

A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEUS EFEITOS NA SOCIEDADE

PAZZINATTO, Gabriela.¹

SILVA, Leticia Betina.²

SIMONI, Tainã Lopes.³

RESUMO

O presente trabalho insere-se na linha de pesquisa de Arquitetura e Urbanismo, no grupo de pesquisa do Urbanismo: Planejamento Municipal. Vê-se a importância de trazer para este trabalho, o tema referente a cidade, a valorização imobiliária e seus efeitos na sociedade, assunto que atinge a sociedade em geral. Será apresentado nos próximos itens uma breve introdução do trabalho, em seguida será apresentado toda fundamentação teórica, abrangendo temas como: a função social da cidade, especulação imobiliária e valorização imobiliária, as quais servirão de base para responder a problemática da pesquisa: A valorização imobiliária interfere nas funções sociais da cidade? Como hipótese inicial supõe-se que sim, a valorização imobiliária interfere no modo como a cidade é distribuída, alterando o cumprimento das funções sociais. Chegando ao objetivo geral do trabalho, identificar a interferência da valorização imobiliária na função social da cidade, mediante análise do conteúdo obtido, priorizando como metodologia, referências bibliográficas, por meio da dialética. Neste estudo destacam-se autores: Renato Saboya, Regina Maria Prosperi Meyer. Conclui-se dessa forma, que o objetivo geral foi alcançado e a hipótese confirmada.

PALAVRAS-CHAVE: Função Social, Supervalorização, Especulação Imobiliária.

1. INTRODUÇÃO

A observação e a vivência das imensas manchas urbanas, que compõem o panorama espacial de grandes cidades, abrem espaço para dúvidas referentes ao urbanismo, como a dificuldade de entender sua organização, e distinguir sua forma e prever seu funcionamento, além da lógica de seu crescimento (MEYER, 2006).

A presente pesquisa aborda o assunto referente a supervalorização imobiliária e seus efeitos na cidade, mais especificamente indaga-se como problemática do trabalho: A supervalorização imobiliária interfere na função social de uma cidade? Parte-se da hipótese, que sim a valorização imobiliária interfere no modo como a cidade é distribuída, alterando no cumprimento das funções sociais como um todo, o que acaba por favorecer apenas classes sociais mais elevadas. Abrangendo o tema, e tendo como objetivo geral do trabalho identificar a interferência da valorização imobiliária na função social da cidade, aborda-se assuntos como: o que é e quais as funções sociais de uma cidade, o que é especulação imobiliária e valorização imobiliária, dentro disso, como isto

¹Acadêmica do 7º período do Curso de Arquitetura e Urbanismo - FAG. E-mail: gabipazzi@hotmail.com

²Acadêmica do 7º período do Curso de Arquitetura e Urbanismo - FAG. E-mail: leticiabetina1@hotmail.com

³Professora orientadora, arquiteta docente do curso de Arquitetura e Urbanismo - FAG. Especialista em projeto e gestão em sustentabilidade. E-mail: tai_lopes@hotmail.com

ocorre no contexto urbano, apresentando tendências a estas ações. A partir do embasamento teórico desses temas, será respondido o problema da pesquisa no item análise e discussões, bem como a visão do grupo, justificando o presente trabalho e a relevância do tema para a sociedade em geral.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nessa etapa do trabalho será abordada toda fundamentação teórica referente ao tema em questão, servindo como embasamento para responder a problemática nas análises e discussões, e conclusão do trabalho. Serão apresentados a seguir a função social de uma cidade, especulação imobiliária, e a valorização imobiliária, itens base para responder o problema de pesquisa.

2.1 A FUNÇÃO SOCIAL DE UMA CIDADE

A função social é uma norma programática, que visa atender as necessidades individuais e coletivas e oferecer melhores condições de vida aos habitantes da cidade. A cidade é um espaço historicamente construído e inserido em um contexto social, devendo assim, o titular do solo, exercer seu direito de propriedade em benefício próprio, mas sobretudo em prol da sociedade. A realização da função social da cidade é a garantia do direito a cidade sustentável, entendido nos termos do art. 2º do Estatuto da Cidade, como direito à terra urbana, à moradia, a infraestrutura urbana, ao saneamento ambiental, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, visando as presentes e futuras gerações, necessidades coletivas, preservação do meio ambiente e a efetividade de princípios constitucionais (SANTOS, 2012).

Segundo Garcias e Bernardi (2008), pode-se identificar três grupos de funções sociais da cidade: funções urbanísticas, de cidadania e de gestão. Como funções sociais urbanísticas: habitação, trabalho, lazer e mobilidade; funções de cidadania: educação, saúde, segurança e proteção; funções de gestão: prestação de serviços, planejamento, preservação do patrimônio e sustentabilidade urbana.

De um modo geral, a legislação urbanística, enquanto instrumento de política urbana deve sempre buscar a cidadania através da garantia da função social da cidade e do bem-estar de seus habitantes. No entanto, observa-se que os projetos de renovação urbana estão voltando-se, cada vez mais, aos interesses privados do mercado imobiliário, fundiário e financeiro, atuando,

primordialmente, em benefício das elites dominantes e do capital, ao contrário da orientação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal (reforçada pelo Estatuto da Cidade), a população de maior renda, com maior poder de acesso e de consumo, acaba sendo a mais beneficiada. Isso leva à perda do valor de uso da terra, à expulsão da população de baixa renda para a periferia e à consolidação de enclaves sociais (PESSOA e BÓGUS, 2007).

2.2 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Termo muito utilizado em praticamente todas as considerações que se referem à problemas das cidades atualmente, a especulação imobiliária, 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. Um terreno é um bem imóvel, e as melhorias que acabam por valorizar os terrenos, dão-se de muitas formas, como a provisão de infraestrutura (água, energia e esgoto), serviços urbanos (equipamentos urbanos, creches e escolas) e condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, entre outros). Melhorias como tais, agregam valor a um terreno quando realizadas em seu entorno (SABOYA, 2008).

Segundo Oliveira (2015), comprar e manter um terreno sem uso, aguardando melhorias em seu entorno, que visem a valorização da área possibilitando a venda futura com lucro é especulação imobiliária, esta, por sua vez é prejudicial para as cidades, podendo criar falhas na malha urbana e prejudicar o crescimento natural, fazendo a cidade expandir para regiões mais distantes do centro, embora haja espaços disponíveis e com demanda para ocupação, em lugares que já possam conter infraestrutura ou que as conexões se dariam mais rapidamente.

2.3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Segundo Neto (2003), a valorização imobiliária se apoia no tripé custo, qualidade e utilidade, devendo ser pautada principalmente, pela realidade socioeconômica do público ao qual determinado imóvel se destina. Ainda assim, o quesito localização tem sido o primordial nesse tipo de análise, servindo para delimitar a região de interesse para aquisição do imóvel, e fator determinante na sua escolha, levando em consideração a infraestrutura da região, vias de acesso, vizinhança, tendência de ocupação circunvizinha, condições de segurança e possibilidades de alterações futuras.

3. METODOLOGIA

O método utilizado foi uma pesquisa bibliográfica com enfoque na função social da cidade, juntamente com a questão da valorização imobiliária, com como sua interferência no contexto urbano e na sociedade.

A pesquisa bibliográfica é uma coleta geral sobre os principais trabalhos já realizados, revestidos de relevante importância por serem capazes de fornecer dados atuais relacionados com o tema. Seja por pesquisa bibliográfica ou fontes secundárias, compreende toda bibliografia já tornada pública em relação ao tema de estudo, desde material cartográfico, teses, monografia, pesquisas, livros, revistas, publicações avulsas, jornais, boletins dentre outros (LAKATOS, 2001).

4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Ao analisar a bibliografia a respeito do tema decorrido neste trabalho, confirmou-se a hipótese inicial sobre a valorização imobiliária e sua interferência no cumprimento das funções sociais dentro do contexto urbano. Visto que a função social visa atender as necessidades dos habitantes de uma cidade visando o bem-estar e a qualidade de vida individual e coletiva, a valorização imobiliária entra nesse contexto prejudicando a distribuição da malha urbana, pois impede a crescimento natural da cidade, fazendo a cidade se expandir para regiões distantes do centro, embora haja espaços com infraestrutura disponíveis para ocupação, beneficiando apenas classes mais elevadas, o que acaba por visar primordialmente o mercado imobiliário, afetando o cumprimento total das funções sociais.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar o embasamento teórico obtido, que aborda as funções sociais da cidade, a especulação e a valorização imobiliária, resgata-se como objetivo geral do trabalho, a interferência da valorização imobiliária na função social da cidade, e como problematização da pesquisa: A valorização imobiliária interfere na função social da cidade? A partir disso, é possível constatar, confirmando a hipótese, que sim a valorização imobiliária interfere no modo como a cidade é

distribuída, alterando no cumprimento das funções sociais, o que acaba por favorecer apenas classes sociais mais elevadas. A percepção sobre o tema abordado, ao concluir a pesquisa é de tamanha relevância para a sociedade em geral pois revela o panorama em que está se vivendo nos dias de hoje, muitas vezes despercebidos pela sociedade, o que leva em consideração de primeira vista o mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

GARCIAS, Carlos Mello; BERNARDI, Jorge Luiz. **Direitos Fundamentais e Democracia: as funções sociais da cidade**. Curitiba: Unibrasil, 2008. Disponível em: <
<http://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/viewFile/48/47>> Acesso em:
10/06/2018

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científica**. São Paulo: Atlas, 2001.

MEYER, Regina Maria Prosperi. **O Urbanismo: entre a cidade e o território**. São Paulo, 2006. Disponível em: < http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0009-67252006000100016 > Acesso em: 10/06/2018

NETO, Francisco Maia. **Valorização imobiliária**. Junho, 2003. Disponível em: <
<http://www.precisaconsultoria.com.br/fmnresp/valoimob.htm> > Acesso em: 10/06/2018

OLIVEIRA, Alexandre. **O que é realmente especulação imobiliária?** Setembro, 2015. Disponível em: < <https://urbe.me/lab/o-que-realmente-e-especulacao-imobiliaria/> > Acesso em: 10/06/2018

PESSOA, Laura C. R.; BÓGUS, Lúcia. **Valorização imobiliária e renovação urbana: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada**. Dez. 2007. Disponível em: <
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.091/185> > Acesso em: 10/06/2018



SABOYA, Renato. **O que é especulação imobiliária?** Setembro, 2008. Disponível em: < <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/> > Acesso em: 10/06/2018

SANTOS, Rebeca Souza Peterli. **Função Social da Cidade e Gestão Democrática Urbana:** Estudo do Projeto “ Porto Maravilha”. 2012. Disponível em: < http://www.puc-rio.br/pibic/relatorio_resumo2013/relatorios_pdf/ccs/DIR/DIR-Rebeca%20Peterli.pdf > Acesso em: 10/06/2018