

Ladrão que rouba ladrão

ROBERTO CAPUANO

Muitos fatores contribuem para a irreversibilidade da valorização imobiliária, historicamente um investimento imbatível. O principal é o adensamento populacional que gera a expansão urbana. Ela se inicia pela ocupação horizontal, nos loteamentos, e, quando ela se completa e a procura continua, a seqüência natural é a verticalização que, à medida que se acentua, irradia esta influência para as áreas vizinhas, e assim sucessivamente.

São três os principais fatores que agem sobre o custo da produção que por sua vez baliza o preço de venda e por extensão o da locação: o custo do material de construção, a mão-de-obra e o terreno.

Os dois primeiros podem estabilizar-se na medida em que isto aconteça também com o mercado. Entenda-se por estabilização um mercado constante e crescente. O aumento de produção e de sua freqüência se refletirá diretamente em custos de produção mais baixos e a fixação da mão-de-obra que a cada interrupção de fluxo do mercado emigra para outras áreas e não mais retorna, e esta carência torna os trabalhadores de todos os níveis raros e caros.

Pode-se aumentar a produção de materiais, aperfeiçoar sua tecnologia até minimizando a necessidade de mão-de-obra, mas jamais se conseguirá fabricar um centímetro quadrado de terra além de que já existe neste planeta. Assim o preço dos terrenos é o principal indutor e garante a valorização imobiliária.

Ela é saudável e inevitável quando se procede de forma gradual, natural, porém inexorável. Deixa de ser quando é desnecessariamente acelerada, gerando em curto prazo preços cada vez mais

inacessíveis. Uma situação particularmente perigosa em um momento em que o problema de moradia atravessa sua mais grave crise, já há um grande desequilíbrio entre oferta e procura, maximizado pela perda diária do poder aquisitivo.

Só no ano passado, as pesquisas mais conservadoras demonstram uma valorização real de pelo menos um terço acima da finada OTN ou do dólar. E, sem exceção, todas as propriedades, pequenas ou grandes, foram beneficiadas, umas mais, outras menos, mas todas elas ficaram 30% mais distantes do poder aquisitivo de seus consumidores. Em alguns casos, 80% ou 90%. E não há nenhum indício de que o mercado se equilibre, evitando esta aceleração. Entretanto, quem examinar uma vista aérea da cidade de São Paulo e imediações, constata de imediato que existem ilhas de alvenaria intensamente ocupadas, com sua expansão contida por grandes latifúndios urbanos.

Pode-se imaginar a valorização decorrente. Apesar de altíssima, ela é legítima, e sua lisura, inquestionável, na maciça maioria dos casos, pois a retenção da terra é involuntária. A utópica legislação de parcelamento do solo torna impossível a sua comercialização. Os casos de retenção voluntária e especulativa poderiam ser corrigidos através de legislação tributária.

De uma forma ou de outra, não são os proprietários que devem ser criticados, mas os responsáveis, omissos e/ou incompetentes, que poderiam corrigir estas distorções e permitem uma situação que encarece fantasticamente os preços dos imóveis. Mas há algo mais grave ainda. Existem casos, poucos é verdade, mas significativos, nos quais, ao examinar-se a documentação

desde sua origem, vamos descobrir que o latifúndio urbano jamais foi comprado, em sua totalidade. No máximo, parte dele. Em alguns casos, a área foi simplesmente ocupada e depois legalizada. Em outros, geralmente envolvendo propriedade pública onde não pode haver usucapião, o artifício utilizado foi adquirir pequenas áreas próximas entre si, e gradativamente ampliar a posse de cada uma até interligá-las, formando um todo unificado.

Estas ocupações e "ampliações" em áreas públicas foram e são feitas por meio de manobras que vão desde a violenta ocupação física até sutis e sofisticados artifícios, onde as áreas são objetos de vendas sucessivas a testas-de-ferro, e em cada operação a área negociada fica um pouco maior. Depois de muitos anos, aparece uma única escritura aparentemente perfeita de uma área que em grande parte outrora pertenceu a todos nós como coisa pública que era.

Uma operação complicada, mas de qualquer forma grosseira. Mas é efetivada graças à corrupção, ao tráfico de influências e ao poder econômico. Um nome insuspeito ou influente ajuda muito os trapaceiros. Curiosamente, o "proprietário" de áreas de titulação falsa ou duvidosa, destaca-se como um ferrenho defensor de cada metro quadrado assim obtido. Em geral vale-se até de guardas armados, protegendo ciosamente seus "direitos". Talvez porque quem usa, cuida. A macroinvasão que foi feita pode, a continuar este estado de coisas, ser substituída pela microinvasão dos que não têm para onde ir.

E, neste caso, ladrão que rouba ladrão tem cem anos de perdão.

Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) de São Paulo.

O ESTADO
14/04/89