



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

PARADIGMA DO EQUILÍBRIO VERSUS PARADIGMA DO CONFLITO: UM OLHAR DA ANÁLISE
ESPACIAL INTRAURBANA PARA BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Marcos Ricardo dos Santos (Universidade de Brasília) - marcos.ricardo@aluno.unb.br

Formado em Comunicação Social pela UFPR, Mestre em Economia pela OMMA Business School, Servidor do Ministério da Economia.

Paradigma do equilíbrio versus paradigma do conflito

um olhar da análise espacial intraurbana para Balneário Camboriú

INTRODUÇÃO

O jornalista e linguista americano Henry Louis Mencken dizia que, para todo problema complexo, existe sempre uma solução simples e elegante, mas completamente errada. A citação original é de 1920: “*Explanations exist; they have existed for all time; there is always a well-known solution to every human problem — neat, plausible, and wrong*” (MENCKEN, 1920). O desejo por explicações simples é compreensível – e altamente humano: para explicá-la, é mais fácil decompor a realidade. Proposições simples e abrangentes trazem uma sensação de regularidade ao mundo, o que torna a vida mais manejável.

O permanente desejo pela compreensão do ambiente conduz também à tentação de se partilhar o conhecimento. É mais fácil entender a complexidade das coisas por meio de ferramentas com as quais se está familiarizado. Por essa razão, as ciências se dividem em áreas ou disciplinas, reunindo conjuntos específicos de ferramentas de análise e compreensão, as quais, após certo treinamento e uso, acabam por facilitar o trabalho de investigação e pesquisa. Para além das facilidades, essa familiaridade, no entanto, implica também limitações, uma vez que os ferramentais especializados podem ser precisos para a compreensão de determinados fenômenos, mas não são adequados para uso indiscriminado a toda e qualquer situação. Como ensina Milton Santos: “Nunca é demais insistir no risco representado por uma ciência social monodisciplinar desinteressada das relações globais entre os diferentes vetores de que a sociedade é constituída como um todo” (SANTOS, 2021, p. 23).

Quanto mais complexo for o objeto de análise, menos provável será que apenas um olhar de especialista consiga apresentar teorias que possam, de forma categórica, explicar fenômenos multifacetados. Um exemplo dessa complexidade é composto pelas tentativas de se explicar (e, antes, de se entender) as dinâmicas da cidade. Por ser um ambiente familiar para a maioria das pessoas, dado o fato de que as populações se tornam cada vez mais urbanas, o desejo de se estudar o mundo à sua volta, a cidade em que se vive, é frequente e compreensível. A concentração de pessoas em espaços relativamente pequenos, considerando-se toda a diversidade humana, faz das cidades lócus comum para a observação e o estudo de diversos fenômenos, via de regra complexos, multifatoriais e que se influenciam mutuamente.

Nesse contexto, o tema da análise espacial intraurbana é um convite natural para diversas disciplinas, atraindo o olhar da geografia, da economia, da arquitetura e do urbanismo, da sociologia, da psicologia, da história, da gestão pública, entre diversas outras. Diante de um objeto tão complexo como a organização espacial da cidade, diferentes perspectivas da ciência vão privilegiar análises a partir de determinados aspectos em detrimento de outros, às vezes igualmente relevantes.

A proposta deste artigo é combinar um referencial teórico de múltiplas disciplinas a fim de aprofundar a análise espacial intraurbana, com o intuito de entender as dinâmicas de formação de preços, os instrumentos utilizados pelos

empreendedores imobiliários e os desejos do mercado demandante, buscando identificar os fatores que levaram o município catarinense de Balneário Camboriú a vivenciar um processo acelerado de urbanização, crescimento e verticalização, considerando algumas das implicações desse processo, em termos de infraestrutura, meio ambiente e indicadores sociais. Também se pretende analisar a pertinência da adoção de instrumentos legais urbanísticos que possam distribuir, para toda a sociedade, os ganhos privados oriundos da valorização dos imóveis por conta da obra de ampliação da Praia Central de Balneário Camboriú, custeada pelo governo municipal, mas cujo impacto se estende a todo o município.

REFERENCIAL TEÓRICO PARA UMA ANÁLISE ESPACIAL INTRAURBANA

Delineando uma perspectiva multifocal da evolução do pensamento sobre a análise espacial intraurbana, em texto ainda em elaboração, Farret e Campos (2021) utilizam contribuições da economia, da sociologia, da geografia e do urbanismo para expor as contribuições de algumas das principais vertentes históricas que se debruçaram sobre o tema da organização das cidades, considerando fatores que compõem as dinâmicas do mercado imobiliário e suas implicações para a vida em sociedade.

Essas vertentes se dividem em dois paradigmas: i) o *paradigma do equilíbrio*, no qual a dinâmica espacial intraurbana é vista como o resultado da ação de unidades decisórias individuais, interagindo num quadro institucional definido pelo funcionamento de um mercado imobiliário livre, neutro e perfeito, com o poder do estado atuando de maneira equidistante aos agentes envolvidos; e ii) o *paradigma do conflito*, centrado na oferta, para o qual o funcionamento dos mercados é sempre imperfeito, influenciado por interesses, conflitos sociais e não neutralidade do estado em relação aos agentes envolvidos (FARRET; CAMPOS, 2021). No paradigma do equilíbrio, os autores destacam as vertentes *sociológica-ecológica* e *econômica neoclássica*. No paradigma do conflito, são destacadas as vertentes *marxista* e *institucionalista*.

A vertente *sociológica-ecológica*, surgida num contexto pós Revolução Industrial, no qual o pensamento positivista, em voga, permeava todas as ciências, fazendo com que, nas ciências sociais, se buscasse aplicar os métodos das ciências naturais, a fim de dar “cientificidade” aos estudos do homem e da sociedade. Um dos autores dessa vertente, o jornalista e sociólogo Robert Park (1967) cunhou o termo “ecologia humana” para designar o método definido como uma tentativa de aplicar às relações humanas um tipo de análise previamente aplicado às interações entre plantas e animais. Para Park, a ordem social existe em razão da competição, assim como ocorre nas sociedades do meio natural. No que se refere à organização do espaço urbano, o autor americano considera que cada indivíduo busca seu lugar, de forma competitiva, sendo que os “mais capazes” realizam as melhores escolhas (PARK, 1967).

Como contribuição positiva, a vertente *sociológica-ecológica* traz o aspecto da organicidade da cidade, considerando a importância das relações entre os diferentes elementos que a compõem – relações que são vitais como num organismo vivo. É interessante observar a influência dessa visão pelo fato de que parte do vocabulário da ciência do urbanismo é baseado na linguagem da biologia e das ciências médicas, consagrando termos como: circulação de

vias, vias arteriais, congestionamento, inchamento das cidades, morfologia urbana, tecido urbano, entre tantos outros. Entretanto, são evidentes as limitações desse olhar, que desconsidera os aspectos históricos, culturais, institucionais e econômicos que influenciam na composição do espaço urbano, além de ser uma vertente que pode ser utilizada como forma de justificar como naturais fenômenos construídos socialmente como o da desigualdade social.

De acordo com Farret e Campos (2021), a vertente *econômica neoclássica*, por sua vez, traz como principais características a atomização dos agentes econômicos (famílias e/ou firmas) em suas decisões, na busca de vantagens pessoais (mais consumo e/ou maior lucro); a busca dos indivíduos pelo “consumo ótimo” (máximo de utilidade); e avaliação de que a sociedade se organiza em um mercado concorrencial perfeito e livre, com acesso amplo e igualitário à informação. No que tange à ocupação urbana, essa vertente considera que o indivíduo consumidor, agindo dentro da racionalidade econômica, busca a combinação que melhor lhe atenda em termos de área do imóvel e de acessibilidade a serviços (considerando tempo e custo de locomoção), em proporções variáveis, visando maximizar os benefícios de sua decisão, que está sujeita, tão somente, aos limites de seu orçamento (FARRET; CAMPOS, 2021).

Para melhor compreender essa perspectiva, vale ressaltar que economia neoclássica é uma expressão genérica utilizada para designar diversas correntes do pensamento econômico que estudam a formação dos preços, a produção e a distribuição da renda por meio do mecanismo de oferta e demanda dos mercados. Essas correntes surgiram no fim do século XIX e século XX, com os trabalhos do austríaco Carl Menger (1840-1921), do inglês William Stanley Jevons (1835-1882) e do suíço Léon Walras (1834-1910), dentre outros autores de menor relevância. Posteriormente, destacaram-se o inglês Alfred Marshall (1842-1924), o sueco Knut Wicksell (1851-1926), o italiano Vilfredo Pareto (1848-1923) e o americano Irving Fisher (1867-1947).

O termo neoclássico foi introduzido por Thorstein Veblen em 1900 para designar os autores que integraram a chamada revolução marginalista, iniciada por Jevons, Menger e Walras. Dos economistas clássicos, especialmente Adam Smith (1723-1790) e David Ricardo (1772-1823), os neoclássicos receberam os conceitos de que o mercado funciona por meio da ação da “mão invisível”, ou seja, sem uma coordenação central, baseada no conjunto de relações de troca entre ofertantes e demandantes que, na busca por realizar seu autointeresse, acabam também por atuar no interesse dos demais integrantes da sociedade. A célebre frase de Smith resume seu pensamento:

It is not from the benevolence of the butcher, the brewer, or the baker that we expect our dinner, but from their regard to their own self-interest. We address ourselves not to their humanity but to their self-love, and never talk to them of our own necessities, but of their advantages (SMITH, 2008, p. 22).

Também os neoclássicos se baseiam nos princípios clássicos da divisão de trabalho e das vantagens comparativas, delineados, respectivamente, por Smith e Ricardo, como fatores determinantes e constituintes do desenvolvimento econômico. Em contraste, o pensamento neoclássico se diferencia da economia clássica pela introdução do conceito de utilidade marginal. Até então, o

pensamento econômico considerava que a formação de preços se dava exclusivamente pelo lado da oferta, considerando os custos dos fatores de produção, em especial o custo da terra, do trabalho e do capital. Diferentes autores, a depender de seu próprio contexto, sublinhavam um ou outro aspecto do lado da oferta. François Quesnay (1694-1774) e os demais pensadores denominados fisiocratas, vivendo em uma França rural cuja riqueza era baseada quase exclusivamente na produção agrícola, considerava a terra como fator gerador principal de riqueza, considerando os demais fatores de produção apenas como secundários. Assim, para os fisiocratas, o preço dos bens era derivado da capacidade de produção das terras. Por sua vez, Smith e Ricardo, filhos da revolução industrial, consideravam que o valor do trabalho aplicado na produção de um bem era o principal fator determinante de seu preço (conceito que depois foi incorporado por Karl Marx – 1818-1883).

A teoria do valor trabalho é alvo de críticas principalmente por desconsiderar o lado da demanda. Para a atribuição do valor, é preciso considerar não apenas o esforço do ofertante, mas a utilidade do bem para o demandante, sua escassez relativa no mercado e o interesse relativo do consumidor em relação a outros bens produzidos, uma vez que os recursos de aquisição quase sempre são limitados. Os economistas clássicos já admitiam a importância da demanda e da escassez, mas não conseguiam resolver uma questão que ficou conhecida o paradoxo da água e do diamante: como a água, que é tão útil, é tão barata; e o diamante, de utilidade relativa, é tão caro?¹

A elaboração do conceito de utilidade marginal trouxe uma resposta a esse paradoxo e se tornou a base teórica da análise econômica da demanda. O valor da utilidade marginal se define como sendo o valor, para o consumidor, representado por uma unidade adicional de alguma mercadoria. Para exemplificar: para um consumidor que esteja com fome, a primeira fatia de pão tem enorme utilidade. Essa utilidade decresce à medida que se vai adicionando mais unidades do produto, a décima terá uma utilidade quase nula e a vigésima poderá até ter uma utilidade marginal negativa se lhe causar, por exemplo, uma indigestão. Em resumo, a disposição do consumidor para comprar cada unidade de pão é diferente – e isso afeta seu preço.

¹ A água é um elemento essencial para a vida – sem água, qualquer pessoa não sobrevive poucos dias. Do ponto de vista de sua essencialidade, a água tem um grande valor para todos. Entretanto, a água é um bem muito abundante, de fácil acesso para a maioria das pessoas. Assim, no ponto de vista da escassez, a água tem um valor reduzido – e, por isso, costuma ter um preço reduzido. Pendularmente, o diamante, é um bem que é normalmente negociado por um alto preço. Em termos de essencialidade para a vida, é um bem totalmente supérfluo. Mas é um bem muito escasso, por isso tem seu preço ampliado. Como se sabe, em condições normais, é possível encontrar água a um preço irrisório, mas o diamante só se compra a um preço elevado. Porém, em uma situação hipotética de uma pessoa sozinha perdida no deserto, se lhe oferecessem um copo d'água ou um lindo diamante, sem dúvida escolheria o primeiro. É o paradoxo do valor. O teorema da utilidade marginal decrescente resolve esse paradoxo, ao observar que o valor de cada item é diminuído à medida que cada nova unidade do item é colocada à disposição. Para o hipotético exemplo da pessoa perdida no deserto, os primeiros copos d'água que lhe oferecem têm um valor que tende ao infinito, uma vez que lhe vale a vida. O segundo como ainda tem muito valor, ainda que um pouco menos do que o primeiro. O terceiro vale um pouco menos e assim sucessivamente. Depois de alguns copos, a água vale muito menos – e o hipotético sedento passa a considerar a possibilidade de escolher o diamante. O teorema da utilidade marginal parte do princípio de que o valor de cada unidade do bem é avaliado separadamente, sempre de forma ordinal – e não cardinal.

Cabe lembrar que, embora seja um conceito trivial e cotidiano para todas as pessoas, os preços não são um fenômeno existente em si mesmo. Os preços são apenas um símbolo sobre o valor subjetivo que cada parte de uma transação atribui a determinado bem ou serviço. Trata-se de uma linguagem universal, na qual cada pessoa sabe, de forma imediata, ao se deparar com qualquer preço, qual é a medida necessária de seu próprio esforço para, eventualmente, adquirir aquele bem ou serviço. Além disso, o preço denota utilidade. Se uma pessoa olha um pacote de cinco maçãs por dez reais, comprará se achar que estará mais satisfeita com cinco maçãs do que com dez reais; e não comprará se achar que estará melhor com dez reais do que com cinco maçãs (podendo eventualmente aplicar esse recurso em outra compra).

Conforme relatou Powell (2009), Menger usou sua “teoria subjetiva do valor” para chegar a um dos principais *insights* da economia: quando a troca se realiza, os dois lados estão de acordo na transação porque a consideram vantajosa para si. As pessoas trocarão algo a que dão menos valor por algo a que dão mais valor. Como as duas partes do contrato fazem isso, ambas saem ganhando. Essa percepção o levou a ver também que os intermediários são altamente produtivos: eles facilitam operações que beneficiam tanto as pessoas que compram quanto aquelas que vendem. Sem intermediários, essas transações não teriam ocorrido, ou teriam sido mais dispendiosas.

A principal crítica que se pode tecer à escola neoclássica é a assunção de que o homem seja perfeitamente racional (a figura do *homo economicus*, um tipo ideal que toma apenas decisões racionais) e que sempre agirá, de forma regular e previsível, em atendimento às suas necessidades, definidas também de forma racional. Trata-se, evidentemente, de uma premissa limitada, que desconsidera múltiplos fatores de ordem social, cultural e mesmo psicológica (mais tarde o psicólogo israelense-americano Daniel Kahneman, expoente da economia comportamental, vai demonstrar como a maior parte das decisões econômicas são bastante irracionais, com estudos que lhe renderam o Prêmio Nobel de Economia em 2002).

Cabe notar que mesmo dentro da vertente econômica neoclássica há diferenças teóricas relevantes entre seus principais autores. Entre elas, pode-se destacar a crítica que os pensadores da chamada escola austríaca, tida como espécie de dissidência ao *mainstream* da escola neoclássica, fazem da racionalidade da escolha econômica e do equilíbrio dos mercados. Os economistas da escola austríaca – inaugurada por Menger e seguida por Eugen von Böhm-Bawerk (1851-1914), Ludwig von Mises (1881-1973), Friedrich Hayek (1899-1992), Murray Rothbard (1926-1995), Israel Kirzner (1930-), Roger Garrison (1944-) e Hans-Hermann Hoppe (1949-), entre muitos outros – consideram os mercados como processos que tendem para o equilíbrio, mas que nunca o atingem.

Para os economistas austríacos, o mercado é imperfeito, pois o conhecimento dos atores que nele atuam também é imperfeito. As decisões são tomadas por tentativa e erro, na expectativa de ser a melhor decisão – o que nem sempre ocorre. Isso se aplica tanto ao lado da demanda (consumidores) quanto do lado da oferta (fornecedores). Nesse cenário de incerteza, os

austríacos destacam o papel dos empreendedores, como tomadores de risco que buscam “adivinhar” o desejo dos consumidores².

Essas tentativas de adivinhação por parte dos empreendedores às vezes são bem sucedidas, às vezes não. E, por vezes, é a própria tentativa de adivinhar que molda o desejo dos consumidores, que talvez não imaginassem previamente determinada vontade e, após conhecer a oferta, acaba optando por realizá-la. Nessa situação, o desejo não é espontâneo, mas passar a ser criado – o que não é algo em si negativo, uma vez que, no fim das contas, tal desejo passa de fato a figurar nas preferências daquele consumidor.

A segunda perspectiva apresentada por Farret e Campos (2021) é o paradigma do conflito, representado pelas vertentes *marxista* e *institucionalista*. Para os autores, o ponto central da vertente marxista é a sua contestação à versão neoclássica, segundo a qual a localização é a variável mais importante nas decisões locacionais de famílias e firmas, e que eventuais mudanças provocam competição por novas localizações, resultando na possibilidade de o proprietário do imóvel definir livremente um preço no qual que embutiria, de forma camuflada, uma renda diferencial, tanto maior quanto maior fosse a escassez de imóveis (FARRET; CAMPOS, 2021).

Na visão marxista, a renda fundiária diferencial é uma “mais-valia” produzida sem trabalho, incorporada por meio de investimentos (públicos e/ou privados) em melhorias urbanas e/ou pelas definições da legislação urbanística-construtiva, também determinadas pelo estado. Em outras palavras: o valor dos imóveis urbanos se deve, em parte, a um excedente criado pelo trabalho da sociedade em geral e apropriado privadamente pelos proprietários (FARRET; CAMPOS, 2021).

A crítica a essa visão é dada inicialmente pela demonstração teórica, realizada pela revolução marginalista, de que o valor de um bem não corresponde apenas ao valor-trabalho para a sua produção, o que acaba por desconstruir a base teórica para a existência da “mais-valia”. Além disso, a evolução da economia como ciência já demonstrou que a riqueza de uma sociedade é expansível – e não é um jogo de soma zero. Em outras palavras, a riqueza de um não necessariamente implica a redução de riqueza de outro, é possível gerar riqueza sem “tirar” de outra pessoa – entendimento que enfraquece o conceito de “mais-valia”.

A contribuição positiva da vertente marxista é o entendimento de que o estado de fato agente de distorções do mercado. Por exemplo, ao determinar limites na legislação urbanístico-construtiva, a ação estatal gera uma escassez artificial de imóveis, uma vez que todo o potencial construtivo das áreas sobre as quais a legislação se aplica passa a ficar restrito, do que decorre uma alteração de preços no espaço da intervenção. Nessa situação, a renda fundiária

² Como apontou Hayek (1978), a concorrência se configura como um processo sistemático de descoberta de fatos, os quais, se esse processo não existisse, permaneceriam desconhecidos – ou pelo menos não seriam usados. Esse processo dinâmico de mercado – em oposição ao conceito de equilíbrio no qual se baseia a economia neoclássica *mainstream* – tende a se coordenar de forma espontânea, como descrito por Kirzner (2012): considerando o conhecimento imperfeito dos agentes no mercado, os empreendedores, por tentativa e erro, transformam o mercado em um processo de permanentes descobertas, o qual, ao amortecer as incertezas, tende sistematicamente a coordenar os planos formulados pelos agentes econômicos.

diferencial se dá pela ação do próprio estado, cujo papel deveria ser, em tese, reduzir as distorções e as desigualdades da economia, mas que, na prática, em determinadas situações, acaba tendo um papel exatamente inverso.

Por fim, ainda de acordo com Farret e Campos (2021), a vertente *institucionalista* busca equilibrar as análises da demanda e da oferta ao avaliar a dinâmica da ocupação do espaço urbano por meio do mercado imobiliário. Nessa visão, em contraponto à vertente econômica neoclássica, a racionalidade plena do *homo economicus* é relativizada pela introdução de um comportamento tido como “mais humano”, sujeito a erros, desconhecimento, conflitos ou mesmo trapanças. Essa perspectiva considera que não há comportamento padronizado entre consumidores – mesmo entre os de mesma faixa de renda. Para além das escolhas racionais considerando acessibilidade e espaço, considera-se valores de parentesco, afeto, amizade e mesmo símbolos como aspectos que também influenciam as decisões locacionais por parte das famílias e firmas. O geógrafo americano Allan Pred (1967) complexifica e aprofunda a análise sobre as escolhas locacionais por parte das famílias ao introduzir o conceito de que as escolhas são feitas não com base no ambiente real, mas sim relacionado ao ambiente percebido, mediado pela percepção que as pessoas efetivamente têm da cidade, e que pode, em diversos graus e aspectos, diferir do ambiente real.

Ainda na vertente institucionalista, o sociólogo americano William Form (1954) traz o conceito da sociologia das organizações como pano de fundo aos processos de estruturação intraurbana. Ele argumenta que o mercado imobiliário não é livre ou desorganizado, nem que os agentes agem de forma meramente mecânica. Reforçando a centralidade da oferta, ele avalia que os agentes produtores têm poderes diferenciados, atuando às vezes por meio de alianças, às vezes por conflitos e competição, a depender das circunstâncias. Para ele, alianças, cartéis, monopólios, conluíus e informações privilegiadas são práticas recorrentes no mercado imobiliário. Por isso, para o autor, mais importante que entender formas de crescimento e estruturação intraurbana, é entender os papéis dos agentes envolvidos (FARRET; CAMPOS, 2021).

Essa visão é também contraposta pelos economistas da escola austríaca, especialmente por Mises (1996), argumentando que, em não havendo distorções por parte do poder coercitivo estatal, por meio de regulações que limitem a oferta e/ou imponham barreiras de entrada a novos ofertantes, os preços são determinados pelo julgamento de valores feitos pelos consumidores.

Each individual, in buying or not buying and in selling or not selling, contributes his share to the formation of the market prices. But the larger the market is, the smaller is the weight of each individual's contribution. Thus the structure of market prices appears to the individual as a datum to which he must adjust his own conduct. What is called a price is always a relationship within an integrated system which is the composite effect of human relations (MISES, 1996, p. 328).

Finalmente, ainda na vertente *institucionalista*, Pedro Abramo (2007) apresenta o conceito de *convenção urbana* para tentar superar a análise em torno do mero *trade-off* entre consumo de acessibilidade (acesso ao trabalho ou a pontos de interesse) e consumo de solo urbano (tamanho dos imóveis). Para ele, quando se introduz na análise os fatores de tempo cronológico e da interdependência das decisões dos consumidores de solo urbano, ocorre uma

redefinição de toda a decisão espacial (com um custo econômico e social envolvido) e uma instabilidade do mercado, em termos de incertezas quanto ao futuro (ABRAMO, 2007). O autor brasileiro define convenção como um padrão prescrito de pensamento socialmente compartilhado em que muitas pessoas seguem uma regra/expectativa similar ou padronizada. E considera que decisões das famílias são tomadas no âmbito de convenções urbanas, que coordenam a dinâmica espacial sob a forma de uma ordem urbana provisória e multifacetada (ABRAMO, 2007).

"Presenciamos, pois, o surgimento de uma convenção de localização para um determinado tipo de família, e uma vez que as famílias se baseiam nessa referência para se coordenar o espaço, observamos também o surgimento de uma externalidade de vizinhança. A crença nessa externalidade, que é o objetivo dos atores urbanos, torna-se, então, realidade. Entretanto, essa busca de externalidade de vizinhança tem duas motivações diferentes, conforme seja considerada do ponto de vista dos capitalistas-empresários ou o das famílias: os primeiros esperam, acima de tudo, impor um *mark-up* urbano por meio de propostas de diferenciação (sinais de coordenação); as famílias, por sua vez, desejam aproveitar os efeitos positivos da externalidade" (ABRAMO, 2007, p. 134).

Do ponto de vista da descrição do mecanismo de funcionamento da dinâmica, o conceito de convenção urbana apresentado por Abramo é elegante e bastante explicativo. A crítica que se pode fazer é que essa tentativa permanente, por parte dos empreendedores capitalistas, de inovar e, ato contínuo, convencer os consumidores das vantagens de sua inovação, faz parte do jogo do mercado – e que não deveria ser moralmente condenável, como a análise de Abramo parece fazer crer. Schumpeter (2017) e Kirzner (2012) ressaltam a importância do papel dos empreendedores e dos inovadores para o desenvolvimento da sociedade, quase sempre ousando e arriscando em meio a ambientes de incerteza, por tentativa e erro. Essa ousadia e esse risco devem ser recompensados quando esses empreendedores acertam e são capazes de apresentar aos consumidores soluções e propostas que lhes tragam utilidade, sejam conhecendo-as previamente ou se sejam surpreendidos por elas.

O olhar de Pedro Abramo para o fato de o capitalista imobiliário atuar primordialmente no sentido de buscar seu próprio lucro – fenômeno que deveria ser considerado como natural – denota a existência da cultura de um sentimento difuso de censura, ou mesmo de vergonha, em relação ao lucro. Trata-se de aspecto oriundo do pensamento que permeia a formação social, cultural e até institucional das sociedades de predomínio da religião católica. Essa influência permanece mesmo nos dias de hoje, em que se observa uma relativa redução da influência direta da igreja nos rumos da sociedade. Em sua famosa obra *A ética protestante e o "espírito" do capitalismo*, Max Weber (1864-1920), um dos fundadores do pensamento sociológico, analisa, com agudeza, que parte do sucesso dos países hoje tido como desenvolvidos está ligado à valorização moral do lucro, observada difusamente em sociedades que vivenciaram alguma espécie de reforma protestante e que, assim, passaram a não mais considerar a geração de riqueza como um pecado.

No Brasil, como país de formação católica, essa percepção de censura moral sobre o lucro pode ser observada, em diversos aspectos como, por exemplo, na tentativa sistemática por parte da elite tradicional de não se mostrar

como elite. É curioso observar que nem mesmo as pessoas mais ricas do país se apresentam como ricas – há invariavelmente a autodenominação de “classe média”, ou, em alguns casos, pela óbvia discrepância do discurso à realidade, apela-se para o neologismo da “classe média alta”. Os episódios de ostentação, via de regra tidos como exóticos ou pitorescos, dificilmente são protagonizados pela elite tradicional, mas sim pelos chamados “novos ricos”, ou seja, aqueles que, oriundos de famílias pobres, conseguiram enriquecer por si mesmos.

DESENVOLVIMENTO URBANO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

No âmbito da análise espacial intraurbana, um exemplo interessante para ser analisado sob esses conceitos é o do município catarinense de Balneário Camboriú. Chamada por vezes de “Dubai brasileira”, a cidade, que impôs pouquíssimos limites ao potencial construtivo, reúne em sua Praia Central, com menos de sete quilômetros de extensão, oito dos dez maiores prédios do país, cinco deles com mais de 60 andares e com mais de 200 metros de altura (PRANDI, 2020).

O município, que conta com população fixa de cerca de 150 mil habitantes, recebe mais de 4 milhões de visitantes por ano, dos quais 600 mil apenas no mês de janeiro. A Praia Central de Balneário Camboriú representa pouco mais de 1% da extensão total litorânea de Santa Catarina, um estado que conta com um belíssimo litoral, com 560 quilômetros de extensão, quase todo formado por praias tranquilas e bucólicas, cidades pequenas, com casas e edifícios pequenos, com regras estritas de uso e ocupação do solo. Mas a ocupação verticalizada de Balneário Camboriú, uma rara exceção no litoral do país, chama a atenção e, assim, é também alvo reiterado de críticas, muitas delas buscando apontar problemas de ordem ambiental e social na cidade. Também é recorrente a crítica ao fato de que, por conta dos prédios altos à beira-mar, quem frequenta a Praia Central da cidade fica praticamente sem sol à tarde, por causa das sombras dos prédios.

A realidade, porém, demonstra que o município vem conseguindo harmonizar, ao longo dos anos, crescimento econômico e populacional com melhoria nos serviços públicos da cidade, inclusive no que se refere ao meio ambiente e aos aspectos sociais. No campo ambiental, o acesso à água e à rede de esgoto vem acompanhando o crescimento populacional, tendo a cidade recebido a maior nota do país no quesito meio ambiente no *ranking Connected Smart Cities 2021*, considerando 677 municípios com mais de 50 mil habitantes.

No campo social, as taxas de emprego também seguem o crescimento populacional, bem como o acesso a serviços públicos básicos, fazendo com que o município de Balneário Camboriú atingisse, em 2010, índice de 0,845 no IDH - Índice de Desenvolvimento Humano – a 4º maior pontuação entre os 5.570 brasileiros. Por fim, os balneocamboriuenses e visitantes parecem não se importar com a falta de sol à tarde, uma vez que o fluxo turístico ao balneário segue crescendo ininterruptamente, bem como a demanda por apartamentos na Praia Central da cidade.

Impulsionado principalmente pela pujança no mercado imobiliário, bem como o fluxo de turistas, a arrecadação de tributos municipais apresenta expressivo crescimento nos últimos. De acordo com relatório elaborado pelo Centro de Apoio Operacional de Ordem Tributária do Ministério Público da Santa

Catarina, considerando apenas receitas próprias, sem contar os repasses do estado ou da União, o município de Balneário Camboriú passou de uma arrecadação de R\$ 95,24 milhões em 2010, para R\$ 169,71 milhões em 2014, chegando a R\$ 319,78 milhões em 2018 – um aumento de mais de 300% em oito anos. Desse total, no período, a arrecadação por ISS - Imposto Sobre Serviço passou de R\$ 19,16 milhões em 2010 para R\$ 35,26 milhões em 2014 e chegou R\$ 58,97 milhões em 2018. A arrecadação por IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano passou de R\$ 52,51 em 2010 para R\$ 80,14 em 2014, chegando a R\$ 143,40 em 2018. E a arrecadação por ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis passou de R\$ 19,33 em 2010 para R\$ 43,21 em 2014 até chegar a R\$ 70,21 em 2018 (MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA, 2020).

A análise dessas tendências na arrecadação tributária demonstra que o crescimento econômico impulsionado pelo mercado imobiliário e pelo fluxo de turismo vem aumentando o produto interno do município de forma robusta, gerando riqueza para o município, por meio da arrecadação, e para a população, pelo fluxo de receitas. O aumento contínuo na arrecadação de ISS demonstra o fortalecimento do mercado de serviços, enquanto o incremento na arrecadação no IPTU e, principalmente, no ITBI mostram a pujança do mercado imobiliário.

Em 2021, com o intuito de fortalecer a recuperação econômica após a retração causada pela pandemia da Covid-19, a prefeitura de Balneário Camboriú decidiu tirar do papel um plano que havia sido aprovado em plebiscito, em 2001, por 71% dos habitantes: o alargamento da faixa de areia da Praia Central. Com a inserção de 2,1 milhões de toneladas de areia, a faixa da praia passou de 25 para 70 metros. Com isso, além de ampliar o período de sol à tarde, uma vez que o mar foi recuado relativamente aos prédios da orla, o resultado foi o aumento da satisfação de turistas e moradores e a possibilidade de se receber, com conforto, um número maior de frequentadores. A obra teve um custo total de R\$ 66,8 milhões, financiada por empréstimo bancário ao município.

Se confirmada a previsão de representantes do mercado imobiliário, que preveem um aumento de 10% no valor médio dos imóveis na cidade por conta da obra, trata-se de um investimento que se pagará em apenas dois anos, considerando somente as projeções no aumento da arrecadação. Se essa previsão se confirmar, os próprios retornos tributários já compensariam o investimento público realizado, uma vez que os proprietários dos imóveis que, de forma indireta, foram valorizados pela obra pública, compensariam o município pela valorização obtida por meio do pagamento de tributos. Essa compensação tributária eliminaria a necessidade de se desenhar complexos sistemas de compensação ao município, reduzindo-se os custos de transação que incorreriam eventuais desenhos institucionais tradicionalmente usados como compensação da apropriação privada de valorização por decorrência de investimentos públicos, tais como a operação urbana consorciada, a contribuição de melhoria ou a outorga onerosa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir de um ferramental teórico baseado em diversas disciplinas, a análise especial intraurbana busca compreender os mecanismos que conduzem

as dinâmicas econômicas, sociais e das relações humanas – às vezes na busca pelo equilíbrio, outras vezes por meio do conflito – no processo de desenvolvimento, crescimento e ocupação da cidade e do território. Nesse contexto, o mercado – por vezes tido como uma figura antropomorfizada, considerada, equivocadamente, como uma entidade com interesses próprios e até mesmo com meios próprios de ação – nada mais é do que um lócus para a interação humana, onde diferentes indivíduos têm a possibilidade de interagir, nem sempre de forma equânime ou mesmo com acesso igualitário à informação, mas certamente propiciando meios para que as pessoas possam buscar satisfazer suas necessidades e melhorar sua utilidade relativa.

Uma análise espacial intraurbana voltada ao município Balneário Camboriú, em Santa Catarina, possibilita observar que a rápida urbanização verificada na cidade, com crescimento e verticalização acentuados, vem trazendo consigo uma melhoria contínua nos indicadores sociais e ambientais, levando a cidade a atingir, entre 5.570 municípios brasileiros, a 4ª posição do país no ranking do Índice de Desenvolvimento Humano – IDH. A urbanização gerou também impacto econômico positivo no município, com geração de emprego e renda, aumento no produto interno e, por consequência, aumento da arrecadação tributária municipal, cujos recursos são comumente aplicados em melhores serviços públicos, tais como saúde, educação, desenvolvimento social, segurança pública ou infraestrutura.

Com referência ao processo de geração de valor público a partir do investimento que o governo municipal realizou para a melhoria da infraestrutura da Praia Central da cidade, com alargamento da faixa de areia, observou-se que, afora o benefício social autoevidente, todo o valor investido pelo município deverá ser retornado em forma de tributos em um prazo de dois anos. Sendo assim, não se observa a necessidade de aplicação de instrumentos legais urbanísticos tais como a operação urbana consorciada, a contribuição de melhoria ou a outorga onerosa, tradicionalmente usados como compensação da apropriação privada de valorização por decorrência de investimentos públicos, reduzindo-se, assim, os custos de transação da operação.

O caso concreto de Balneário Camboriú parece demonstrar que, por vezes, a própria dinâmica do mercado é capaz de, em um complexo sistema de relações entre interesses privados, gerar dinâmicas de desenvolvimento, bem como gerar externalidades positivas à sociedade. E que nem sempre é necessário ao poder público tentar controlar todos os fenômenos e processos de uma sociedade. Para terminar com outra citação de Henry Louis Mencken: *“The urge to save humanity is almost always only a false-face for the urge to rule it”* (MENCKEN, 2006).

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana, uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana* (1998). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

FARRET, Ricardo; CAMPOS, Neio. *Análise Espacial Intraurbana*. Texto para discussão na disciplina Análise Espacial Intraurbana - Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília. Brasília: [s.n.], 2021.

FORM, William. The Place of Social Structure in the Determination of Land Use. *Social Forces*, 34 (2), 1954.

HAYEK, Friedrich. Competition as a Discovery Procedure. *New Studies in Philosophy, Politics, Economics and the History of Ideas*. London: Routledge & Kegan Paul, 1978.

KIRZNER, Israel. *Competição e atividade empresarial* (1973). São Paulo: Instituto Ludwig von Mises. Brasil, 2012.

MENCKEN, Henry Louis. *Minority Report* (1956). Johns Hopkins University Press, 2006.

MENCKEN, Henry Louis. *Prejudices: Second Series*. New York: Alfred A. Knopf, 1920.

MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA. Relatório Analítico Comparativo dos Municípios Catarinenses - Município de Balneário Camboriú. *Relatório de Acompanhamento do Programa Saúde Fiscal dos Municípios*, Centro de Apoio Operacional da Ordem Tributária, 2020.

MISES, Ludwig von. *Human Action: A Treatise on Economics* (1949). 4th revised edition. Irvington-on-Hudson: Foundation for Economic Education, 1996.

PARK, Robert. A Cidade: Sugestões para a Investigação do Comportamento Humano no Meio Urbano. In: VELHO, Otávio Guilherme (org.). *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro: Zahar, 1967.

POWELL, Jim. *Um pequeno guia sobre Carl Menger*. Foundation for Economic Education, 25 set. 2009. Disponível em: <<http://https://www.eusoulivres.org/ideias/um-pequeno-guia-sobre-carl-menger/>>. Acesso em: 15 out. 2021.

PRANDI, Jair. *Os 10 prédios mais altos do Brasil – Balneário Camboriú*. Viagens e Caminhos, 2010. Disponível em: <<https://www.viagensecaminhos.com/2017/03/os-10-predios-mais-altos-do-brasil-balneario-camboriu-sc.html>>. Acesso em: 18 out. 2021.

PRED, Allan. *Behavior and Location*. Lund: C. W. K. Gleerup, 1967.

SANTOS, Milton. *Metamorfoses do Espaço Habitado* (1988). 6 ed. São Paulo: Edusp, 2021.

SCHUMPETER, Joseph. *Capitalismo, socialismo e democracia* (1942). São Paulo: Editora Unesp, 2017.

SMITH, Adam. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (1776). Oxford: Oxford University Press, 2008.