

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CENTRO DA CIDADE DE CERES-GO E SEUS EFEITOS

Mateus da Silva Batista¹

Elda Marra de Moura²

Felipe Anderson Gomes da Silva³

Anderson Dutra e Silva⁴

Resumo:

Já há algum tempo se nota na cidade de Ceres-GO o aumento de sua área urbana e tal questão carece de estudos. O presente trabalho objetiva mostrar o motivo do aumento dessa área urbana, os prejuízos causados pelo mesmo e apresentar possíveis saídas para os problemas. A especulação imobiliária no Centro da cidade de Ceres é um processo que implica na segregação urbana, separando os seus habitantes, principalmente, pela situação financeira. Apresentando, assim, uma problemática quanto ao urbanismo e que fere aos direitos dos cidadãos que são garantidos pela Constituição Federal, pois, zelar pela redução de desigualdades sociais e regionais é dever do Estado. Na tentativa de resolver a situação, ações como a inserção de uma rede de transporte público e o incentivo à verticalização da cidade devem ser estudadas quanto à viabilidade econômica e social. Só assim os direitos dos cidadãos serão cumpridos e a cidade de Ceres de fato será para todos.

Palavras-Chave: Especulação Imobiliária. Segregação Urbana. Ceres-GO

REAL ESTATE SPECULATION IN THE CITY CENTER OF CERES-GO AND THEIR EFFECTS

Abstract:

For some time, the city of Ceres-GO has been increasing its urban area, and this issue is lacking in studies. The present work aims to show the reason for the increase of this urban area, the damages caused by it and to present possible solutions to the problems. Real estate speculation in the city center of Ceres is a process that implies in the urban segregation, separating its inhabitants, mainly, by the financial situation. Thus presenting a problem with urbanism and that hurts the rights of the citizens that are guaranteed by the Federal Constitution, because, to guard against the reduction of social and regional inequalities is the duty of the State. In an attempt to resolve the situation, actions such as the insertion of a public transportation network and the incentive to the verticalization of the city should be studied regarding economic and social viability. Only then will the rights of citizens be fulfilled and the city of Ceres will indeed be for all.

Keywords: Real estate speculation. Urban segregation. Ceres-GO

¹ Acadêmico de Engenharia Civil, UniEvangélica, Ceres, Goiás. mateus.s.b@hotmail.com

² Acadêmica de Engenharia Civil, UniEvangélica, Ceres, Goiás. eldamarram@gmail.com

³ Acadêmico de Direito, Faculdade Evangélica de Rubiataba, FER, Rubiataba, Goiás. felipeand_96@hotmail.com.

⁴ Especialista em Gestão e Gerenciamento em Obras pela Universidade Federal de Goiás (UFG), Goiás, Brasil. dimdutra74@gmail.com

1. Introdução:

A cidade de Ceres-GO possui uma densidade demográfica de 96,69 hab/km², valor alto quando comparado a cidades goianas de médio porte como Luziânia (44,06 hab/km²), Goianésia (38,49 hab/km²) e Rio Verde (21,05 hab/km²). O valor é baixo, porém, se comparado com cidades de grande porte como Anápolis (358,58 hab/km²) e a capital do Estado, Goiânia, que possui 1776,74 hab/km² (IBGE, 2017).

A baixa densidade demográfica remete a uma grande superfície ocupada e esta superfície tem aumentado anualmente. Ao ocupar espaços que poderiam ser mantidos como áreas verdes, a qualidade de vida dos habitantes e o meio ambiente sofrem prejuízos. Assim é válido estudar as causas e buscar medidas que amenizem a problemática.

A supervalorização da terra é base para a especulação imobiliária, e essa gera desigualdade no uso do território urbano. Esse território deve ser tido para o bem comum a todos que ali habitam. Há quem o use indevidamente, apropriando deste bem para a valorização de lotes de terra ou casas antigas que não cumprem função social. Pois, o que alimenta a especulação imobiliária é a disputa entre pessoas por dada localização (SANTOS, 2008).

A especulação imobiliária traz valores desiguais aos espaços urbanos, pois a classe que domina economicamente também domina política e ideologicamente, promovendo uma segregação socioespacial que produz territórios diferentes de sociabilidade para as diferentes classes sociais (PAGANI, 2015). Na cidade de Ceres ocorre o processo de especulação imobiliária e a segregação urbana, uma vez que o Centro é ocupado por pessoas com um poder aquisitivo melhor que os moradores dos bairros periféricos.

O preço elevado de imóveis das áreas centrais e a ocupação de áreas cada vez mais afastadas da cidade, somado à falta de providências para se manter o mercado imobiliário equilibrado tem como resultado o distanciamento dos moradores e aumentando a desigualdade entre os Ceresinos. O problema pode e será amenizado à medida que mais pessoas o enxergue e busque saídas para o mesmo.

2. Objetivos:

O presente trabalho tem o objetivo de investigar o motivo do crescimento horizontal da cidade de Ceres-GO com o passar dos anos, especificamente analisando o bairro do Centro na busca de casos de especulação imobiliária. Deseja-se comprovar a existência de espaços inutilizados no bairro central que poderiam cumprir algum papel social, principalmente, na diminuição da distância entre os moradores da periferia e o centro da cidade, região que possui melhor infraestrutura e

prestação de serviços que a sociedade necessita. E, diante do observado, propor medidas que amenizem os problemas causados pela especulação imobiliária.

3. Metodologia:

A presente pesquisa é de natureza aplicada, de abordagem qualitativa, quanto aos objetivos é classificada como exploratória e descritiva. Para a investigação, os procedimentos técnicos são: pesquisa bibliográfica, estudo de caso e entrevista. Para a coleta de dados o instrumento utilizado foi a observação não participativa.

Para averiguar se há diferença notável no preço de um imóvel na região central para um localizado na periferia, fez-se contato com duas corretoras imobiliárias locais, onde fez-se o questionamento sobre os preços de acordo com suas localizações.

Foram realizadas visitas *in loco* na tentativa de encontrar e fotografar imóveis que passam pelo processo de especulação imobiliária no centro da cidade. Através do *software* “Google Earth”, que fornece imagens via satélite, buscou-se comprovar o crescimento da área urbana com o passar dos anos na cidade de Ceres. Para comparar os serviços disponíveis aos moradores de diferentes bairros, também foram fotografados bairros da periferia.

4. Resultados e Discussão:

Quando o dono de um imóvel antigo e sem uso, ou de um lote vago sem nada construído, o deixa “parado” na espera que ele valorize devido a melhorias na área em que se encontra, é dado o nome de especulação imobiliária. Principalmente, é a esfera pública que fornece com o tempo melhorias na infraestrutura e criação de serviços públicos que não haviam na região do imóvel e/ou lote até então (OLIVEIRA, 2012).

Porém, o lucro da venda desses imóveis, após sua valorização, não é destinado ao público, é inteiramente do proprietário. Há um lucro em cima de investimentos públicos (ou de terceiros em menor escala) para um único indivíduo que fez investimentos mínimos ou nenhum no terreno, apenas esperou o “tempo certo” para vendê-lo. É possível encontrar vários casos de imóveis que não cumprem um papel social na cidade de Ceres e nem estão à venda, alguns deles foram fotografados e são apresentados abaixo:

Figura 01 – Loja abandonada na Rua Sebastião Dante Camargo no Centro de Ceres.



Fonte: BATISTA (2017).

Figura 02 – Lote vago na Avenida Brasil no Centro de Ceres.



Fonte: BATISTA (2017).

Figura 03 – Antiga loja e residência abandonadas na Rua 7 de Setembro no Centro de Ceres.



Fonte: BATISTA (2017).

Figura 04 – Galpão abandonado na Rua Sebastião Dante Camargo no Centro de Ceres.



Fonte: BATISTA (2017).

Com o aumento do preço dos imóveis e, aos gastos das empresas na construção de imóveis que são passados para o consumidor no valor final do mesmo, e ainda devido às especulações, a população de baixa renda se vê obrigada a se direcionar para áreas de baixo valor da terra ou na pior das hipóteses mudam-se para áreas de ocupações irregulares (SILVA, 2010).

Na cidade de Ceres, é evidente esse processo de moradores buscando moradia em áreas cada vez mais afastadas do Centro (região contornada de roxo na figura 05). Através de imagens via

satélite obtidas no *software Google Earth*, é possível ver o aumento da área urbana da cidade e o avanço sobre as áreas verdes, no intervalo de tempo entre 2004 e 2016.

Como pode-se notar na figura 05, no ano de 2004 os loteamentos Tropical (contornado de azul), os bairros Milton Ferreira e Aldeia do Vale (contornados de vermelho) e o Jardim Suíço II (contornado de amarelo) ainda não tinham sido implantados. As figuras 06 e 07 mostram a mudança na paisagem com o passar dos anos. Pode-se perceber as regiões citadas em suas respectivas datas pelas áreas contornadas representam os bairros.

Figura 05 – Ceres-GO em 2004.



Fonte: Google Earth

(2017).

Figura 06 – Ceres-GO em 2008.



Fonte: Google Earth

(2017).

Figura 07 – Ceres-



GO em 2016.

Fonte: Google Earth (2017).

Esses bairros afastados que se formaram, principalmente o Aldeia do Vale, apresentam lotes e/ou imóveis com preços mais baixos por estarem em localizações que possuem menos infraestrutura e possuírem menos recursos que os bairros centrais. Duas corretoras imobiliárias da cidade foram contatadas (preferiu-se o sigilo das fontes) e ambas comprovam que o preço varia muito entre um imóvel que está no Centro e os que estão na periferia, sendo que a média de imóveis no centro é de R\$ 700.000,00, enquanto que na periferia esta média cai para R\$ 100.000,00.

Nas figuras 08 e 09 é evidente a diferença entre o Centro e o bairro Aldeia do Vale no último, um conta com diferentes serviços, bancos, supermercados e lojas. Tanto para trabalhar quanto para utilizar desses serviços, o morador de bairros afastados necessita se deslocar diariamente ao bairro central.

Figura 08 – Bairro central de Ceres.



Fonte: BATISTA

(2017).

Figura 09 –
do Vale.



Loteamento Aldeia

Fonte: BATISTA (2017).

Logo, a especulação imobiliária evidenciada acima, torna-se um problema não apenas urbanístico, mas também de ofensa à Constituição Federal.

Assim dispõe o texto constitucional logo em seu art. 3º, inciso III: “Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais”. Observa-se, portanto, que a prática de especulação imobiliária em terrenos centrais das cidades, gerando a marginalização de uma grande massa, atenta diretamente a um dos objetivos constitucionais da própria República, ao gerar a necessidade de moradores marginais à região central, dificultando o acesso à bens e serviços. Tal fato, encontra repulsa constitucional também no inciso I, do supracitado artigo, que prima como objetivo fundamental da República “construir uma sociedade livre, justa e solidária”. Justiça essa frontalmente atacada pela especulação imobiliária.

Não pode-se esquecer da defesa ao direito à propriedade sustentada pela constituição federal como um direito fundamental, contudo, a mesma deve atender sua função social, conforme nos ensina Lenza (2012, p. 1252).

Ao estabelecer a propriedade privada como princípio da ordem econômica, o constituinte assegurou a **propriedade privada dos meios de produção**. O direito de propriedade aparece como direito fundamental (art. 5.º, XXII); porém a propriedade terá que atender a sua **função social** (art. 5.º, XXIII), situação esta que se desdobra no âmbito da *política urbana* (arts. 182 e 183), no âmbito da *política agrícola e fundiária*, bem como da *reforma agrária* (arts. 184 a 191)

Pode-se inferir a partir disso, que a propriedade privada, não possui caráter absoluto, estando este condicionado a devida atenção à função social. Segundo o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/01), em seu art.39:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Logo, fica caracterizado o descumprimento da função social pelos prédios abandonados e lotes vagos em regiões centrais do município de Ceres. E, conforme apresentado no art. 39, se faz necessário respeito às diretrizes previstas no art.2º, que assim dispõe:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

[...]

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

[...]

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Portanto, a especulação imobiliária gera um efeito cascata de descumprimento legal de garantias aos cidadãos das regiões marginalizadas, que, conforme evidenciado nos incisos retromencionados, não possuem infraestrutura adequada nas regiões periféricas, de modo que inviabiliza, inclusive, o empreendimento, tendo em vista se tratar de uma área ainda sem asfalto e iluminação pública, ofendendo diretamente ao Estatuto das Cidades, e por conseguinte, a própria Constituição Federal.

Para diminuir o afastamento de bairros do Centro e aproximar os serviços e os moradores em uma área menor que a atual, a verticalização é uma saída a longo prazo. Na cidade de Ceres, há ainda pouco investimento nesse tipo de edificação, com apenas alguns edifícios de habitação coletiva. Existem também poucas galerias comerciais que possuem mais de uma empresa ou atividade no mesmo prédio.

Neste sentido, seria importante a participação da gestão municipal na promoção de incentivos à construção vertical no Centro, que pode ocupar os lotes que não cumprem função social no bairro. Há ainda a chance de aumentar o preço dos impostos para proprietários que estão esperando a valorização de seus lotes/imóveis para a venda, e, dependendo do caso, a tomada do local para uma finalidade social.

A cidade de Ceres não conta com uma rede de transporte coletivo para a população, há apenas algumas rotas de ônibus, mantidas pela prefeitura, que transportam os alunos das escolas e creches da rede municipal de ensino. Implantar o transporte coletivo na cidade é uma solução de prazo mais curto que a saída mencionada anteriormente, o que torna válido um estudo de viabilidade por parte do Estado em busca de diminuir as distâncias e diferenças entre os habitantes de Ceres.

5. Conclusão:

Mediante o que foi exposto, é possível identificar a existência da especulação imobiliária na cidade de Ceres-GO em sua região central, o que aumenta a extensão da área urbana do Município. A criação de novos loteamentos mais afastados como o Tropical, Aldeia do Vale, Milton Ferreira e Jardim Suíço II aumentou a distância entre os moradores e os locais de trabalho e de serviços. Essas regiões periféricas não contam com a mesma estrutura que os bairros centrais possuem. Os moradores da periferia precisam se locomover até o centro para trabalhar e/ou comprar o que necessita em casa.

O processo de especulação implica automaticamente na segregação urbana, uma vez que a supervalorização dos lotes no centro não permite que pessoas de pouco poder aquisitivo morem nessa região. A saída acaba sendo a procura de moradia em áreas mais afastadas e, até mesmo, ocupações de áreas irregulares pela falta de opção.

Fica como dever do Município procurar meios de balancear esse mercado imobiliário pois a cidade deve atender à totalidade e deve ser um espaço sem exclusão em que todos possam usufruí-la de forma igualitária e justa. Os proprietários que esperam para lucrar mais com a venda de seus lotes após uma valorização do mesmo devido a investimentos públicos devem ser conscientizados da dimensão de seus atos diante da sociedade.

A proposta de verticalização das áreas centrais da cidade é uma opção para acabar com vazios urbanos, uma vez que existem pontos que podem dar lugar a prédios que podem ser ocupados por mais famílias em uma área menor. Essas edificações podem ser agregadas ao comércio, criando edifícios de uso múltiplo. A implementação de uma rede de transporte coletivo na cidade também é uma saída para findar a segregação urbana diminuindo a distância entre moradores e o centro da cidade que possui locais de serviço e mais benefícios para os cidadãos.

6. Referências:

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> Acesso em 14 de setembro de 2018

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em 14 de setembro de 2018

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e estatística. **Brasil em síntese**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Arquivo consultado em 01 de junho de 2017.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2012

OLIVEIRA, F. B. N. de. **Ocupação do espaço urbano: a questão da moradia. Laboratório Didático – USP ensina Sociologia**. São Paulo, 2012.

PAGANI, Eliane Barbosa Santos. **Segregação socioespacial e especulação imobiliária no espaço urbano**. 7. ed. Vitória (ES): Argumentum, 2015.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

SILVA, Rafael Santos. **ESPAÇO URBANO: EXCLUSÃO, SEGREGAÇÃO E OS VÁRIOS NÍVEIS DE HABITAÇÃO EM JUIZ DE FORA**. Anais XVI, Encontro Nacional dos Geógrafos. Porto Alegre (RS), 2010.