



ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL
GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE

NÚCLEO DE REAL ESTATE
REAL ESTATE RESEARCH GROUP

Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Abril 2008

**PRESSÃO NOS VALORES DE TERRENOS NO MOMENTO
ATUAL DOS MERCADOS DE REAL ESTATE NO BRASIL**

M.Eng. Marcelo Vespoli Takaoka.
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar.

O advento do grande incremento de preços de terrenos nos principais mercados de real estate no Brasil pode ser explicado por alguns fatores conjunturais e, seguramente, devido a uma crucial característica estrutural que rege transações deste tipo de ativo.

Dentre os fatores conjunturais que ora pressionam o valor de terrenos urbanos destacamos:

- O crescimento da capacidade de pagamento de variados estratos do mercado de real estate residencial em decorrência da expansão das linhas de crédito para aquisição, do alongamento dos prazos para pagamento do financiamento e, por último, mas não menos importante, da redução das taxas de juros associadas a estas operações de crédito imobiliário. Este conjunto de fatores tem provocado o aquecimento da demanda por novos empreendimentos habitacionais em escala nacional, o que por seu turno pressiona a procura por áreas para o desenvolvimento de novos negócios de real estate residencial;
-



- Sob o ângulo da oferta, verificou-se nos últimos dois anos uma expansão sem precedentes da capacidade de investimento de empresas líderes de mercado a partir das ofertas públicas de ações realizadas que alcançaram cerca de 20 bilhões de reais neste período. Este processo de abertura de capital no setor desencadeou pressões inflacionárias nos terrenos nas grandes cidades brasileiras por meio de dois mecanismos; primeiro, a estratégia de colocação dos títulos no mercado estava ancorada nas projeções de crescimento do volume de negócios das empresas, portanto era importante constituir um expressivo landbank antes da oferta pública; segundo, com a captação realizada, o atendimento das metas de geração de receita e de remuneração dos investimentos deflagrou uma intensa prospecção de terrenos para o desenvolvimento de novos negócios, em boa parte das vezes a disputa se organizando por leilões com pagamentos à vista. Notamos que a prática corrente, ou o desejo dos empreendedores, concentra-se em procurar negociar os terrenos por meio de permuta. Essa prática, que, por muitos anos, vinha sendo a tônica das negociações com os proprietários de terras no espaço urbano, tende a favorecer a remuneração do investimento, por desconcentrar a necessidade de aporte de recursos no início da operação.

A característica estrutural essencial que funciona como um eficiente propulsor de incrementos de preços quando ocorre expansão da demanda por novas áreas para desenvolvimento imobiliário é, justamente, a não elasticidade da oferta, ou em outros termos, não se pode “produzir” mais terrenos para atender ao crescimento da procura por este ativo e re-equilibrar a relação entre oferta e demanda mantendo-se os preços estabilizados. Ou antes, a “produção artificial” de áreas para implantação de novos empreendimentos de real estate implica na substituição, ou transferência, no uso de



edificações pré-existentes em regiões urbanas sedimentadas, ou já densamente ocupadas e com baixa disponibilidade de terrenos e que em geral são as áreas preferenciais para os novos negócios. Neste caso é pressuposto também que a região não se encontre em processo de deterioração urbanística.

Todavia, a substituição, ou transferência, necessária para “criação” do terreno acarreta além dos custos diretos de operacionalização da substituição (demolições, novas construções, etc), custos agregados relativos não só ao poder de barganha que o proprietário do real estate existente no terreno passa a deter numa situação deste tipo, mas também à inconveniência natural do deslocamento a que estará sujeito. A seguir apresentamos duas evidências da inflação de preços de terrenos na cidade de São Paulo.

Especula-se que nas cidades cujos mercados estão entre os mais aquecidos os preços cresceram 40% nos últimos meses. Com efeito, foi noticiada na grande mídia uma transação envolvendo uma ampla área localizada numa das principais regiões de negócios de São Paulo que alcançou incríveis 25.000 reais por metro quadrado. A validação do investimento em edifícios de escritórios para locação a partir de tal custo de terreno exigirá a prática de preços de aluguéis da ordem de 300 reais por m² de área privativa, ou quase 3 vezes as médias de valores praticados em alguns dos empreendimentos classe AAA da região.

Diante deste cenário, também é eloqüente o resultado do último leilão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) da operação urbana Água Espraiada, no qual cada título entrou no leilão com valor pedido de 460 reais e que, ao final, foi negociado todo o lote ofertado a 1.100 reais, significando um ágio de cerca de 140%.
