algumas destas oferecem riqueza maior de detalhes e, principalmente no caso da especulação, que não conta com uma grande quantidade de artigos acadêmicos sobre o tema. Algumas destas fontes suprem esta falta, aqui, mais especificamente, utilizando-se de algumas publicações que pretendem ser “manuais” para os investidores imobiliários, tais como o “Guia Valor Econômico de Imóveis” e o livro “Seu Imóvel: como comprar bem”, respectivamente Mainenti (2002) e Halfeld (2002) contribuem com este conteúdo.

Para a elaboração da base teórica que contextualiza a disputa que é a questão central deste, a busca foi por autores frequentemente citados e reconhecidos por estudarem esta situação de conflito, entre os quais, pode-se destacar: Fausto (1983), Kowarik (1988), Milton Santos (1986; 2008), Abramo (2001) e Tonella (1997).

Este ensaio está estruturado da seguinte forma, além da introdução e destas notas de procedimento, que substituem a metodologia, descrevendo o caminho da discussão, segue uma base teórica onde são descritos os termos e o contexto da disputa e subdivide-se em: i) propriedade, onde são apresentados os argumentos jusnaturalistas do estabelecimento do direito à propriedade e seu contraponto com a crítica de Proudhon; ii) a questão agrária, com dados sobre a distribuição de terras rurais no Brasil e; iii) a questão urbana, com rápida descrição sobre as correntes que discutem o assunto. Segue a discussão sobre as motivações e estratégias dos movimentos sociais e da especulação nos ambientes urbano e rural para finalmente apresentar o quadro de análise e considerações finais.

3. BASE TEÓRICA: O CONTEXTO DA DISPUTA

A disputa pela terra se dá, principalmente, devido à concorrência dos grupos pelos mesmos espaços geográficos, pois os melhores lotes, seja para cultivo ou moradia, são, portanto, mais valorizadas e escassas, limitadas em suas dimensões.

Apesar disso, como será exposta aqui, a busca por valor ocorre de maneira diversa, vista sob a ótica da Economia e da teoria clássica de valor os movimentos sociais buscam primeiramente o “valor de uso” no ambiente urbano, onde este seria o valor de uso da moradia como forma de melhoria das condições de vida do trabalhador e de sua família. No ambiente rural da mesma forma, o valor perseguido pelos integrantes dos movimentos sociais é o valor de uso da terra, como forma de viabilização do sustento através da atividade agropecuária¹.

De outro lado, divergentemente, o movimento especulativo busca exclusivamente o valor de troca ou, mais especificamente, o aumento do valor de troca ou lucro, através da valorização das áreas quando das mudanças estruturais na região onde estão inseridas.

3.1 Propriedade

O pano de fundo do embate que aqui se analisa é o questionamento da propriedade enquanto instituição inquestionável sustentada pelo Estado liberal e seu contraponto: a função social da terra. Em termos históricos pode-se identificar uma sequência de acontecimentos que levaram a terra, antes um bem livre a tornar-se, primeiramente objeto de propriedade de alguém para, somente depois, tornar-se mercadoria, passível de ser negociada livremente no mercado.

A propriedade privada tem sua justificação teórica original baseada nas idéias dos teóricos jusnaturalistas, dentre os quais se destaca John Locke, para quem a idéia do direito natural para tornar qualquer bem livre em propriedade, advém do ato de se imprimir algum trabalho naquele bem. Locke (1994) exemplifica esta fonte natural à propriedade, primeiramente falando sobre o trabalho de coleta de frutos, que daria o direito de propriedade àquele que emprega tal força de trabalho.

Assim, Locke é o precursor do conceito de valor trabalho que será desenvolvido posteriormente pelos teóricos clássicos da economia Adam Smith, Marx e Ricardo. Locke (1994) continua empregando e desenvolvendo a idéia do direito natural à propriedade, mais

¹ Sabe-se que os movimentos sociais tem um projeto político muito mais amplo (Ghon, 1991), no entanto, para estabelecer o quadro, objetivo deste, nos restringiremos às relações dos componentes dos movimentos sociais sobre a parcela de terra pretendida.

especificamente sobre o direito à terra explicando: “a superfície de terra que um homem lavra, planta, melhora, cultiva, cujos produtos usa, constitui sua propriedade” e continua, inclusive destacando que esta ação do homem sobre a terra a valoriza. (LOCKE, 1994, p.100-101). No entanto, o próprio Locke, na mesma obra, impõe limitações ao direito à propriedade, aparentemente negligenciadas pelos liberais, que seriam: i) a existência de uma obrigação moral com os demais, que não permitiria aos outros chegarem a um estado de penúria; ii) não seria lícito apropriar-se de mais do que se pode gozar; e iii) o trabalho que justifica a propriedade é limitado pela capacidade pessoal.

Teria o trabalho, em especial o de cercamento de uma área, força suficiente para tornar um bem livre em bem econômico? Proudhon (1975) contesta veementemente a tese jusnaturalista por várias vias, aqui, destacaremos apenas que para Proudhon, a propriedade é um roubo e é homicida, já que primeiramente, em sua origem é uma apropriação do que se destinava ao uso comum. Esta apropriação leva multidões inteiras ao estado de miséria para sustentar a abundância para poucos.

Para discutir o direito natural sobre a terra, Proudhon (1975, p. 48) cita Reid, que declara: “O direito de propriedade não é natural e sim adquirido; não deriva da constituição do homem e de seus actos [...] a terra é um bem comum que a bondade do céu deu aos homens para gozarem a vida; mas compete-lhes a divisão destes bens e das suas produções: cada um recebeu do céu o poder e a inteligência necessárias para se apropriar de uma parte sem prejudicar ninguém”.

É preciso remarcar que a Constituição Federal de 1988 (Brasil, 2021), traz consigo uma ressalva sobre o tema, já que em seu Art. 5.o garante a propriedade privada enquanto no inciso XXIII do mesmo artigo, cita a função social da propriedade, sem, no entanto, descrever seus limites ou como se dá operacionalmente esta função social. De qualquer forma, a CF abre espaço para este debate.

3.2 A questão fundária/agrária

A tradição agrícola brasileira, herdada ainda dos latifúndios e dos engenhos de cana-de-açúcar que, ao longo do tempo, se transformou no formato atual de monocultura exportadora de commodities, privilegiando a produção de escala e a conseqüente concentração em grandes propriedades rurais.

Deste quadro pode-se verificar que o movimento de concentração de terras tem se acentuado, no mesmo relatório, pode-se ler:

“Em síntese, podemos concluir da evolução da estrutura fundiária que, entre 1992 e 2003 o território camponês se territorializou sobre 36.510.186,6 ha e o território do latifúndio e agronegócio, sobre uma área duas vezes maior, com 71.942.393,5 ha. Enquanto a evolução 1992-2003 no campesinato perfaz uma área média de 30 ha, a evolução no latifúndio e agronegócio tem área média de 753 ha por imóvel rural. Isso indica, mas uma vez, a disparidade entre esses dois territórios e que a concentração da terra se mantém intocada, apesar do acréscimo de mais de 108 milhões de hectares na estrutura fundiária brasileira!” (GIRARDI, 2008).

Decorrente desta, a distribuição fundiária no Brasil atualmente apresenta a seguinte configuração, conforme quadro a seguir:

Classe de área (ha)	Diferença do número de imóveis 1992-2003		Diferença da área (ha) total dos imóveis 1992-2003	
	Absoluta	Relativa (%)	Absoluta (ha)	Relativa (%)
Menos de 1	34.961	74,3	18.926,0	77,3
1 a menos de 2	53.073	60,0	70.583,1	58,6
2 a menos de 5	216.302	63,0	705.784,2	60,4
5 a menos de 10	197.697	46,1	1.413.762,6	45,4
10 a menos de 25	305.465	38,0	4.953.256,9	37,9
25 a menos de 50	215.778	45,2	7.587.288,7	45,5
50 a menos de 100	166.700	52,2	11.276.027,5	50,8
100 a menos de 200	80.905	42,2	10.484.557,6	40,3
MENOS DE 200 (PEQUENA)	1.270.881	47,1	36.510.186,6	44,3
200 a menos de 500	48.413	36,3	14.889.886,3	36,2
500 a menos de 1000	20.099	41,1	13.994.995,4	41,4
1000 a menos de 2000	12.907	57,7	17.943.436,7	58,3
200 A MENOS DE 2000 (MÉDIA)	81.419	39,8	46.828.318,4	44,3
2000 a menos de 5000	12.359	88,4	36.390.131,4	88,3
5000 a menos de 10000	2.590	81,2	19.362.839,5	86,4
10000 a menos de 20000	-552	-46,5	-7.668.797,8	-47,1
20000 a menos de 50000	-243	-45,3	-7.108.479,6	-45,5
50000 a menos de 100000	-81	-71,7	-5.422.590,8	-71,3
100000 e mais	-46	-67,6	-10.439.027,6	-55,7
2000 E MAIS (GRANDE)	14.027	73,5	25.114.075,1	20,6
TOTAL BRASIL	1.366.327	46,7	108.452.580,1	35,0

Tabela 1 – Estrutura Fundiária no Brasil 1992-2003
Fonte: Girardi, 2008.

A partir desta constatação pode-se inferir que o embate por terras deve se intensificar, pois, conforme aponta Fernandes (2000, p.61): “os movimentos sociais ocupam terras onde o capital já se territorializou”, ou seja, estabelece-se a competição pelas mesmas terras, já que as terras que estão em territórios onde já ocorre a exploração capitalista supõe alguma infraestrutura, como canais de escoamento da produção, por exemplo.

3.3 A questão urbana

A cidade moderna surgiu da necessidade de organizar o espaço para a produção, como demanda da Revolução Industrial. Por organizar o espaço, entende-se neste contexto, demarcar espaços onde se instalam fábricas, bairros para os trabalhadores, bairros para profissionais liberais, capitalistas, além de possibilitar o surgimento de várias outras atividades. (Castells, 2000, p. 45). Este modelo moderno de cidade já surge então, com o objetivo de segregar trabalhadores, na Inglaterra ainda na Era Vitoriana. Sobre esta temática encontra-se “na literatura sobre a questão urbana no Brasil, muitas vezes se tomou como um fato o nexo causal entre a dinâmica do mercado formal de terras e a expansão continuada das áreas periféricas” (Torres e Gonçalves, 2007, p. 09).

As cidades são aglomerações humanas que condensam e aumentam as demandas e problemas em razão geométrica. Tal como a teoria econômica que fala em “economias de escala”, que potencializa os rendimentos a medida que as empresas operam com grandes volumes, a cidade, pelos volumes que processa, potencializa seus problemas sociais e estruturais (Castells, 2000).

Dentre os vários problemas advindos da urbanização desordenada das cidades, especialmente nos países periféricos e semi-periféricos, um dos mais prementes é, sem dúvida, a moradia para a classe trabalhadora e de menor renda, pois, conforme Torres e Gonçalves (2007, p. 9): “Sobraría assim, aos grupos de menor renda, residir nas periferias distantes, menos dotadas de infra-estrutura, em soluções de moradia autoconstruídas e de baixo custo, frequentemente

localizadas em áreas de ocupação irregular”. Tonella (1997) soma a estes, outros fatores para o aumento da disputa pelo solo urbano, mas especialmente aponta os anos 1980 quando este confronto se acirra definitivamente.

4. MOVIMENTOS SOCIAIS: ESTRATÉGIA E MOTIVAÇÕES

Ghon (1991) apresenta estudo sobre o processo de urbanização da cidade de São Paulo e da organização dos movimentos sociais de luta por moradia que se articularam a partir das décadas de 1970-80. Para a autora: “A forma de organização [dos movimentos sociais urbanos] é a expressão de sua práxis. O importante não é o fato de uma organização ser formal ou informal, mas saber como ela se estabelece, como se articula em relação às suas bases, qual sua direção e que sentido estabelece para o movimento” (Ghon, 1991, p. 40).

Tonella (1997) e Bortoloto (2006) apresentam como movimentos sociais utilizam-se de estratégias de ocupação que podem ser descritas em algumas etapas que ao longo de meses ou até anos levam a consolidação das comunidades. Estas etapas podem ser divididas e descritas como segue:

i) Da preparação à ocupação:

Os movimentos sociais iniciam o processo de ocupação, primeiramente no planejamento da ação, que precisa ocorrer em sigilo para que a ação tenha o êxito esperado. Os locais são selecionados segundo os objetivos do movimento e normalmente estes critérios estão relacionados a localização em relação aos bairros industriais, onde os trabalhadores são empregados e disponibilidades das áreas desocupadas e, faz parte da estratégia a rápida instalação das primeiras residências precárias.

As ocupações “surpresa” ocorrem em datas especiais, muitas vezes em feriados prolongados o que, devido ao fechamento dos órgãos do judiciário e das forças policiais com efetivo reduzido, dificultam as ações jurídicas por parte dos proprietários.

Os movimentos sociais buscam ainda, chamar a atenção da imprensa e de possíveis apoios de ONGs e de políticos locais, como forma de proteção nas primeiras horas da ação.

ii) Embate político/jurídico:

Em um momento imediatamente posterior, são esperadas reações dos proprietários, principalmente pela via judicial, com tentativas de reintegração de posse com o despejo dos participantes do movimento. Neste momento o movimento social já conta com alguma proteção jurídica e busca aumentar a rede de apoio institucional, de políticos e organizações da sociedade civil e de parte da imprensa.

iii) Consolidação:

Depois de decorrido algum tempo, buscam-se instalar as residências de construção fixa e instalam-se os primeiros pequenos negócios. Buscam-se os serviços públicos de saneamento e de energia e algum tipo de investimento público naquela região.

O investimento público em um colégio ou de algum tipo de investimento em urbanizar aquele local, é ponto importante na consolidação, já que representa a o reconhecimento institucional do poder público daquela comunidade e, assim, o passo seguinte será a busca pela legalização através da emissão de títulos de posse ou propriedade daquelas áreas às famílias.

4.1 Motivações

Aqui evita-se falar em “racionalidade”, no entanto, as motivações detectadas podem ser classificadas como sendo de natureza predominantemente instrumental/econômica, no caso da

especulação e predominantemente substantivas, nos movimentos sociais, pois, enquanto os movimentos por moradia buscam melhoria nas condições de vida dos trabalhadores, os movimentos rurais buscam a emancipação dos trabalhadores .

Esta diferença explica-se, pois, embora os movimentos de luta por moradia sejam uma contestação à propriedade privada , não representam emancipação para seus participantes, já que as condições de exploração em relação ao capitalista não se modifica mesmo se o intento é bem sucedido. Por outro lado, os movimentos sociais rurais pretendem libertar os trabalhadores do trabalho assalariado, através do cultivo das terras pelas famílias assentadas. Vale assinalar que o trabalho feito nos assentamentos, na maioria das vezes é feito de maneira coletiva ou cooperativa.

5. ESPECULAÇÃO: ESTRATÉGIAS E MOTIVAÇÕES

Os objetivos dos especuladores pode ser resumido como sendo a expectativa de valorização – aumento do preço de mercado ou valor de troca – depois de ocorrido determinado tempo da aquisição do lote.

No ambiente urbano conforme Saboya, (2009) e Halfeld (2001) a valorização decorre das modificações nos arredores do lote e do crescimento das cidades. Um exemplo da primeira forma de valorização seria um lote de terras em um loteamento recém lançado, sem construções e infra-estrutura. Ao longo do tempo, aos constituírem-se ali residências e com a instalação de equipamentos urbanos e de infra-estrutura, o lote passa a valorizar-se.

O crescimento das cidades, segundo fator de valorização citada, se dá em anéis (Burgess apud Schnore, 1975) do centro para a periferia com a valorização de espaços “empurrando” os bairros mais populares para regiões cada vez mais distantes e mais precárias em termos de infra-estrutura.

5.1. Financeirização do espaço

Os especuladores buscam, em última instância, a valorização do espaço adquirido, ou seja, a diferença entre o preço de aquisição e o preço da venda efetiva da terra, diferença alcançada através das mudanças nas características do terreno, na criação de infraestruturas, valorização advinda da possível utilização da terra com implantação de projetos habitacionais ou de monoculturas para exportação.

No sentido da “financeirização do espaço”, o especulador utiliza-se de fórmulas financeiras para medir e estabelecer suas estratégias de investimento. O cálculo de rentabilidade do investimento pode ser dado em função do investimento inicial e do tempo decorrido entre a compra e a venda do bem, no caso, o lote de terras. Duas fórmulas simples muito utilizadas seriam:

$$L = V_v - V_c$$

A primeira fórmula refere-se ao lucro, que é a diferença entre o valor de venda de uma mercadoria qualquer e o valor de compra. Esta fórmula é incompleta para as análises dos investidores por que não leva em consideração o tempo durante o qual os recursos ficaram aplicados. Uma fórmula mais completa é a do TIR (Taxa Interna de Retorno) e o VPL (Valor Presente Líquido), que é descrita como:

$$VPL = 0 = \text{Investimento Inicial} + \sum_{t=1}^N \frac{F_t}{(1 + TIR)^t}$$

Não se pretende aqui desenvolver ou explicar a aplicação de tais fórmulas, no entanto, é preciso notar que este é um cálculo financeiro genérico, que serve tanto para títulos, ações ou para a instalação de uma fábrica. Este cálculo precisa servir para qualquer tipo de investimento, pois o investidor precisa estabelecer comparações entre as várias oportunidades de investimento para a tomada de decisões, segundo a expectativa de resultado, riscos e tempo de retorno. A este tipo de análise dá-se o nome de custo de oportunidade, que pondera que: “os custos não devem ser considerados absolutos, as iguais a uma segunda melhor oportunidade de benefícios não aproveitada” (Sandroni, 1999, p. 153). Segundo estes conceitos econômicos, todos os investimentos podem ser comparados entre si, segundo seu retorno e mais, com a introdução do conceito de custo de oportunidade, introduzido por Marshall, é praticamente uma obrigação do investidor fazer estas comparações para que sua tomada de decisão seja a melhor, ou seja, que maximize os resultados.

Assim, a especulação imobiliária, nos ambientes urbano e rural, se “Financeiriza” e, assim, a terra torna-se um ativo financeiro, concorrendo com o extenso cabedal de opções de investimentos disponibilizados pelos bancos, bolsa de valores, etc. embora de natureza essencialmente diversa. Embora a especulação tenha se intensificado grandemente nos últimos anos, Sayad (1982) já se referia à terra como ativo financeiro alvo de investidores, que àquela época buscavam neste tipo de investimento proteção contra os efeitos da inflação, ou seja, a terra era encarada então como reserva de valor, além, é claro, de retorno sobre o investimento. O autor destaca a lógica econômica e de custo de oportunidade, quando declara: “A decisão de comparar ou vender terras [...] depende da comparação da taxa de retorno esperado da posse da terra e a taxa de retorno de ativos financeiros ou reais alternativos” (p. 100).

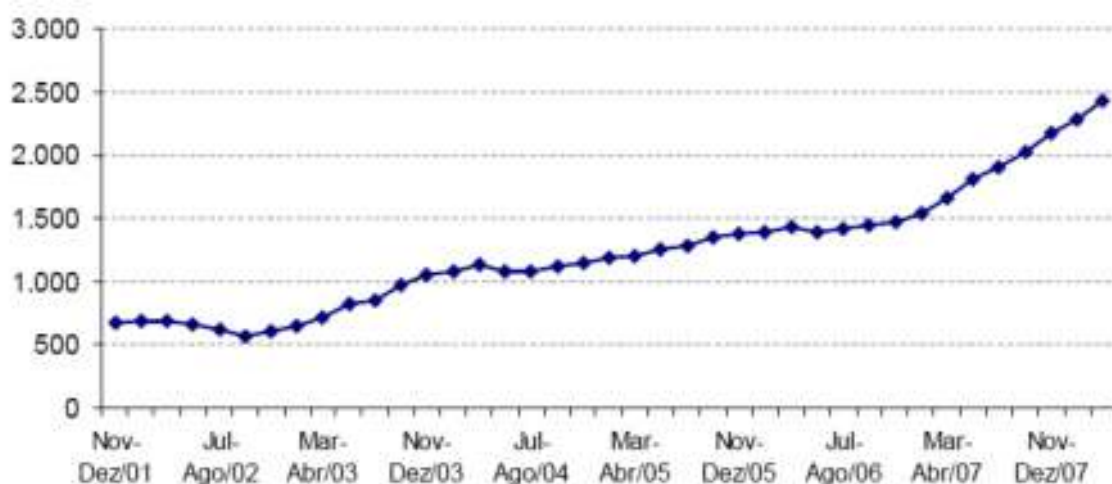


Gráfico 1 – Evolução dos preços de terras no Brasil em US\$/ha 2001-2007
Fonte: AGRA/FNP, 2008.

Este fenômeno aumenta os preços médios das terras, conforme pode ser verificado no gráfico acima, e tem impacto, inclusive, no aumento dos custos da produção agrícola e incentivando a existência e proliferação de áreas desocupadas (ambiente urbano) e improdutivas (rural), à espera de valorização e, conseqüente, aumento na concorrência por estas áreas, aumentando proporcionalmente a sensação de escassez, pelo desequilíbrio entre a oferta e a procura, realimentando todo o processo.

No ambiente rural, Sayad (1983, p. 95) define a especulação como sendo “[...] processo de transação com terras rurais visando ao lucro através da previsão da evolução futura dos preços”.

No espaço urbano, embora lógica aplicada a expectativa de lucros e a seleção de investimento a mesma por parte dos investidores/especuladores, a dinâmica da valorização das áreas é diferente, aqui, destacamos alguns fatores relevantes:

Primeiramente, de forma diversa das terras rurais, onde o fator natural fertilidade é preponderante, o espaço urbano é espaço produzido (Santos, 2008), que é construído e pode, portanto, ser manipulado intencionalmente, dirigindo-o para a valorização.

Em segundo lugar, as (grandes) cidades brasileiras tiveram durante todo o Séc. XX em seu favor, fluxo contínuo de novos habitantes, gerando grande necessidade de ampliação de sua área urbana e um déficit habitacional até hoje não solucionado. Embora tenha gerado grandes problemas, o crescimento das cidades foi garantido por estes fluxos migratórios provenientes do meio rural.

Por fim, crescimento urbano ocorre em anéis a partir do centro e alargando suas dimensões para a periferia². O centro da cidade normalmente é reservado para as atividades de serviços, como o setor bancário, por exemplo. Em uma região intermediária são demarcadas as áreas Industriais e as áreas residenciais de alto e médio padrão. No anel mais externo, encontram-se os bairros de trabalhadores e as residências de classes mais baixas. Esta dinâmica ainda prevalece, apesar de começarem surgir alguns condomínios luxuosos mais distantes dos centros urbanos. Mainenti (2002, p. 30), que escreve sobre estratégias de investimento imobiliário, alerta que exatamente estas áreas de expansão do perímetro urbano, embora seja necessário planejar bem estes investimentos, são as que mais se valorizam no pequeno e médio prazo e, portanto, as mais visadas pelos especuladores, afastando ainda mais os bairros mais humildes.

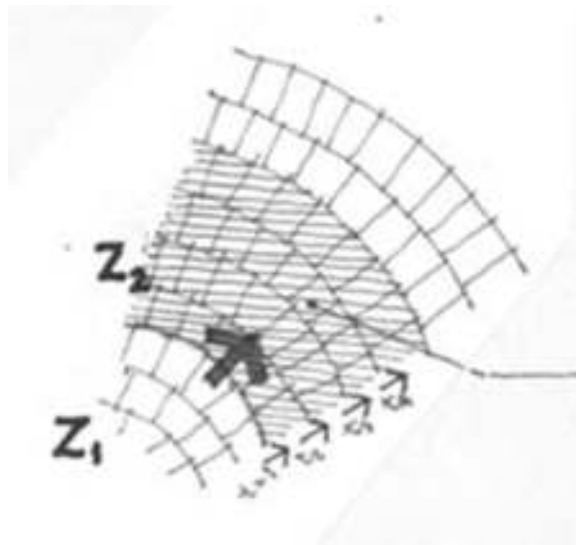


Figura 1: Crescimento Urbano e Especulação
Fonte: Déak, 1985, p. 215.

Déak (1985, p. 215) explica esta forma de valorização das terras urbanas da seguinte forma:

“O crescimento espontâneo acima descrito leva em consideração apenas os usuários finais (capital produtivo e comercial mais a habitação), que tipicamente avançariam ao longo da

² Burgess apud Schnore (1975, p.323): “o processo mais evidente, que encara o crescimento da comunidade sob o ponto de vista ecológico, é a expansão radial a partir do centro”. O mesmo autor apresenta uma estrutura de zonas concêntricas (anéis) dividida em zonas, respectivamente: i) distrito comercial central; ii) zona de transição; iii) zona residencial de trabalhadores independentes; iv) zona de boas residências, e; v) zona de rotinizadores (subúrbios-dormitórios).

fronteira apropriando certo número de fileiras sucessivas de localizações (lotes) por período de tempo, digamos, anos. . No entanto, é óbvio (a todos da área urbana) em qualquer dado momento, que após decorridos dois períodos temporais (anos) não apenas a primeira, mas também uma segunda fileira serão transformadas (e seus preços aumentarão de acordo), ou que em 3 ou 4 anos a terceira e quarta fileiras serão também transformadas, e assim sucessivamente, com um correspondente aumento do preço das localizações em questão. Isso cria uma zona de especulação do lado da categoria inferior da fronteira em movimento, acompanhando e precedendo aquela. Da profundidade de algumas "fileiras", essa zona contém as localizações cujo preço vai subir em uma medida previsível num futuro previsível.” (DÉAK, 1985, p. 215)

Saboya (2009) oferece explicação complementar a esta, observando que as mudanças nas áreas de entorno a um determinado lote é um fator importante de valorização, declarando: “Essas melhorias que acabam valorizando os terrenos podem dar-se de muitas formas; as mais comuns referem-se à provisão de infra-estrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creches, escolas, grandes equipamentos urbanos) e às melhorias realizadas nas condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, etc.)”. O autor assevera ainda que: “A especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias” (Saboya, 2009, grifos no original).

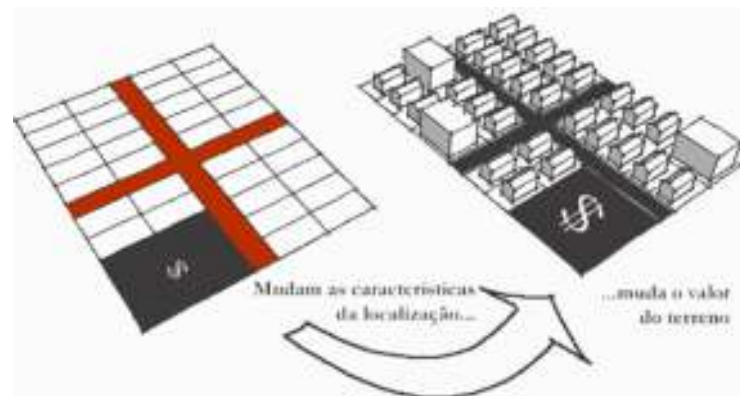


Figura 2: Esquema Básico de Especulação Imobiliária.

Fonte: Saboya, 2009.

Mas a mudança nas características de ocupação no entorno vão produzir outros efeitos nas cidades o que o autor chama de periferização, que é o fenômeno da criação de novas localizações com condições mais precárias, cada vez mais longe dos centros urbanizados. Assim, o autor continua a explicação, conforme pode ser visto na figura, que relacionando a valorização à periferização da cidade:

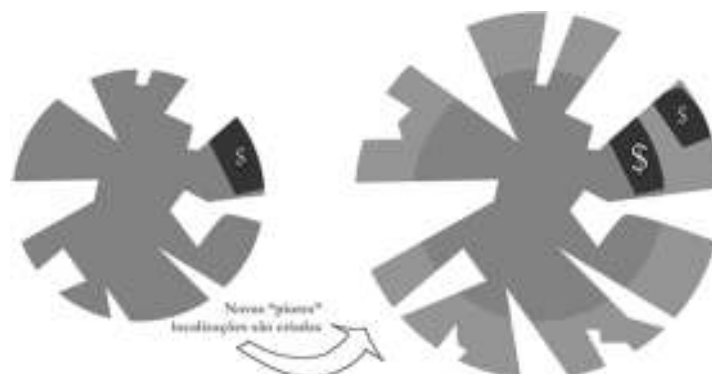


Figura 3: Valorização a partir da Periferização

Fonte: Saboya, 2009.

A figura é explicada pelo autor como uma alternativa à outra forma de especulação já apresentada:

“Outra maneira de “melhorar” a localização de uma área é melhorar a qualidade dessa localização em relação ao resto das áreas disponíveis no mercado, através do acréscimo de novas áreas que sejam piores que elas. Assim, às vezes o preço de um determinado terreno sobe sem que haja nenhuma modificação no seu entorno. Isso acontece porque loteamentos são criados nas piores localizações, normalmente na periferia, isolados do tecido urbano e em condições precárias de infraestrutura. Entretanto, mesmo esses loteamentos têm que, no mínimo, cobrir seus gastos de produção e conferir algum lucro ao empreendedor, definindo, portanto, os menores preços do mercado de terras” (SABOYA, 2009).

Esta dinâmica de ordenação espacial, ao mesmo tempo cria e reforça uma lógica que estabelece bairros onde a separação segundo classes sociais é a tônica (Abramo, 2001, p. 103) e é, exclusivamente, regida pelo mercado. A especulação, nestas áreas, é um catalizador, acelerando as mudanças de valores nestas localidades, pois, como já vimos aqui com os autores Sayad e Mainenti, é um investimento que traz para o presente uma expectativa futura de aumentos de preços.

CONCLUSÃO

Depois de discutidos os elementos que compõe a disputa entre movimentos sociais e especulação, o passo seguinte é apresentar o quadro de análise que condensa todas estas informações. Aqui, o quadro será apresentado em duas partes, uma contendo as informações da questão no elementos tanto no ambiente urbano quanto no ambiente rural, com o objetivo de facilitar o entendimento.

Elementos	Movimentos Sociais	Fontes	Especulação	Fontes
Objetivos	(Moradia) Melhoria das condições de vida (Terra) Libertação do trabalho assalariado; posse de pequenas áreas para o trabalho coletivo da terra.		Retorno sobre o investimento ao longo do tempo	
Motivações	Substantivas (são “meio” de melhoria de vida)	Weber, Guerreiro Ramos	Instrumentais / econômicas (são “finalidades” econômicas)	Weber, Guerreiro Ramos
Estratégias	Coesão interna pela identidade; Ocupação surpresa de áreas ociosas; Articulação política; Proteção jurídica.	Ghon, 1991; Tonella, 1997; Bortoloto, 2006.	Aquisição de terrenos; Mudanças nas características da região; Articulação política; Proteção jurídica.	Sayad, 1982; Saboya, 2009; Déak, 1985.
Valor	Busca o valor de uso (da terra)		Busca o valor de troca (da terra)	

Quadro 1 - Elementos da disputa no ambiente urbano

Fonte: o autor.

Este artigo pretendeu discutir, ainda que inicialmente, de maneira integrada, algumas teorias que estavam esparsas ao mesmo tempo em que opõe as características dos dois grupos de interesse que concorrem e, em muitos momentos, entram em confronto por áreas urbanas e rurais.

Embora já definido por trabalhos anteriores, aqui condensaram-se motivações, idéias e estratégias, porque imissíveis, não haviam sido confrontadas anteriormente. Ao apresentar estas características em um quadro de análise, espera-se auxiliar o trabalho de um novo formato de estudos acerca destes conflitos, tais como estudos de caso que contemplem as duas forças que entram em disputa, conseguindo assim estabelecer novas relações entre as partes.

Atualmente os estudos apresentam uma distância, quase intransponível, as vezes por ser excessivamente ideologizada, por outras vezes pela miopia que torna impossível ver as duas faces do fenômeno social, resultando em artigos integralmente pró-capital ou pró-movimentos sociais.

Da mesma forma, como remarcado, o quadro e as categorias selecionadas e das quais tratou-se aqui, não são exaustivas, pelo contrário, apresentam-se à crítica e aceita contribuições ou reformulações. Talvez, a principal contribuição deste artigo seja esta abertura para uma nova possibilidade de análise.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. (2001). *Mercado e Ordem Urbana: do caos à teoria da localização residencial*. Rio de Janeiro, RJ: Bertrand.
- AGRA/FNP. (2010). *Evolução dos preços de terras no Brasil*. Disponível em: www.fnp.com.br/precosdeterras. Acesso em 10/11/2010.
- BORTOLOTO, C. C. (2006) Da Periferia para os Vazios Urbanos: um estudo sobre os movimentos dos trabalhadores sem-teto de Cascavel. In: *Anais do II Simpósio Estadual de Lutas Sociais na América Latina*, Londrina, PR: UEL.
- BRASIL (2021) *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11/11/2021.
- CASTELLS, M. (2000). *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro, RJ: Paz e Terra.
- DÉAK, C. (1985). *Rent Theory and the Price of Urban Land: spatial organization in a capitalist economy*. Tese de PHD Cambridge University Trinit, LN: Reino Unido, 1985. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.91.6522&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em: 02/08/2021.
- FAUSTO, B. (1983) *Trabalho Urbano e Conflito Social*. (3.a ed.) São Paulo, SP: Difel.
- FERNANDES, B.M. (2000). O Movimento Social como Categoria Geográfica. In: *Revista Terra Livre*, 15(1) (pp. 59-85). São Paulo, SP: AGB.
- GIRARDI, E.P. (2010). *Atlas da Questão Agrária no Brasil*. Presidente Prudente, SP: Unesp/Fapesp. Disponível em: <http://www4.fct.unesp.br/nera/atlas/index.htm>. Acesso em: 11/11/2010.
- GHON, M.G. (1991). *Movimentos Sociais e a Luta por Moradia*. São Paulo, SP: Loyola.
- HALFELD, M. (2002). *Seu Imóvel: como comprar bem*. São Paulo, SP: Fundamento.
- KOWARICK, L. (1998). *As Lutas Sociais e a Cidade*. Rio de Janeiro, RJ: Paz e Terra.

- MAINENTI, G. (2002). *Guia Valor Econômico de Imóveis*. São Paulo, SP: Globo.
- PROUDHON, P.J. (1975). *O que é a propriedade?* (2.a ed.) Lisboa, Portugal: Estampa.
- SABOYA, R. O (2009). *Que é Especulação Imobiliária?* Disponível em: www.urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/; acesso em: 10/11/2009.
- SANDRONI, P. (1999). *Novíssimo Dicionário de Economia*. (3.a ed.) São Paulo, SP: BestSeller.
- SANTOS, M. & SOUZA, M.A. (1986). *A Construção do Espaço*. São Paulo, SP: Nobel.
- SANTOS, M. (2008). *Metamorfoses do Espaço Habitado*. (6.a ed.) São Paulo, SP: Edusp.
- SAYAD, J. (1982). Especulação em Terras Rurais: Efeitos sobre a produção agrícola e o novo ITR. *In: Revista Pesquisa e Planejamento Econômico*. 12 (1) (pp. 87-108). Rio de Janeiro: IPEA.
- SCHNORE, L.F. (1975). Sobre a Estrutura Estacial das Cidades nas Duas Américas. *In: HAUSER, P.M. & SCHNORE, L.F. (1975) Estudos de Urbanização*. São Paulo, SP: Pioneira.
- TONELLA, C.(1997) *O Urbanismo do Desespero: um estudo dos processos de luta pelo espaço urbano no Paraná – 1985-1992* (Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-graduação em História). Unesp, Assis-SP.
- TORRES, H.G. & GONÇALVES, R. (2007). O Mercado de Terras em São Paulo e a Continuada Expansão da Periferia. *In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 9 (2). Belo Horizonte, MG: ANPUR.