

DESENVOLVIMENTO MULTIDIMENSIONAL E EXTERNALIDADES MACROECONÔMICAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Odilson Gomes Braz Junior

odilson.gbraz@unitau.br

Profa. Dra. Quésia Postigo Kamimura

quesia.pkamimura@unitau.br

Prof. Orientador Dr. Edson Aparecida de Araújo Querido de Oliveira

edson.oliveira@unitau.br

Profa. Coordenadora Dra. Adriana Leônidas de Oliveira

adriana.loliveira@unitau.br

Universidade de Taubaté

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo analisar a influência da taxa básica de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) no mercado imobiliário de São José dos Campos – SP, demonstrando seu impacto no desenvolvimento do município. Realizado através de pesquisa qualitativa, documental e exploratória, uma vez que não se utiliza da estatística como elemento principal para a análise, o estudo dos fenômenos do presente trabalho se dá pela abordagem qualitativa dos dados encontrados e não visa comprovar hipóteses, mas sim embasar sua interpretação à luz da teoria econômica. O período analisado entre os anos de 2017 e 2021 caracterizou-se pela redução da SELIC nos 4 primeiros anos do estudo, seguido de aumento da taxa em 2021, último ano analisado. Essa oscilação fez com que o número de transações imobiliárias crescesse nos anos iniciais, mas com redução de sua taxa de crescimento no ano final quando a SELIC passa e subir. A taxa SELIC é definida pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central, sendo assim uma externalidade econômica ao mercado imobiliário de maneira geral e do município especificamente. O desenvolvimento é descrito como um fenômeno multidimensional, heterogêneo e assíncrono, não devendo ser representado unicamente pelo crescimento econômico.

Palavras-Chave: Qualidade de vida. Habitação. Taxa de Juros.

MULTIDIMENSIONAL DEVELOPMENT AND MACROECONOMIC EXTERNALITIES IN THE REAL ESTATE MARKET IN SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

ABSTRACT: This article aims to analyze the influence of the basic interest rate of the Special System of Liquidation and Custody (SELIC) in the real estate market of São José dos Campos - SP, demonstrating its impact on the development of the municipality. Carried out through qualitative, documental, and exploratory research, since statistics are not used as the main element for the analysis, the study of the phenomena of the present work is carried out by the qualitative approach of the data found and does not aim to prove hypotheses, but rather to support its interpretation in the light of economic theory. The period analyzed between 2017 and 2021 was characterized by a reduction in SELIC in the first 4 years of the study, followed by an increase in the rate in 2021, the last year analyzed. This oscillation caused the number of real estate transactions to grow in the initial years, but with a reduction in its growth rate in the final year when the SELIC rises. The SELIC rate is defined by the Monetary Policy Committee (COPOM) of the Central Bank, thus being an economic externality to the real estate market in general and to the municipality specifically. Development is described as a multidimensional, heterogeneous, and asynchronous phenomenon, and should not be represented solely by economic growth.

Keywords: Life quality. Household. Interest rate.

1 INTRODUÇÃO

O paradigma do desenvolvimento traz implícito o conceito de movimento. Contudo a premissa que o desenvolvimento será sempre crescente pode ser impactada por inovações. O que se observa é que as dimensões evoluem a taxas decrescentes e, até atingirem um patamar de tendência ao equilíbrio. Nesse ponto a sociedade começa então a evoluir em outras dimensões do seu desenvolvimento. A interrelação entre as dimensões funciona muitas vezes como fator de inovação, disruptivo a ponto de estabelecer novo ponto de equilíbrio, acima do anterior.

Desenvolvimento é estar com suas dimensões em movimento, de maneira heterogênea e assíncrona, como resultado da interrelação entre suas dimensões e características próprias de cada territorialidade.

Não é recente a preocupação dos economistas em avaliar o crescimento e o desenvolvimento econômicos. Para economistas de diferentes épocas e enfoques, como Adam Smith e Karl Marx, as inovações são os propulsores do crescimento econômico. Sem as inovações a economia ficaria estagnada ao nível de subsistência, onde o crescimento econômico seria meramente vegetativo - próximo a zero em subsistência. (FREEMAN; SOET, 2008)

Para o desenvolvimento econômico há uma grande convergência científica na análise do papel que as inovações e o progresso tecnológico desempenham. Contudo, a

convergência diminui quando se entra no campo qualitativo do desenvolvimento, onde variáveis de qualidade de vida das populações tem um significado muito mais amplo do que o crescimento econômico por si só. Nesse sentido então, a análise do desenvolvimento passa a discuti-lo como um fenômeno multidimensional, uma vez que, além da dimensão econômica tradicional, são também considerados cruciais as dimensões sociais, culturais, políticas e ambientais. (AYRES, 1996)

Se a mensuração do produto de uma economia encontra respaldo quantitativo na análise da atividade econômica, a mensuração do desenvolvimento se depara com a subjetividade e a relatividade entre o que as diversas culturas no mundo entendem por desenvolvimento. A combinação entre diversas variáveis qualitativas pode dar uma aproximação do que é ser desenvolvido e qual o nível de desenvolvimento de cada país, estabelecendo um ranking mundial de desenvolvimento econômico. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

Segundo Robert Ayres, o bem-estar é devido primeiramente à ciência e tecnologia, relegando ao crescimento econômico um papel secundário, considerando que o progresso tecnológico pode inclusive ter impacto negativo no crescimento econômico, uma vez que causariam a redução dos preços de bens e serviços e essa queda diminuiria as taxas de crescimento econômico. (AYRES, 1996)

Nesse sentido, o desenvolvimento reflete não somente o nível da atividade

econômica, mas também – e principalmente – os efeitos que a atividade econômica tem na vida da população. Alguns aspectos evidenciam o nível de desenvolvimento de uma sociedade, tais como:

- Saúde – mais saudável hoje do que no passado. Melhores dietas, saneamento básico, medicamentos mais eficazes etc;

- Educação – nível de educação médio mundial maior que no passado. Menores taxas de analfabetismo, maior número de pessoas com grau superior, maior conhecimento técnico;

- Habitação – um maior número de pessoas residindo em lares adequados e com qualidade de vida;

- Tempo dedicado ao trabalho versus tempo de lazer – o trabalho é menos exaustivo fisicamente e demanda menor tempo para sua realização sobrando maior tempo disponível;

- Conforto material – qualidade de veículos e equipamentos domésticos, roupas adequadas, sistemas de aquecimento e refrigeração;

- Comunicação e transporte mais baratos – livros mais baratos, telefonia TV e internet de boa qualidade e a preços acessíveis, variedade de publicações. (AYRES,1996)

Desta forma e adicionando-se à análise o crescente processo de urbanização em todo o mundo, o aspecto habitacional do desenvolvimento destaca-se por sua relevância na composição da qualidade de vida.

De acordo com a Organizações das Nações Unidas (ONU), estima-se que 55% da

população mundial concentra-se nas cidades. Estima ainda que esse percentual cresça a 60% até 2030, causando grande impacto no mercado imobiliário, uma vez que a necessidade de moradias forma a demanda por habitações que possibilitam que um importante setor na economia, construção civil, agregue a oferta para atender essa demanda. (ONU, 2018)

O mercado imobiliário reflete então o nível de desenvolvimento de uma sociedade, seja em nível nacional, estadual, regional ou municipal. O mercado imobiliário de cada centralidade tem características próprias como nível de qualidade dos imóveis, nível de preço, tipo de imóveis ofertados e demandados, dentre outros.

As características internas dos mercados imobiliários exercem influência local na relação oferta-demanda e, por consequência, no nível de preços e na quantidade de imóveis negociados. As variáveis microeconômicas são importantes contudo seu impacto é localizado e muitas vezes restrito à centralidade. Um novo centro de compras poderá aumentar a demanda por imóveis em sua cercania, causando aumento de preços e possibilitando aumento da oferta. Contudo, reitera-se, esse impacto é localizado, limitado a um dado raio de distância. O mesmo ocorrendo com outras variáveis microeconômicas, inerentes a cada mercado imobiliário, em cada centralidade, guardadas suas características.

Sobre todos os mercados as externalidades macroeconômicas exercem forte influência em sua relação oferta-

demanda, formação de preços e quantidades transacionadas. Variação do Produto Interno Bruto (PIB), variação do nível geral de preços (inflação) e, muito importante, a taxa de básica de juros da economia, SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia). (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

A taxa de juros SELIC impacta a formação dos juros para a oferta de moeda para o financiamento do mercado imobiliário, tanto na construção como na aquisição. Paralelamente a SELIC também é o referencial de custo de oportunidade, ou seja, a taxa de juros baliza o interesse em se retirar recursos financeiros investidos em títulos públicos, ou em fundos por eles compostos, aplicando na aquisição de imóveis, para moradia ou investimento. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

O presente trabalho busca analisar, no período de 2.017 a 2.021, o impacto da variação da taxa SELIC no mercado imobiliário da centralidade de São José dos Campos – SP, sob a ótica desenvolvimento multidimensional, heterodoxo e assíncrono.

Será feita uma análise do desenvolvimento como fenômeno multidimensional, heterodoxo e assíncrono, seguida por discussão em torno da taxa de juros como variável determinante do investimento. Após, uma análise da variação da SELIC entre os anos de 2.017 e 2.021 e sua influência no mercado imobiliário joseense.

2 METODOLOGIA

No que se refere a seus objetivos, esta é uma pesquisa qualitativa, uma vez que não se utiliza de elementos estatísticos como elemento principal. A realidade estudada é descrita pela abordagem dos dados encontrados e não visam comprovar hipóteses, mas sim permitir e apoiar sua interpretação. Em termos de seus objetivos a pesquisa caracteriza-se como exploratória e documental, uma vez que visa avançar no conceito de inovações como ferramenta de gestão pública. Ou seja, tem o intuito de tornar o tema mais claro. Pode ser considerada um estudo Ex-post-Facto, pois se propõe a analisar ocorrências de períodos passados, buscando identificar os fatores que determinaram ou contribuíram para a ocorrência dos fenômenos estudados.

Através de revisão bibliográfica é feita uma abordagem das características do desenvolvimento, seguida pela discussão sobre a influência da taxa de juros como uma externalidade nos mercados. Após, uma discussão sobre o impacto da taxa de juros SELIC no mercado imobiliário de São José dos Campos – SP, tendo como base as transações imobiliárias registradas na base do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) entre os anos de 2017 e 2021.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 O DESENVOLVIMENTO, UM PROCESSO MULTIDIMENSIONAL

Ao destacar e analisar o cenário de algumas economias desde a Revolução

Industrial até o final do século XX, Freeman e Soete expõem as características das externalidades econômicas que propiciaram a Revolução Industrial na Inglaterra, e as compara com as externalidades que, posteriormente, permitiram que os Estados Unidos também passassem a ser líderes no processo de inovação e acabaram por ultrapassar a própria Inglaterra. A dinâmica da economia mundial é evidenciada ao se constatar que, se Freeman e Soete descrevem uma escala que expõe as diferentes dinâmicas de desenvolvimento entre as nações do mundo, através do tempo. Como alternativa aos tradicionais conceitos de desenvolvimento e subdesenvolvimento, classificam os países em três principais categorias:

- *Forging-ahead* – países líderes no desenvolvimento econômico;
- *Catchin-up* – países buscando evoluir em desenvolvimento econômico;
- *Falling behind* – literalmente os países que vão ficando para trás, sem conseguir acompanhar a evolução do desenvolvimento. (FREEMAN; SOET, 2008)

Em seu estudo da importância da inovação no transcurso da história, bem como seus efeitos na formação econômica dos países e de blocos de países, Freeman e Soete analisam novas e antigas teorias de desenvolvimento que possibilitam uma abordagem conceitual que embasa em termos teóricos as análises qualitativas e quantitativas da relação entre inovação tecnológica e desenvolvimento econômico. (FREEMAN; SOET, 2008)

Três são os pilares do crescimento econômico: acumulação de capital, crescimento populacional e progresso tecnológico. Robert Solow tratou o progresso tecnológico como sendo uma variável exógena ao modelo econômico, guiada apenas pelo tempo, definindo o crescimento como o aumento do PIB relativizado com o número de horas/homem por unidade. Já para Romer o crescimento seria guiado pelo progresso técnico que advém de decisões intencionais de investimentos tomadas pelos agentes econômicos no intuito de maximizarem seu lucro. (BAYARÇELIK; TASEL, 2012)

Em sua Teoria do Equilíbrio Geral, Leon Walras (1874), economista francês, fundador da escola marginalista de economia, analisa o mercado em determinado ponto de equilíbrio e explica que para a economia transitar de um ponto de equilíbrio a outro, o faz através de mudanças infinitesimais. Com foco na inovação, Joseph Alois Schumpeter (1997), economista tcheco, descreve que as mudanças na economia se dão através de mudanças revolucionárias. Essas mudanças caracterizam-se por introduzir algo novo no sistema econômico. (SANTOS, 2007)

O desenvolvimento econômico, segundo Schumpeter, é um processo que envolve três aspectos: inovação, crédito e agente inovador e cinco circunstâncias: introdução de um novo bem, introdução de um novo método de produção, criação de um novo mercado, conquista de uma nova fonte de fornecimento de matérias primas ou bens semimanufaturados e a implementação de

uma nova forma de organização. (BAYARÇELIK; TASEL, 2012)

Schumpeter (1997) abre sua Teoria Do Desenvolvimento Econômico afirmando que “O processo social, na realidade, é um todo indivisível”, denotando sua visão ampla do conceito de desenvolvimento. Sendo um todo social indivisível, o desenvolvimento deve então ser estudado e analisado sob múltiplos pontos de vista: econômico, social, cultural e ambiental. A qualidade de vida de uma população será o principal indicador do grau de desenvolvimento dessa sociedade. Contudo é importante frisar que, por se tratar de sendo uma variável de alta subjetividade, mensurar qualidade de vida torna-se tarefa de grande complexidade. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

Ao se diferenciar de Walras (1874), Schumpeter (1997) destaca que o desenvolvimento é dinâmico e evolui através de inovações disruptivas, transformadoras da realidade. Ou seja, a análise do desenvolvimento se dá através da variação entre um determinado estado inicial e o estado em que se encontra determinada sociedade ou população, culminando pela análise de tendências futuras apontadas por essa variação. (HASAN; TUCCI, 2010)

Sobre um país que mostra um crescimento de seu Produto Interno Bruto ao longo do tempo, pode-se afirmar que tem experimentado crescimento econômico. Mas esse crescimento poderia ser automaticamente associado ao desenvolvimento desse país? Para que pudesse haver essa associação

automaticamente, a premissa seria que todos seus cidadãos usufríssem desse crescimento de forma igual, atendendo suas necessidades de maneira satisfatória. Para responder a essa questão poderia ser usada a análise do Produto Interno Bruto per capita. Assim se conheceria, em termos de média aritmética, a riqueza que caberia a cada indivíduo. Ainda assim haveria outras questões a serem tratadas, como por exemplo a concentração da renda no país. Quanto mais concentrada a renda, menos a média (Produto Interno Bruto per capita) poderia representar o quantum cada indivíduo usufrui da riqueza do país. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

O crescimento da riqueza de um país é, sem dúvida, fundamental para seu desenvolvimento. Contudo, a forma como essa riqueza proporciona satisfação aos indivíduos dessa população, representam um conceito mais amplo de desenvolvimento. (VIEIRA, 2009)

Ainda que a acumulação de riqueza seja imprescindível para a geração de desenvolvimento, este reflete-se muito mais na utilização das riquezas dos agentes econômicos do que em sua quantidade. A satisfação e o nível de atendimento das necessidades desses agentes econômicos definem o grau de desenvolvimento de determinada sociedade de forma muito mais ampla que a acumulação dessa riqueza. (VIEIRA, 2009)

Além da caracterização como fenômeno social indivisível, o desenvolvimento ao longo da história tem se mostrado heterogêneo. Ou

seja, não acontece de maneira uniforme e igual em todos os países. De fato, dentro de cada país o desenvolvimento tem se mostrado heterogêneo, não acontecendo de forma igual e nem tampouco ao mesmo tempo. Importante também ressaltar que, fora a Inglaterra da Revolução Industrial, todos os demais países tiveram seu processo de desenvolvimento industrial (e amplo) acontecendo em um ambiente onde a indústria, como meio de produção, já era existente. Ao iniciar seus processos de industrialização os demais países partiram de um ponto onde a tecnologia, se não igual, já era conhecida. As novas relações sociais advindas com o novo modo de produção também já haviam evoluído. A rápida industrialização dos países asiáticos bem exemplifica essa questão. Em 30 anos atingiram níveis de maturidade de desenvolvimento industrial que Inglaterra e Estados Unidos levaram 200 anos para atingir. Não por serem mais eficientes que seus antecessores, mas por estarem inseridos em ambiente onde o desenvolvimento industrial já era pré-existente. (FREEMAN; SOET, 2008)

De maneira análoga, o desenvolvimento social amplo também observa saltos evolutivos em regiões onde tenha se iniciado em momento posterior. As cidades que foram criadas a partir do Séc. XX não mais tinham em suas pautas de desafios urbanos a questão de mobilidade por tração animal a ser abordada, uma vez que a tração animal foi substituída pela automotora.

O desenvolvimento social amplo, ou o todo produzido por uma sociedade, está em constante mutação e traz consigo aspectos únicos, inéditos ou não. Essa totalidade tem contextos socioeconômicos bem como ambientais, traduzidos pelas instituições sociais existentes, nível de organização econômico, nível de sustentabilidade e a infraestrutura existente. E é a própria sociedade responsável pelo seu desenvolvimento que é resultado do conjunto de decisões tomadas, muitas vezes centralizadas em centralidades sociais, ao longo do tempo, gerando um acúmulo de potencial de desenvolvimento que se retroalimenta. O recorte territorial e a periodização da análise são condições de heterogeneidade do desenvolvimento que terá diferentes impactos e consequências em diferentes partes. O recorte territorial, ou seja, um subespaço do todo, irá influenciar e ser influenciado pelo todo concomitante e reciprocamente. (DALABRIDA, 2020)

Dalabrida destaca ainda que o desenvolvimento ocorre internamente em cada territorialidade, mesmo que esteja integrado externamente. Internamente a cada territorialidade ainda há a necessidade de se estabelecer, de maneira crítica, o que se deseja obter como desenvolvimento, pois mesmo que gere crescimento econômico através da geração de renda, seja por lucros, salários ou tributos, é preciso estar alinhado aos relacionamentos sociais da territorialidade em questão. A gestão do desenvolvimento, em seu aspecto territorial, se dará na relação

público-privada envolvida. (DALABRIDA, 2020)

As questões culturais e os valores de cada sociedade variam muito, mesmo dentro de um mesmo país ou até mesmo de uma mesma cidade. Ao se consolidarem esses valores vão definindo e sendo definidos pela territorialidade, independentemente das questões econômicas ou de acumulação de riqueza. Cada territorialidade terá em seu bojo, características socioculturais que afetarão a forma como o desenvolvimento ocorrerá em cada uma delas. Mais uma vez, a mensuração do desenvolvimento passa mais pela evolução da satisfação e na qualidade de vida do que na tabulação do crescimento econômico de maneira isolado, representado pelo acúmulo de riqueza. (VIEIRA, 2009).

A definição do significado da palavra desenvolvimento em dicionários direciona para o conceito implícito de movimento. Para se desenvolver é preciso sair de um determinado ponto e atingir outro. De maneira geral, associado a crescimento e evolução, desenvolvimento espelha a dinâmica da variação do crescimento. Crescimento, evolução, dinâmica, são conceitos que indicam movimentação. O oposto do desenvolvimento é estar parado, estagnado. Assim, a mover-se pelo espaço disponível em determinado tempo, é desenvolver-se.

Em termos sociais desenvolvimento tem sido atribuído à dinâmica das nações em termos econômicos, tecnológicos, sociais, culturais dentre outros, tendo o aspecto econômico sido utilizado praticamente como definição única do desenvolvimento, como se

fossem sinônimos. De tão arraigado esse conceito, torna-se até mesmo quase natural associar desenvolvimento única e exclusivamente à sua dimensão econômica. Dessa forma infere-se que desenvolvimento não deve ser associado exclusivamente ao crescimento econômico, mas sim a suas outras dimensões também. (HASAN; TUCCI, 2010)

Tem-se os diversos aspectos da vida humana em sociedade estão em movimento e, por conseguinte, em desenvolvimento. Além da dimensão econômica, a vida humana tem sua dimensão social está em movimento, assim como suas dimensões cultural, ambiental e política. Adicionalmente, cada uma dessas dimensões pode ser subdividida em outras. Mas, como em Schumpeter, considerando o desenvolvimento como um processo social indivisível, as dimensões do desenvolvimento se interrelacionam como causa e efeito umas das outras. Desenvolvimento social influencia desenvolvimento cultural que por sua vez influencia, chegando a definir, o desenvolvimento político de uma sociedade. (DALABRIDA, 2020)

Atender as necessidades básicas (fisiológicas) pode ser visto como incontroverso ponto de partida, considerando sua importância para a vida. Mas a definição do que é básico torna-se intrínseca a cada sociedade e a definição de suas prioridades se dará internamente, mesmo estando inserida em um todo maior. O que se pretende como desenvolvimento e como buscar atingir os objetivos comuns de uma sociedade

serão definidos pela própria, observando sua territorialidade. Mesmo dentro de uma territorialidade também se pode observar a heterogeneidade do desenvolvimento, uma vez que suas subterritorialidades se desenvolvem de forma diferente, dado suas próprias características. (DALABRIDA, 2020)

Considerando que o desenvolvimento é um fenômeno multidimensional, compreendendo dimensões além da econômica. As dimensões sociais, culturais, políticas e ambientais têm processos próprios de evolução que caracterizam o seu desenvolvimento. Cada país ou região tem ainda, dentro de sua territorialidade características específicas que definem e direcionam seu desenvolvimento. Com a multidimensionalidade e a heterogeneidade como características intrínsecas aos processos de desenvolvimento de cada região, tem-se ainda a questão temporal de cada processo. As múltiplas dimensões do desenvolvimento ocorrem de maneira diferente em cada região, caracterizando sua heterogeneidade. Assim, tem-se que o desenvolvimento é um processo assíncrono, onde suas dimensões, mesmo influenciando-se mutuamente, evoluem em tempos diferentes. Ou seja, as diferenças culturais, políticas e tecnológicas criam ambientes onde cada sociedade irá definir seu desenvolvimento e a que tempo. Assim, observa-se que as dimensões do desenvolvimento evoluem em tempos diferentes, sendo que a cada sociedade esse tempo será relativizado. (DALABRIDA,2020)

Países como Índia e Brasil possuem populações gigantescas e com desafios proporcionais. A Índia se caracteriza por ser um país com baixa mobilidade social, especialmente devido à sociedade de castas, característica daquele país. A mobilidade social do Brasil, embora sem qualquer entrave político ou religioso, não é tão maior, mas devido as dimensões socioeconômicas. A Índia tem experimentado, ao longo dos últimos anos, elevado desenvolvimento econômico, marcado por forte crescimento especialmente no setor de serviços e em tecnologia. Neste ano de 2021 o primeiro satélite com tecnologia totalmente brasileiro foi lançado na Índia, o que demonstra seu alto nível de desenvolvimento em tecnologias aeroespaciais. Contudo, a maior parte de sua população não possui o mínimo de condições sanitárias. Um país consegue ser avançado o suficiente para exploração espacial, não consegue ofertar qualidade de vida considerada básica na maior parte dos países.

O exercício de escolhas das pessoas, causado principalmente por fatores culturais, somado a avanços tecnológicos influenciam sobremaneira a assincronia do desenvolvimento. Os avanços tecnológicos reduzem os preços de novas tecnologias, permitindo que parcelas cada vez mais significativa do mercado tenham acesso a essas tecnologias. Ao se comparar a dificuldade que o Brasil tem de avançar em termos de Índice de desenvolvimento Humano (IDH) à rápida absorção e difusão de tecnologias de comunicação, nota-se a

assincronia dessas dimensões do desenvolvimento. O anseio cultural por novas tecnologias, aliado à redução de preços dessas tecnologias demonstram a característica assíncrona do desenvolvimento. Mesmo tendo dificuldades em superar a barreira do razoável, em termos de IDH, o Brasil é um dos líderes em participações em comunicação social, através das redes sociais, possuindo mais de um telefone celular por habitante. A sociedade brasileira demonstra ter predileção por tecnologias de comunicação e essa inovação relativamente recente tornou-se uma dimensão desenvolvida rapidamente.

Durante boa parte dos últimos 3 séculos, as teorias usadas como base para a discussão do desenvolvimento detinham-se na dimensão econômica. Muito por ser essa a maior necessidade humana e com o advento da industrialização que proporcionou rápido desenvolvimento econômico para as nações que se industrializavam. (HASAN; TUCCI, 2010)

O paradigma crescimento é igual a desenvolvimento foi o prevalecente, durante muito tempo. Ocorre que desenvolvimento econômico proporcionou transformações sociopolítico e culturais tão amplas que transformaram a sociedade. E mesmo as nações de industrialização tardia, tinham esse ambiente ao iniciar seu processo, uma vez que a industrialização de outros países influencia a todos os demais. Seja a para seguirem ou contestarem o modelo econômico adotado. Fato é que iniciaram seu desenvolvimento quando outros já o haviam

feito, estando então sob influência, em maior ou menor grau, das nações já industrializadas. (HASAN; TUCCI, 2010)

Muitas vezes as mudanças nas dimensões sociopolítico e culturais do desenvolvimento aconteceram até mesmo antes das mudanças na dimensão econômica, como é caso de Rússia e Cuba que passaram por revoluções que implantaram o comunismo sem nunca terem sido propriamente industrializados, evidenciando a heterogeneidade e assincronia do desenvolvimento.

3.2 TAXA DE JUROS: EXTERNALIDADE MACROECONÔMICA

A taxa básica de juros referência da economia é a SELIC (BACEN, 2022). SELIC é a sigla para Sistema Especial de Liquidação e Custódia, sistema no qual são negociados os títulos do governo federal, agente econômico responsável pela política monetária na economia brasileira. (BACEN, 2020)

A taxa de juros é definida pela diferença entre o que se receberá por um título público, em determinado espaço de tempo e o valor pago por esse título na data presente, dividida pelo valor pago pelo título na data presente. (BLANCHARD, 2005)

Quanto maior a necessidade da autoridade monetária em captar recursos para se financiar ou como instrumento de arrefecimento da atividade econômica, maior será a taxa de juros a ser ofertada para remunerar os títulos públicos. Essa é então a

taxa ofertada pela autoridade monetária aos investidores que aceitem deixar seus recursos aplicados em títulos do governo, em contraposição a quaisquer alternativas de investimento. Assim a taxa de juros é o trade-off oferecido pelo governo para os investidores que optarem a deixar seus recursos em títulos públicos. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

Desta forma, quanto maiores forem as taxas de juros dos títulos públicos, menor será a propensão ao investimento, uma vez que maiores recompensas com menores riscos serão mais atraentes para os investidores.

Ao contrário, quanto menores forem as taxas de juros ofertadas para negociação dos títulos públicos, maior será a propensão ao investimento, uma vez que as maiores recompensas estarão em investimentos com maior risco. (BLANCHARD, 2005)

Sendo a taxa de referência do mercado, a SELIC é o parâmetro para as taxas de juros operadas em todo o sistema financeiro nacional. Quanto maior a taxa SELIC, maiores os juros bancários e, como consequência, mais caro para obtenção de financiamento e consumo. SELIC alta inibe investimentos e consumo. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

Em sentido oposto, quanto menor a SELIC, menores os juros bancários e, como consequência, mais barato para obtenção de financiamento e mais barato o consumo. A taxa de juros funciona como uma transição entre o setor monetário da economia e seu setor real. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

O impacto da taxa de juros nos investimentos pode ser dividido em três aspectos: afetando inversamente a disponibilidade de recursos para financiamento de investimento, afetando inversamente a disponibilidade de recursos para o consumo e, como alternativa ao investimento, afetando sua propensão. (GREMAUD; VASCONCELOS; TONETO, 2007)

Sendo totalmente definido no setor monetário da economia, a taxa de juros afeta o mercado como um todo. (BLANCHARD, 2005)

O mercado imobiliário tem particularidades próprias que variam em cada centralidade, sendo mais apropriado citá-lo no plural: mercados imobiliários. Mas independentemente de sua pluralidade e de características próprias em cada centralidade, todos os mercados imobiliários estão sujeitos aos efeitos das variações na política monetária, fato totalmente exógeno à suas características. A taxa de juros, para os mercados imobiliários, são um dado estabelecido fora desses mercados, sem que suas variáveis possam impactá-la, mas, ao contrário, são impactadas por ela.

A taxa de juros, que no mercado macroeconômico brasileiro é a taxa SELIC, é uma externalidade para o mercado imobiliário.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

São José dos Campos é um município do estado de São Paulo, localizado na região do Vale do Paraíba, com população estimada

de 737.310 habitantes (IBGE, 2022). Com IDH 0,807 (2010), ocuparia a 49ª posição se fosse um país. Bem à frente do Brasil, que com IDH 0,755 ocupa a 75ª posição. A renda per capita é outro indicador importante do município, atingindo R\$ 60.194,93, em 2019. (IBGE, 2022)

A evolução do PIB per capita do município denota o forte crescimento da renda da cidade nos últimos 10 anos. Partindo de R\$ 41.189,35 em 2010, a renda per capita do município observou crescimento de 46% no período que compreende a segunda década do século XXI.

O gráfico 1 mostra a evolução do crescimento do PIB per capita do município de São José dos Campos entre 2010 e 2019.

A renda per capita manteve-se abaixo dos R\$ 50 mil até 2015, quando rompeu essa barreira e permanecendo acima desse piso desde então. Em 2019 rompeu a barreira dos R\$ 60 mil, com a manutenção da tendência de crescimento. Como discutido na primeira sessão desse artigo, o desenvolvimento é multidimensional sendo o crescimento econômico uma de suas dimensões. Essa dimensão exerce forte influência sobre as demais ao permitir a aquisição de bens e serviços de melhor qualidade, implicando em melhora da qualidade de vida.

Gráfico 1 – PIB per capita de São José dos Campos, 2010-2019



Fonte: IBGE

Com essas características de crescimento de renda per capita e IDH relativamente elevado o mercado imobiliário do município tem ambiente propício para o crescimento. Da análise do Gráfico 1 pode-se obter que a renda per capita do município entre os anos de 2017 e 2019 cresceu 7,45%.

A Tabela 1 traz a quantidade de operações de compra e venda de imóveis no município.

Tabela 1 – quantidade de operações de compra e venda de imóveis.

	2017	2018	2019	2020	2021
jan	252	318	472	568	994
fev	306	327	496	494	1.140
mar	409	385	488	485	1.317
abr	350	393	652	403	1.258
mai	456	508	647	568	1.403
jun	431	523	513	560	1.284
jul	389	528	592	706	1.404
ago	490	660	624	712	1.443
set	456	493	608	820	1.474
out	842	551	626	672	1.298

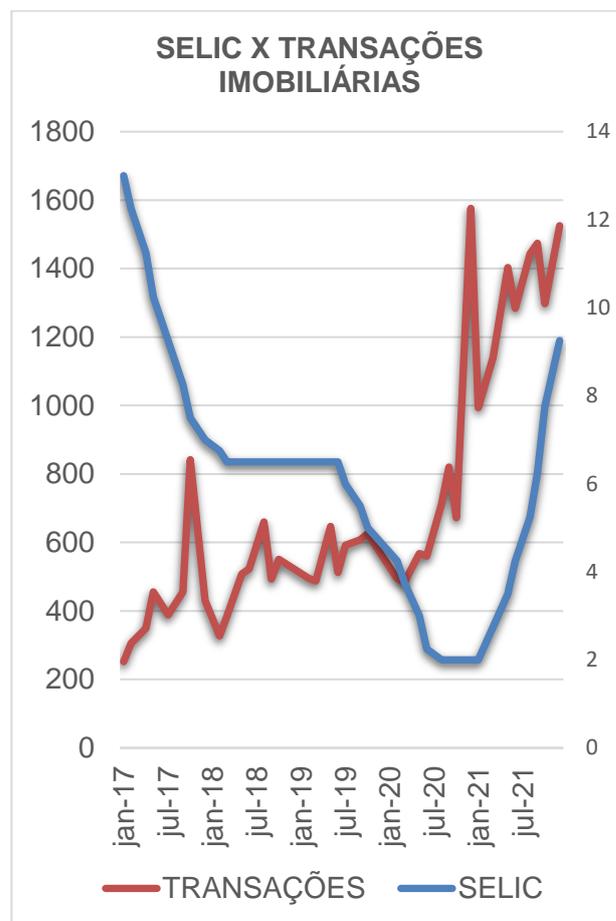
nov	545	559	617	1.263	1.375
dez	431	141	119	1.576	1.525
tota l	5.357	5.386	6.454	8.827	15.915

Fonte: Elaboração própria
<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/gestao-administrativa-e-financas/itbi/>

Na comparação entre o primeiro e quarto trimestre de cada ano, observa-se a existência de certa sazonalidade, onde o quarto trimestre é maior que o primeiro (exceto em 2019). Pode-se notar também um decréscimo no número de transações imobiliárias entre 2017 e 2018, seguida de uma forte retomada a partir de 2019. Entre 2021 e 2017 o crescimento do número de transações foi de 143%.

Considerando que a renda per capita do município cresceu 7,45% entre 2017 e 2019 e, considerando ainda que o número de transações imobiliárias cresceu 14,90% no mesmo período, depreende-se que o crescimento da renda não foi o único a afetar o aumento das transações imobiliárias.

Gráfico 2 – Selic x Transações Imobiliárias



Fonte: Elaboração própria

O gráfico 2 traz de forma combinada a evolução da taxa de juros SELIC (eixo direito) e do número de operações de compra e venda (eixo esquerdo).

Em janeiro de 2017 a taxa SELIC estava em 13% a.a., a mais alta da série, enquanto a quantidade de transações imobiliárias era a mais baixa da série (252).

Ao longo de 2017 a taxa SELIC decresce chegando a 6,5% a.a. em março de 2018. No mesmo período o volume de transações imobiliárias cresce consideravelmente, chegando a 842 transações em outubro de 2017, quando a SELIC era de 7,5% a.a.

Importante destacar que após esse pico de transações de outubro de 2017 o número de transações observou uma queda tanto abrupta quanto atípica, caindo ao segundo menor nível da série: 327 transações em fevereiro de 2018, com SELIC a 6,5% a.a.

No período entre março de 2018 e junho de 2019 a taxa SELIC permaneceu constante em 6,5% a.a., trazendo estabilidade em relação às expectativas quanto a sua variação. Nesse período a quantidade média de transações foi de 526 transações mensais, com picos superiores a 600 transações mensais em agosto de 2018 e maio de 2019.

De junho de 2019 a agosto de 2020 a taxa SELIC tem forte redução, saindo de 6,5% a.a. para 2% a.a. Uma queda muita mais significativa que o período citado anteriormente. Entre janeiro de 2017 e março de 2018 a SELIC reduziu em 50%. No período entre junho de 2019 e agosto de 2020 a redução da Selic foi de 70%.

No mesmo período o número de transações imobiliárias cresce consideravelmente, tendo como média de 573 transações mensais e picos de 712 transações em agosto de 2020.

De agosto de 2020 a janeiro de 2021 a taxa SELIC permaneceu constante em 2% a.a. Nesse período observou-se o maior crescimento na quantidade de transações mensais, com média de 951 transações mensais e pico de 1576 transações em dezembro de 2020, a maior da série. O crescimento da média de transações entre esses dois períodos foi de 66%.

Em 2021 a SELIC passa a crescer de maneira rápida, saindo dos 2% em janeiro, chegando a 9,25% a.a. em dezembro, o maior aumento da SELIC em toda a série observada: 362,5% de aumento da SELIC. No mesmo período a quantidade de transações manteve-se em patamar elevado, com média de 1320 transações mensais.

Contudo é importante destacar que, em relação à média do período anterior, o crescimento foi de 38,8%, denotando um significativo arrefecimento no crescimento da quantidade de operações.

Com a análise das evoluções tanto da taxa SELIC como do número de transações imobiliárias é possível inferir que a Taxa SELIC baixa propicia um maior número de transações imobiliárias. Importante ressaltar que da análise também pode se depreender que há um *delay* entre a variação da SELIC e a quantidade de transações. Ou seja, o mercado leva um tempo para se ajustar à nova realidade de juros especialmente quando a mudança se dá de forma abrupta. Já em tempos de maior certeza nas expectativas de mercado quanto às taxas de juros, a tendência de alta ou baixa será mais constante.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento não pode ser associado unicamente à sua dimensão econômica. O crescimento econômico não tem, por si só, todos os elementos para definição de desenvolvimento. Para se ter uma ideia mais completa e ampla, o

desenvolvimento deve ser estudado observando sua multidimensionalidade.

As dimensões do desenvolvimento envolvem aspectos sociais, culturais, políticos e ambientais e cada uma dessas dimensões interagem entre si em um ciclo de causa-e-efeito com dinâmicas próprias, inerentes a cada territorialidade. Cada sociedade tem o poder de definir para si, através de suas escolhas e preferências, quais as dimensões do desenvolvimento serão priorizadas. Cada territorialidade tem então observado diferentes formas de desenvolvimento ao longo do tempo, em decorrência da heterogeneidade do desenvolvimento.

O crescimento das cidades tornou cada vez mais importante o mercado imobiliário uma vez que o nível da qualidade de moradia das populações evolui com o desenvolvimento multidimensional.

Levando em consideração o elevado capital necessário para a construção de habitações, as variáveis econômicas que impactam o mercado imobiliário são tanto de natureza microeconômica como macro.

A análise da série estudada permite inferir que a Taxa SELIC é a variável econômica exógena com maior impacto no mercado imobiliário de São José dos Campos – SP, sendo uma externalidade de maior significância do que a própria renda per capita.

Para análise futura pode-se sugerir a continuidade do acompanhamento para verificar se em 2022, ano de contínuo crescimento da SELIC, as tendências

observadas e conclusões inferidas são mantidas ou se há alguma alteração.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AYRES, Robert. Technology, progress and economic growth. **Elsevier**. 1996, n. 6, p. 562-575, dez. 1996.

BACEN, disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pt-br/paginas/default.aspx>> Acesso em maio/2022.

BAYARÇELIK, Ebru Beyza; TASEL, Fulya. Research and development: Source of economic growth. **Elsevier**, 2012, n. 58, p. 744-753, set. 2012.

BLANCHARD, Olivier. **Macroeconomia**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2005.

DALABRIDA, Valdir Roque. **Território e governança territorial, patrimônio e desenvolvimento territorial, estrutura, processo, forma e função na dinâmica territorial do desenvolvimento**. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional, 2020, V.16, n. 2, p. 63-78 mai.-ago. 2020.

FREEMAN, Chris, SOETE, Luc. **A economia da inovação industrial**. Campinas: Ed. Unicamp, 2008. 813 p.

GOEDHUYS, Micheline; VEUGELERS, Reinhilde. Innovation strategies, process and product innovations and growth: Firm-level evidence from Brazil. **Elsevier**, 2010, n. 23, p. 516-529, fev. 2011.

GREMAUD, Amaury Patrick, VASCONCELOS, Marco Antonio, TONETO, Rudinei Junior. **Economia brasileira contemporânea**. São Paulo: Atlas, 2007.

HASAN, Iftkhar; TUCCI, Christopher L.. The innovation-economic growth nexus: Global evidence. **Elsevier**, 2010, n. 39, p. 1264-1276, ago. 2010.

SANTOS, Raul Cristovão. **Desenvolvimento e crescimento econômico**. São Paulo, [s.n.] [2007?].

SCHUMPETER, Joseph Alois. **Teoria do Desenvolvimento Econômico**. São Paulo: Nova Cultural, 1997. 237 p.

SCHUMPETER, Joseph Alois. **Capitalismo, Socialismo e Democracia**. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1961. 487 p.

VIEIRA, Edson Trajano. **Industrialização e políticas de desenvolvimento regional: o Vale do Paraíba paulista na segunda metade do século XX**. 2009. 177 f. Tese (Doutorado em História) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.