

PARA UMA TENTATIVA DE RECONSTRUÇÃO DO CONCEITO JURÍDICO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

AN ATTEMPT TO RECONSTRUCT THE LEGAL CONCEPT OF PROPERTY SPECULATION

Roberto Henrique Pôrto Nogueira¹
Nayder Rommel de Araújo Godoi²

RESUMO

O presente trabalho objetiva analisar uma noção que não possui origem na ciência do direito, mas, sim é proveniente das ciências econômicas: *especulação*, especialmente no direito imobiliário. Para a palavra *especulação*, a economia atribui um significado bem consolidado, diretamente relacionado ao mercado financeiro, mas se for apreciada no contexto do direito imobiliário, não é verificada a mesma consistência científica. Logo, o estudo tenta apresentar um conceito jurídico de *especulação imobiliária*. Com fundamento no arcabouço do direito pátrio, concluiu-se que *especulação imobiliária* possui um significado próprio, que é evidente quando a propriedade urbana é usada de uma maneira inadequada, caso não respeite as diretrizes locais e a função social. Portanto, é incorreto descrever as valorizações da dos imóveis urbanos e de suas locações como especulação imobiliária.

PALAVRAS-CHAVE: Especulação imobiliária; Função social; Propriedade urbana.

ABSTRACT

This paper aims to analyze a notion that has no origin in the science of law, but rather derives from economics: *speculation*, particularly in real estate law. For the word *speculation*, economics assigns a well established meaning, directly related to the financial market, but if it is seen in the context of real estate law, it is not verified the same scientific consistency. So, the study attempts to present a legal concept of *property speculation*. Based on the national Law, it was found that *property speculation* has its own meaning, which is evident when urban property is used at an inadequate way, in case it does not respect local guidelines and its social function. Therefore, it is incorrect to describe the valuations of urban properties and their rents as *property speculation*.

KEYWORDS: Property speculation; Social function; Urban property.

SUMÁRIO: 1 Considerações iniciais; 2 Justificativa; 3 Breve contextualização histórica do fenômeno da especulação financeira; 4 Da especulação financeira à especulação imobiliária; 5 Regime jurídico da especulação imobiliária; 6 Propriedade e função social; 7 Considerações finais; Referências.

¹ Professor do Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto/Minas Gerais. Doutorando e mestre em Direito Privado pelo Programa de Pós-Graduação da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Especialista em Direito Tributário pela Faculdade de Direito Milton Campos. Bolsista CAPES.

² Pesquisador discente do Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto/Minas Gerais. Pesquisador PIVIC/UFOP. Bolsista PIP/UFOP.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Parece nítido que, há alguns anos, o mercado imobiliário no Brasil está em expansão. O país atravessa um momento de razoável estabilidade financeira, com constante crescimento econômico, o que gera mudanças em diversos setores, inclusive no mercado de imóveis.

Para tanto, é relevante o papel do governo federal ao disponibilizar recursos para a aquisição de imóveis, de modo a engendrar políticas públicas por meio de uma taxa de juros baixa e prazo dilatado para o pagamento de financiamentos imobiliários.

Lado outro, como reflexo da mera lei de oferta e procura, essa movimentação da economia pode significar, para o mercado imobiliário, tanto o crescimento econômico e redução do déficit habitacional, como também uma elevação muito brusca no valor dos imóveis. Nesse sentido, essa súbita elevação no preço dos imóveis tem sido regularmente classificada como episódio de especulação, ou, mais especificamente, um *contexto de Especulação Imobiliária*, ou ainda, simplesmente, especulação imobiliária.

Essa expressão parece carecer, *a priori*, da devida precisão terminológica, tanto em textos jornalísticos quanto em decisões judiciais, que não lhe reservam o devido detalhamento ou conceituação.³ Observa-se frequentemente que, para setores da sociedade, o especulador é aquele que não têm escrúpulos e, conseqüentemente, suas praticas geram prejuízos à coletividade. Ele é tachado de pagão, imoral ou mesmo visto como praticante de atitudes eivadas de ilicitude.

Essa incoerência ocorre por duas principais razões. A primeira, porque se trata de uma adaptação oriunda das ciências econômicas, ou seja, através de uma constatação, comparativa e superficial, de determinadas situações do mercado financeiro, presumiu-se certa semelhança com a atual conjuntura do mercado de imóveis, aproveitando-se a acepção peculiar de especulação do mercado de ações para desenhar o atual contexto de parte do mercado imobiliário. A segunda, porque a expressão, por ser adaptada, carece de uma definição própria e satisfatória, que seja conglobante de variáveis das ciências sociais diversas pertinentes ao tema. Afinal, o mercado financeiro não possui exatamente a mesma dinâmica de funcionamento do mercado de imóveis, tampouco apresenta o mínimo de similaridade para que seja possível descrever esse com as particularidades daquele.

³ Corroboram essa assertiva os empregos da expressão nos seguintes textos jornalísticos e jurídicos: AYER, 2010; ESPECULAÇÃO, 2012; BONIS, 2012; CORREA, 2012; BRASILINO, 2012; SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2012; MINAS GERAIS, 2001; MINAS GERAIS, 2007; MINAS GERAIS, 2008a; MINAS GERAIS, 2008b; MINAS GERAIS, 2009; MINAS GERAIS, 2012.

Visto isso, com a aparente ausência de significado, é plausível que se busque uma definição jurídica de especulação imobiliária, haja vista que a ideia nasce da junção entre uma particularidade presente nas ciências econômicas (intensa comercialização e valorização artificial de ativos financeiros⁴), sob uma situação de fato no direito, ou seja, a propriedade do imóvel.

Têm-se, assim, algumas questões preponderantes. A especulação imobiliária, a exemplo da especulação financeira, está presente somente nos casos de compra e venda? Constitui agente especulador aquele que compra com a expectativa de valorização e posterior desejo de vender? E mesmo sem saber quando, não seria possível afirmar que é exercício regular de direito a compra com o intuito de vender posteriormente? Na outra ponta, é possível que esse contexto esteja presente nas relações locatícias, mesmo que uma locação seja negócio jurídico que difere da compra e venda? Constitui prática especulativa estipulação de um aluguel muito acima do praticado no mercado, mesmo com o direito à livre convenção do aluguel, segundo o art. 17 da Lei Federal n. 8.245/91(BRASIL, 1991)? Quais são as situações que têm a natureza jurídica de especulação? A controvérsia toma corpo, principalmente, porque, ao que parece, não existe clareza nos critérios jurídicos e judiciais para a classificação de determinado ato como especulativo.

Desse modo, é dever confrontar as movimentações do mercado imobiliário com as delimitações jurídicas do instituto em questão, para levantar ocorrência e enquadramento dos atos ditos especulativos. Ademais, buscou-se delimitar quais, por ventura, estão em consonância com o direito, diante da crença da possibilidade de promover o evidenciar de um regime jurídico minimamente estruturado.

Metodologicamente, foi procedida à organização sistemática das fontes pertinentes à especulação financeira e imobiliária, analisando-as a partir do arsenal normativo disponível no ordenamento jurídico próprio. Durante a operacionalização do trabalho, foi privilegiada a coleta de dados em fonte bibliográfica e documental.

Para abertura de novos caminhos, foi essencial uma abordagem multidisciplinar, vale dizer, que percorresse tanto as ciências econômicas quanto encontrasse respaldo nas fontes do direito, viabilizando a compreensão do regime jurídico aplicável.

Para elucidar a terminologia, também foi preciosa, numa perspectiva sumária, a pesquisa histórico-jurídica.

⁴“ATIVO FINANCEIRO. Ativo caracterizado por direitos decorrentes de obrigações assumidas por agentes econômicos, normalmente negociados no mercado financeiro. Compreendem principalmente títulos públicos, certificados de depósitos bancários (CDBs), debêntures e outros”. (SANDRONI, 1999, p. 35).

No que respeita ao arcabouço normativo, coube tomar por marco referencial a Constituição Federal (BRASIL, 1988), que orientou a interpretação que aqui adotamos do direito privado. Ademais, as leis federais n.º 10.257 (BRASIL, 2001) e 8.245 (BRASIL, 1991) foram fundamentais ao trabalho. O recorte legal justifica-se em razão de o espaço amostral ser o mercado das edificações urbanas, ou seja, áreas em que se concentra a mais aguda elevação nos preços de venda ou locação de bens imóveis. Nesse caso, usualmente tidas por especulação.

2. JUSTIFICATIVA

Notoriamente, entre os anos de 1985-94, o Brasil atravessou um dos momentos mais críticos de sua história econômica. Do início da redemocratização, com o Governo do Presidente José Sarney, até a implementação e consolidação do Plano Real, respectivamente nos governos dos presidentes Itamar Franco e Fernando Henrique Cardoso, a população brasileira teve que enfrentar as incertezas da instabilidade financeira. Por consequência, a crise dos anos 90 refletiu profundamente nas condições econômicas e sociais do país.

Igualmente, é notório que, de longa data, o Brasil possui um relevante déficit habitacional e, para remediar esse fator negativo, tornou-se fundamental estimular e direcionar mais recursos para o desenvolvimento de políticas relacionadas à habitação.

Nesse diapasão, cabe esclarecer que, atualmente, o Governo Federal fixa seu papel no desenvolvimento de políticas habitacionais por meio do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que, por sua vez, foi criado pela Lei Federal 4.380 (BRASIL, 1964).

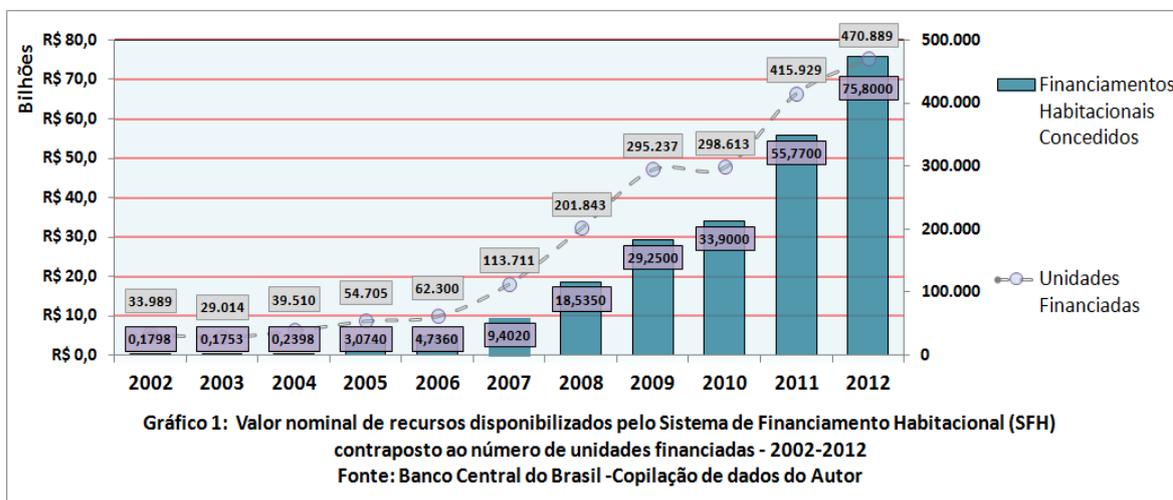
No mesmo sentido, em tempos passados, o SFH era gerenciado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), todavia, o BNH fora incorporado pela Caixa Econômica Federal (CEF), com transferências nos termos do Decreto-Lei 2.291 (BRASIL, 1986), obviamente sob a supervisão e fiscalização do Banco Central do Brasil, conforme art. 6º do Decreto-Lei 759 (BRASIL, 1969). Cabe relatar o panorama da política habitacional do fim da década de 1980 e início de 90:

Em razão de problemas conjunturais verificados desde a extinção do BNH, além de outros fatores, entre eles sucessivas alterações de comando na questão habitacional, mas sobretudo, em razão da ausência de uma política habitacional, as operações do setor reduziram-se significativamente.

Esses problemas suscitaram a realização de estudos e debates por parte dos setores interessados e, notadamente, por parte do Congresso Nacional, no âmbito de suas Comissões Especiais. A partir desses estudos, foram identificadas as causas do

fracasso da política habitacional do SFH e foram lançadas as linhas gerais a que deverá se ajustar uma nova política habitacional, entre elas a rigorosa separação entre as operações de mercado e os programas habitacionais de interesse social, definindo-se para estes últimos uma política de subsídios explícitos. (CHALHUB, 2005, pág. 236).

Com o transcorrer dos anos de 1990 e virada do século, a política habitacional inicia novo fôlego: as pessoas passaram a ter mais crédito a sua disposição e surgiu no mercado de imóveis um fluxo financeiro mais dinâmico, como reflexo natural dos recentes empreendimentos. O SFH, que foi determinante desse processo, tem duas fontes principais de recursos, quais sejam, a poupança voluntária do Sistema Brasileiro de Poupança Empréstimo (SBPE) e a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2012b). Ademais, insere-se dentro do SFH o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que, por sua vez, subdivide-se no Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e no Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Toda essa conjuntura de políticas públicas demonstra que o Poder Público assumiu papel de destaque no desenvolvimento e aquecimento do mercado de imóveis. A título de ilustração, vale explicitar o volume de distribuição dos recursos financeiros pelo Governo Federal, para programas habitacionais.



O Gráfico acima demonstra que ocorreu a expansão do número de unidades financiadas, além do salto significativo, em dez anos, dos recursos para financiamento habitacional.

Quer dizer, em uma década, somente pelo SFH, o volume de recursos investidos no mercado imobiliário obteve um crescimento aproximado de 42.000%, fato esse que, por sua

vez, no ano de 2012, gerou um aumento no número de unidades financiadas, em torno de quatorze vezes maior do que aquele alcançado no mesmo período acumulado de 2002.

E mais: segundo projeções do Governo Federal, somente o PMCMV teve por objetivo chegar em 2012 a dois milhões de habitações, somando um total de R\$125,7 bilhões em investimentos (BRASIL, 2012).

Por todos esses motivos, fica claro que as flutuações do mercado e consequente embate sobre os desdobramentos do mesmo estão diretamente influenciados segundo a disponibilização de crédito.

Portanto, aumentam exponencialmente os negócios imobiliários que, juridicamente, podem ser considerados especulativos ou não. Daí a relevância social e econômica da tentativa de construção de uma definição jurídica que considere outros ramos das ciências sociais.

3 BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DO FENÔMENO DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA

Perfazendo a linearidade histórica, sob os patamares da ascensão burguesa europeia, conforme a expansão do comércio, mais precisamente numa rua estreita da cidade de Londres, há possibilidade de identificar a consolidação do figurado especulador. A rua em questão é *Exchange Alley*, uma “ [...] rua estreita na City londrina, que serpenteava entre *Corhill* e *Lombard Street*, onde vendedores de carne, peixe, frutas verduras ofereciam sua mercadorias”, em meio “[...] à vários cafés situados entre barbearias, livrarias e cervejarias” (CHANCELLOR, 2001, p. 46).

O lugar era um efervescente polo de comércio ao ar livre na cidade inglesa. Nesse momento, os negócios ocorriam, especialmente, nas casas de café, que eram locais muito frequentados por empresários e comerciantes à época.

Com a expansão comercial inglesa e a natural intensificação das transações, deu-se o fortalecimento dos centros de comércio. Como importante exemplo, é possível citar o *Royal Exchange*, um centro de comércio para a cidade londrina na própria *Exchange Alley*, fundado em 1565, Sir Thomas Gresham (CHANCELLOR, 2001).

Entretanto, criar um centro de compra e venda de mercadorias e ações não constituía nenhuma novidade para aqueles tempos, inclusive o mercado financeiro aflorava a pleno vapor na região dos países baixos, com inúmeros centros acionários decorrentes do crescimento de alguns empreendimentos, como foi o caso da Companhia das Índias

Ocidentais. Porém, o detalhe inovador pode ser imputado a um sujeito: John Castaing⁵, assíduo frequentador da *Jonathan's Cooffe-house*, que passava muito tempo em meio às ruelas da *Exchange Alley*, atuando particularmente como corretor. No dia-a-dia da prática de corretor, formalizava a iniciativa de publicar uma lista com preços de ações e commodities⁶, em 1698. Desde então, o corretor começa a publicar, com certa periodicidade, os valores praticados no mercado, criando assim, uma cotação de preços. Do mesmo modo, como o próprio nome do informativo dá a entender, *The Course of Exchange and Other Things*, não se trata tão somente de publicar a variação dos preços, como também expõe outros aspectos, dentre os quais, algumas perspectivas sobre empresas, o mercado e suas flutuações (DALE, Richard, 2004, p.165-167).

Portanto, o mercado financeiro era efervescente e transpirava liquidez. As transações eram intensas, sendo possível afirmar que, mesmo com outros aspectos relevantes, a atualização dos preços era fator crucial na dinâmica comercial, tão significativa era a velocidade com que essa conjectura do mercado movia-se. Não por acaso que, nesse período, estourou um dos primeiros *booms*⁷ de especulação, o episódio do *South Sea*⁸.

⁵Papel relevante teve o periódico *The Course of Exchange and Other Things*, que já existia antes de John Castaing. Ele dá continuidade ao trabalho que já vinha sendo realizado por outro corretor, no caso, John Houghton, que manteve periódico *The Course of Exchange and Other Things* até 1697, quando, após um período de interrupção, Castaing reativa a publicação. Vale consignar que dez anos antes de Houghton iniciar seu trabalho, já havia informações sobre as operações financeiras, caso do Whiston's *The Merchants Remembrancer* semanal, datado de 1681, que continha os preços das ações. (DALE, Richard, 2004, p.165-167). Essa lista organizada por Castaing pode ser considerada como a mais antiga evidência de negociação organizada de títulos em Bolsa de Londres. (LONDON STOCK EXCHANGE, 2012).

⁶COMMODITY (Commodities). O termo significa literalmente “mercadoria” em inglês. Nas relações comerciais internacionais, o termo designa um tipo particular de mercadoria em estado bruto ou produto primário de importância comercial, como é o caso do café, do chá, da lã, do algodão, da juta, do estanho, do cobre etc. Alguns centros se notabilizaram como importantes mercados desses produtos (commodity exchange). Londres, pela tradição colonial e comercial britânica, é um dos mais antigos centros de compra e venda de commodities, grande parte das quais nem sequer passa por seu porto (SANDRONI, 1999, p. 112-113).

⁷BOOM. “Explosão” em inglês: período de rápida e elevada expansão das atividades econômicas, geralmente acompanhado de grande especulação, especialmente de ações e títulos. Como o nível geral dos negócios apresenta uma tendência à flutuação, variando segundo fatores econômicos e também políticos e sociais, um período de prosperidade econômica ou boom é geralmente seguido de momentos de recessão ou, às vezes, de crise profunda ou depressão. Foi o que ocorreu em 1929, quando chegava ao fim o movimento ascendente de um ciclo econômico nas sociedades capitalistas, tendo início a depressão mais grave que o mundo capitalista já sofreu (SANDRONI, 1999, p. 62).

⁸Em 1711, na Inglaterra, a *South Sea Company* foi criada para assumir uma dívida do governo inglês no valor de 10 milhões. Desse modo, acordou-se a conversão dos papéis em ações e a *South Sea* receberia um pagamento de juros do governo. Nesses termos, o esquema da empresa estava diretamente relacionado com a prática de inflar, mesmo que artificialmente, o preço da ação para, portanto, ampliar os ganhos. Sendo assim, os ganhos seriam destinados tanto para pagar os títulos do governo, quanto maximizar os ganhos dos acionistas. Para tanto, logo no começo, o arranjo começou a surtir efeito. Cite-se, por exemplo, que o preço da ação, entre o início e fevereiro do ano de 1.720, passou de 128 para 187 libras. Igualmente, em junho do mesmo ano, atingiu o pico de 1.050 libras. Esse esquema favorecia o governo e os acionistas, sendo esse o motivo principal por continuar a desenvolver-se, inclusive, com emissões de novas ações. Todavia, a *South Sea* tinha de competir com outra centena de companhias que foram lançadas para aproveitar o ímpeto de especulação. Logo, pouco tempo depois de atingir o ápice, a *South Sea* perdeu credibilidade no mercado em consequência de problemas legais com

Logo, tem-se que informação e especulação possuem duas faces interdependentes. Já naquele momento, o especulador trabalhava o ativo por meio das informações que ele detinha, sendo esse ponto o fator pelo qual a atitude de publicar as cotações de preço ganha destaque. Informação gera especulação e especulação gera informação.

Mesmo que não esteja restrito a um único fator, as investidas do especulador estão intrinsecamente conectadas: acesso, análise e desenvolvimento de informações. No decorrer dessa lógica, o especulador atua como um agente que adquire e gera informações, visto que, o especulador interfere na flutuação do mercado, dita tendências e fomenta investimentos, como também, traça perspectivas que vão desde meras flutuações a profundas crises. Sendo assim, a informação transforma-se em poder na prática especulativa e, ao mesmo tempo, esse poder traz consigo um novo fluxo de informações.

A prosperidade do ativo advém da constante busca pela melhor oportunidade. Isso significa que as inspirações sempre tendem aos investimentos que profetizam maior rentabilidade, liquidez e, acima de tudo, aspirem segurança. Investimento seguro não exprime estabilidade, mas sim um empreendimento em que o investidor possui conhecimento dos riscos. Segurança, pois, tratando-se de especulação, quer dizer possibilidade de conhecimento, avaliação e escolha dos riscos.

A presença de crédito no mercado, em larga escala, constitui outra vertente basilar no fortalecimento da especulação. “[...] o crédito era o irmão siamês da especulação – nascidos na mesma época, exibiam o mesmo caráter; inextricavelmente unidos, nunca podiam ser todo separados” (CHANCELLOR, 2001, p. 49).

Do mesmo modo, a presença de um contexto de especulação, normalmente, está condicionada a novas oportunidades de crescimento, inserção de tecnologias e expansão de setores. Uma conjuntura de especulação financeira torna-se um *crash*⁹ a partir do momento em que uma euforia generalizada e sem fundamento toma corpo e, muitas vezes, caso típico da Bolha Japonesa dos anos 90, a especulação mistura-se a atos fraudulentos. A euforia é real, mas os fundamentos são irrealis. Neste particular:

outras companhias de ações. Esse fato refletiu no mercado gerando uma efervescente movimentação dos investidores, que, por sua vez, correram para vender seus papéis, incluindo os da *South Sea*. Com o pânico, o preço da ação da empresa chegou a 200 libras em outubro e, posteriormente, frente aos desdobramentos especulativos, ocorreu uma crise econômica generalizada. (CHANCELLOR, 2001; DALE, 2004).

⁹CRASH. Denominação dada a uma forte queda nas Bolsas de Valores. O crash mais famoso teve início no dia 24/10/1929, na Bolsa de Valores de Nova York, inaugurando a grande crise econômica mundial dos anos 30. Mais recentemente, em 19/10/1987, a Bolsa de Nova York voltou a sofrer uma queda acentuada, de cerca de 22% num só dia, mas que não teve consequências depressivas como a de 1929, isto é, as Bolsas mais importantes do mundo se recuperaram rapidamente e as economias dos países industrializados continuaram crescendo. (SANDRONI, 1999, p. 139).

Charles Kindleberger, em seu livro *Manias, panics and crashes*, argumenta que tipicamente as manias especulativas com um deslocamento que despertam o interesse especulativo. Esse deslocamento pode provir de um objeto de investimento inteiramente novo ou de uma lucratividade crescente em investimentos já estabelecidos. Ele é seguido por um feedback positivo, quando o preço crescente das ações induz investidores inexperientes a ingressar no mercado acionário, e resulta em euforia – um sinal de que a racionalidade dos investidores enfraqueceu. No decorrer da mania, a especulação torna-se mais difusa e se estende a deferentes tipos de ativos. Novas empresas são lançadas para aproveitar a euforia, investidores alavancam seus ganhos usando derivativos financeiros ou empréstimos sobre ações, o crédito é concedido em excesso, os logros e fraudes proliferam e a economia entra em um período de aperto financeiro que prenuncia o início de uma crise”. (KINDLEBERGER, C. P.; apud CHANCELLOR, 2001, p. 72).

Uma conjectura de especulação que fulmina numa grave crise econômica está diretamente relacionada a um momento de exagerado otimismo, porém, nem todo otimismo, crise, ou mesmo euforia, advém de atos fraudulentos ou ilícitos.

Quer dizer, como afirmado anteriormente, em regra, uma especulação ganha fôlego a partir do momento em que o valor de mercado dos ativos começa a subir, com tendência a atingir um pico e conseqüente estabilidade. Porém, em boa parte dos casos, se o especulador tem o interesse que seus papéis continuem a valorizar-se demasiadamente, a qualquer custo, resta-lhe, então, procurar maneiras para que o mercado continue aquecido. Se, em tal caso, o especulador direciona seus esforços, por exemplo, para prática de fraudes nos balancetes da empresa, na distribuição dos lucros, ou mesmo, vale-se de *lobby* junto ao governo, às instituições financeiras ou à imprensa, estaremos diante de uma prática que vai além da especulação, ou melhor, que não é especulação propriamente dita, mas sim ato ilícito. Na melhor das hipóteses, uma especulação fraudulenta.

O grande problema em suscitar os atos fraudulentos é que uma especulação, independente de terminar em *crash*, está sempre circundada por número muito significativo de protagonistas: são diversos investimentos e caminhos. Vale dizer, esta análise fundamenta-se sempre em linhas gerais, pois as peculiaridades são inúmeras e os investimentos e desdobramentos do mercado também.

Vale, pois, frisar: nem toda especulação tem por determinante fundamental a literal prática fraudulenta. Apesar de alguns aproveitadores fomentarem a euforia para majorar seus proventos, muitas vezes por manobras ilícitas, nem todas as manobras o são, pois empreendimentos podem não resistir ao excesso de capital, bens, consumo e crédito no mercado, dentre outras variáveis, independentemente da existência de conduta culposa ou dolosa.

Uma especulação não se consuma apenas por um grupo delimitado de sujeitos, um grupo de oportunistas. Pelo contrário, a especulação, via de regra, atinge e move-se sob responsabilidade da sociedade como um todo. Além disso, há de ser considerados inúmeros fatores, todos envolvidos em um movimento cíclico: usualmente, uma onda avassaladora de otimismo atinge diversos setores da sociedade, gerando a expansão da produção e de mercado. Aquecida a economia, a produção de bens cresce, assim como ganham ênfase o desenvolvimento tecnológico, a criação de novos postos de trabalho, o consumo interno, a balança comercial positiva. Os investimentos diversificam-se, a bolsa de valores atua em pleno vapor, de modo que o mercado reage à expansão do crédito. Essa valorização generalizada pode transparecer superficialidade (o excesso de crédito pode fazer subir a demanda, que interfere e promove valorização superficial dos bens).

Logo, os fenômenos especulativos financeiros são, no geral, bastante similares, independentemente do local ou tempo em que ocorrem:

Em parte nenhuma a história se compraz em repetições com tanta frequência e uniformidade quanto em Wall Street. Quando lemos relatos contemporâneos sobre surtos altistas ou pânico, o que mais fortemente nos impressiona é que a especulação ou os especuladores do mercado acionário de hoje diferem pouquíssimo dos de ontem. O jogo não muda, como também não muda a natureza humana. (LEFÈVRE; G. E. H, 1923; apud CHANCELLOR, 2001, p. 72-73).

Dentro de um curto espaço de tempo, via de regra, os episódios de especulação financeira tendem a seguir sempre um mesmo rumo, uma mesma tendência. Há sempre a sensação de que se está passando por uma espécie de *déjà vu*. Alguns aspectos pontuais não deixam de ser repetidos. “[...] Segundo Kindleberger, embora não haja duas manias especulativas idênticas, todas elas evoluem segundo trajetórias semelhantes: ‘os detalhes proliferam; a estrutura se mantém’.” (KINDLEBERGER, C. P.; apud CHANCELLOR, 2001, p. 72-73).

Por isso, um breve resgate histórico da prática especulativa deflagra semelhanças em diversos momentos, identificáveis até mesmo em crises recentes, a exemplo da *Americana de 2008-2011*.

Em vista disso, diante da perspectiva de realizar uma compreensão histórica sumária da noção de especulação financeira, é prescindível descrever episódios outros. São inúmeros os casos de especulação financeira, sendo que os mais citados são aqueles que culminam em *crash*, ao passo que nem toda especulação termina em uma grande depressão.

Portanto, mais proveitoso a este estudo é delinear quais traços ditam o ritmo especulativo do que propriamente retratar situações de maior relevância nos ciclos da economia global.

Nesse caso, normalmente, o acontecimento do fenômeno da especulação financeira perfaz o seguinte caminho: novas perspectivas de crescimento, empreendedorismo, busca por capital, concessão de crédito, atração de investidores, abertura de crédito, compra de papéis, forte valorização das ações, pico no valor dos papeis e estabilização.

Entretanto no caso de quebras, o ciclo continua: pico no valor dos papeis, atração de novos investidores (que na maioria dos casos são sujeitos não habituados com o mercado financeiro), ações continuam a crescer artificialmente, especuladores mais experientes vendem seus papeis, valor das ações continuam a crescer, euforia e, por fim, *crash*.

Da literatura aparece o emprego da palavra “bolha”, para designar uma conjuntura de especulação relacionada a uma provável ou iminente crise, sendo que tal rotulação também é tratada mais adiante.

Do que foi dito até aqui, é possível concluir que, usualmente, especulação financeira é conceituada como o contexto no qual o mercado está aquecido, mediante novas oportunidades de investimentos, com sujeitos dispostos a obter lucro exorbitante com o desequilíbrio econômico caracterizado pela alta dos preços, ocorrendo assim, uma aguda concentração de renda. Mas essa designativa encontra oposição, pois a especulação financeira vai além desse raciocínio. Ela é a consubstanciação de uma conjectura de fatores e variáveis econômicas que, por isso mesmo, não possui um conceito fixo. É viável, entretanto, e como foi feito, evidenciar suas características.

Esse resgate apresenta relevância ao estudo, na medida em que possibilita a construção de um paralelo entre as eventuais semelhanças havidas dessa para com a dita especulação imobiliária.

4 DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

A especulação imobiliária surge da analogia entre o mercado de imóveis e o mercado financeiro. Vale explicitar: através de uma constatação, comparativa e superficial, de determinadas situações do mercado financeiro, presumiu-se certa semelhança com o atual panorama do mercado de imóveis. Assim, justificou-se a breve contextualização histórica do fenômeno da especulação financeira e demais desdobramentos pertinentes ao assunto, para

posteriormente, dar início e direcionamento ao objetivo principal, neste caso, a especulação imobiliária.

Não obstante, viu-se que a especulação financeira assume dimensão mais ampla do que a mera formalização de um contexto com demarcação específica, segundo a qual: o mercado encontra-se aquecido, mediante novas oportunidades de investimentos, com sujeitos dispostos a obter lucro exorbitante mediante desequilíbrio econômico, caracterizado pela alta dos preços, ocorrendo assim, uma aguda concentração de renda.

A especulação financeira apresenta determinadas particularidades que transcendem esse padrão e fogem a regras superficiais. Cite-se, como modelo, que nem toda especulação financeira gera concentração de renda, desemprego, estagnação do mercado ou funda-se sob os pilares de uma crise financeira generalizada, nesse caso, um *crash*.

Não por acaso, essa perspectiva simplista referente à especulação financeira tem sido imputada ao mercado de imóveis e, por dedução, descrita como um episódio de especulação imobiliária. A mera transcendência do modelo de uma realidade para outra não parece servir.

Todavia, as movimentações do mercado imobiliário não se limitam às traços comuns que compartilha com o mercado financeiro. Vão muito além. Sendo assim, a especulação imobiliária exige uma interpretação que lhe seja própria, específica e pormenorizada.

Isto é, a economia cresce e, por consequência, o mercado de imóveis está em expansão gerando, dentre outras implicações, tanto a constituição de novos empreendimentos imobiliários, quanto à disponibilização de crédito para famílias de menor renda. Ocorre a redução do déficit habitacional, que, de longa data não alcançava patamares tão expressivos quanto os de agora.

Com o aumento do crédito, novos empreendimentos no setor imobiliário multiplicam-se, gerando, assim, uma acentuada flutuação no valor de mercado dos imóveis.

Mas o que seria especulação imobiliária para o direito? Quais seriam seus fundamentos e bases dogmático-interpretativas?

Conforme sumariamente demonstrado no intuíto desse ensaio, é comum a visão da especulação imobiliária como sendo a obtenção de lucro associado ao aproveitamento nocivo do aquecimento desse setor da economia, decorrente da flutuação de mercado dos valores imobiliários.

Contudo, nesse momento, o detalhamento de tais teorias não importa, pois são meros pressuposto da necessidade em se buscar a construção de um conceito para especulação imobiliária que, a despeito de absorver pontos de partida da economia, deverá formar-se como jurídico, de bases jurídicas.

A especulação imobiliária é um fenômeno inerente ao contexto de expansão das grandes cidades. Portanto, ela manifesta-se precipuamente nas áreas em que há densa concentração populacional. E, na maioria dos casos, é reflexo das manifestações e contradições oriundas da expansão desordenada dos perímetros urbanos.

Tendo em vista os ditames inerentes ao ordenamento jurídico pátrio, torna-se imprescindível expor e regulamentar as diretrizes necessárias ao aproveitamento desse espaço, que, por sua vez, é extremamente relevante ao desenvolvimento econômico, político e social do país.

Nesses termos, tem-se que constitui tarefa essencial, seja do poder legislativo, executivo, judiciário e mesmo da sociedade, constituir as bases para o desenvolvimento da política urbana, com a distribuição regular e equilibrada do espaço, de modo a atender aos anseios da coletividade, sem, contudo, sobrepujar o interesse do particular.

Desse modo, é evidente que a problemática funda-se no encargo, pertencente a toda sociedade, de equilibrar, segundo critérios de razoabilidade, tanto a garantia ao direito de propriedade, quanto que a mesma atenda a sua função social (BRASIL, 1988).

Para tanto, no início desse século, foi instituída a Lei Federal nº 10.257 (BRASIL, 2001), mais conhecida como Estatuto da Cidade, com intuito de estabelecer normas de ordem pública e interesse social para regular o uso da propriedade urbana.

Nesse instrumento normativo, já estão presentes alguns parâmetros que indicam os contornos conceituais do que significa, para o direito, a especulação imobiliária, ainda que seja útil a abordagem transdisciplinar.

Todavia, visto que a questão alcança desdobramentos de maior amplitude, é necessário realizar uma abordagem minuciosa sobre o tema, o que será realizado adiante.

Preliminarmente, há de concluir-se que, a exemplo da especulação financeira, a especulação imobiliária vai além da formalização de um contexto que permeie um mercado aquecido, com oportunidades de investimentos, lucro exorbitante mediante desequilíbrio econômico, alta dos preços dos imóveis, ou mesmo nos aluguéis e concentração de renda.

E mais. Mesmo que haja determinadas similaridades, desde já, é possível afirmar que a especulação imobiliária, frente ao mundo jurídico, tem mais aspectos que a distanciam, do que a aproximam da especulação financeira, fato esse que reafirma a prioridade por aprimorar-se o estudo daquele modelo situado no contexto do sistema social do direito e de suas decorrências, sempre no intuito de chegar-se a um significado que seja tanto conciso, coerente e condizente com o sistema jurídico. E se as bases são jurídicas, especialmente

abstraídas da dogmática dessa natureza, fica clara a razão do afastamento lógico das características que são próprias da especulação financeira.

Face às considerações concernentes a transposição dessa etapa do ensaio, em que ocorre a distinção e contraposição entre especulação financeira e imobiliária, torna-se apropriado, a partir de aqui, examinar com afinco os ditames normativos e seus núcleos semânticos, no que toca à especulação imobiliária, para o delineamento de seu regime jurídico.

5 REGIME JURÍDICO DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Dentre os fatores geopolíticos aos quais pode ser atribuído o papel de ocasionar a especulação, é possível destacar a distribuição da população brasileira, que é fundamentalmente urbana¹⁰, o que é determinante para a formação do atual desequilíbrio habitacional existente no país.

No intuito de minimizar o fenômeno de concentração da propriedade imóvel, reduzir o déficit habitacional e estimular o uso da propriedade, a Constituição (BRASIL, 1988) fixa programas representados pelas disposições dos Art. 182 e 183, que versam sobre instrumentos de distribuição social da propriedade, assim como instituem parâmetros para a execução da política urbana. Com o escopo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana em prol do bem coletivo, o legislador promulgou o já referido Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). A corroborar esse entendimento:

(...) a propriedade urbana atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, §2º). No tocante a última, cabe ainda a referência ao Estatuto da Cidade (Lei 10.257, 10 de julho 2001), que cuida da regulamentação dos art. 182 e 183 da Constituição em vigor. (PERREIRA, 2005, pág. 86).

Nesse sentido, são algumas diretrizes constantes no Estatuto da Cidade¹¹: a busca cidades sustentáveis; gestão democrática; cooperação entre governos, iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização; planejamento do desenvolvimento das cidades de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; adequada oferta de equipamentos urbanos e comunitários

¹⁰Segundo Censo 2010, o Brasil detém uma população de 190.755.799 milhões, dos quais apenas 15,64% (29.830.007 pessoas) residem em Zona Rural, sendo que 84,34% (160.925.792 pessoas) residem em Zona Urbana. (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2012a).

¹¹Conforme art. 2º, Lei Federal nº 10.257 (BRASIL, 2001). No mesmo sentido, ver: BRASIL, 2002a.

(transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população); justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização; a ordenação e controle do solo; a usucapião especial de imóvel urbano; a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas de permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; dentre outras medidas.

Para o desenvolvimento da política urbana¹², o município assume papel preponderante por ser a força motriz na implementação das diretrizes a serem adotadas, sendo que o plano diretor¹³ constitui instrumento precípua de regulamentação e expansão urbana (BRASIL, 2001).

Cabe, pois, ressaltar a importância do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) para a implementação de políticas públicas referentes à propriedade urbana:

O fato é que essa lei é fruto de uma tramitação legislativa longa, cujo Projeto foi apresentado 1989. Esse diploma legal se torna, na verdade, um estatuto do cidadão se levarmos em conta que nosso país se urbanizou no último século. Os reflexos são diretos sobre o direito de propriedade. Seu cunho é eminentemente social, pois visa, liminarmente, o melhor aproveitamento da propriedade urbana, com os mesmos propósitos programáticos do mais recente Código Civil. (...) Nesse sentido, a lei trata do parcelamento do solo urbano, edificação e utilização compulsória, progressividade do IPTU como forma de jungir a correta da propriedade, bem como a desapropriação por aproveitamento inadequado, como instrumentos da política urbana. A seguir, o estatuto cuida do chamado “plano diretor”, apontado na Constituição, que se coloca como o elemento central da função social da propriedade urbana que se procura. (VENOSA, 2007, pág. 150) (Grifo nosso).

Sob égide do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), é viável apresentar dois aspectos significativos à percepção de parâmetros conceituais da especulação imobiliária.

O primeiro diz respeito ao fato de que, segundo o diploma legal em questão, o proprietário que pratica “*a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na subutilização ou não utilização*”, estará sujeito à ordenação e controle do uso do solo. Desse modo, sofrerá sanção aquele que subutiliza ou não utiliza e, logicamente, de modo mais amplo, aquele que não realiza edificação, ocorrendo assim, conduta rechaçada pela lei, qual seja, a dita especulação imobiliária (BRASIL, 2001).

¹²Segundo Fiuza (2007), no caso do direito de superfície, salienta tanto que o Estatuto da Cidade, diploma de caráter especial, não foi revogado pelo Código Civil, diploma de caráter geral, quanto que no caso do direito de superfície o Estatuto das Cidades deve ser usado sempre que essa for instrumento de política urbana.

¹³Plano Diretor, que por sua vez, segundo art. 182, § 1º, Constituição Federal (BRASIL, 1988), assume caráter obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Em segundo lugar, dispõe a Constituição (BRASIL, 1988) que, aquele proprietário que possuir solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e, por conseguinte, não promover adequadamente o seu aproveitamento, estará sujeito, sucessivamente, ao:

Art. 182, §4º(...):

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988).

Todavia, antes de adentrar ao disposto nos incisos anteriores, torna-se plausível diferenciar o que seria não edificado, subutilizado e não utilizado. Não edificado é o imóvel de terra nua, por exemplo, lotes e loteamentos em que não há nenhum tipo de edificação. Seriam subutilizados terrenos nos quais há edificação, mas que o aproveitamento não atinge o mínimo definido em lei municipal, art. 5º, §1º, I, Lei Federal n.º 10.257 (BRASIL, 2001). Não utilizados, como o próprio nome sugere, são aqueles imóveis em que mesmo havendo edificação, não se emprega nenhuma função ao mesmo, tais como imóveis que se encontram abandonados, algo muito comum a diversas cidades, principalmente metrópoles.

Visto isso, a hipótese do inciso “I”, parcelamento ou edificação compulsória, corresponde à situação em que há terrenos não edificados, cabendo ao poder municipal notificar o proprietário sobre a referida situação de irregularidade.

Contudo, em todos os casos, a qualidade de não edificado, subutilizado e não utilizado possui caráter geral, visto que, em verdade, como dito anteriormente, a caracterização desses conceitos perfaz os objetivos estabelecidos na divisão e classificação da zona urbana frente aos moldes do que contêm nos objetivos do plano diretor.

Acerca da própria concepção *in concreto* de conceitos, vale esclarecer:

É importante que se compreenda que a própria ideia de subutilização varia de acordo com as diferentes situações urbanas. Em algumas cidades ou regiões, terrenos sem qualquer utilização podem ser considerados subutilizados. Em outras, usos como estacionamentos podem ser considerados como subutilização. Em outros casos ainda, terrenos com edificações podem ser considerados – por exemplo, terrenos com grandes edificações pequenas, ou edifícios de apartamentos vazios (BRASIL, 2002a, pág. 65).

Em panorama semelhante, tanto a imposição de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, quanto a desapropriação, são medidas cabíveis aos imóveis subutilizados ou não utilizados, de modo a prevenir o mau

aproveitamento ou a ociosidade, com o propósito de evitar danos, ainda que indiretos ou mediatos, aos interesses da comunidade.

Depois de notificado, o proprietário ficará obrigado a cumprir a determinação do poder municipal, de modo que, mesmo se ocorrer alienação do imóvel, o novo proprietário passará a ser o responsável por esta obrigação (BRASIL, 2001).

Somente depois de notificado pelo poder público, será aplicado IPTU progressivo pelo prazo de cinco anos consecutivos até que sejam realizadas as determinações recomendadas pelo poder público (BRASIL, 2001). Caso não cumprida a obrigação, seja de parcelar, edificar ou utilizar a propriedade, ou decorridos os cinco anos, o município procederá à desapropriação que, por sua vez, será implementada mediante pagamento com títulos da dívida pública, resgatáveis no prazo de dez anos (BRASIL; 1988; BRASIL, 2001).

Significa dizer, se nas ciências econômicas, em linhas gerais, o especulador realiza suas operações num curto espaço de tempo, dia, hora ou mesmo minuto, para o especulador imobiliário o lapso temporal não pode ser medido pelos ponteiros do relógio, mas sim ao longo de meses e anos, conforme normatização pertinente. Afinal, os frutos serão colhidos após um período maior, como bem sugere o dispositivo legal citado anteriormente.

Na outra ponta, caberá ao município proceder ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público (BRASIL, 2001).

Portanto, com base nas disposições expostas, tem-se que, para o ordenamento jurídico pátrio, a especulação imobiliária estará consubstanciada no momento em que determinado imóvel esteja em desacordo com os ditames de aproveitamento estabelecidos pelo município.

O Estatuto da Cidade, instituído como a lei federal prevista no parágrafo 4º do artigo 182, estabelece as normas que devem ser observadas para aplicar o parcelamento ou edificação compulsória, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, e a desapropriação para fins de reforma urbana.

Essa norma constitucional permite a aplicação dos referidos instrumentos em situações de estar subutilizada, ou a de não estar sendo utilizada. Essas situações têm como característica a ausência de uma destinação concreta para a propriedade ser aproveitada de forma adequada, considerando os limites para o exercício desse direito previstos na legislação urbanística. (BRASIL, 2002a, pág. 96-97).

Igualmente, o ato de especulação é posterior à implementação e regularização do plano diretor, ou de outra legislação dele decorrente. Significa dizer que antes de regulamentado o Plano Diretor (por exemplo, o coeficiente de aproveitamento de dado

município)¹⁴, não há de se falar em especulação imobiliária, ao menos sob o respaldo jurídico da lei em análise.

E se não é possível IPTU progressivo sem Plano Diretor, é conclusão lógica que não há que se cogitar da ocorrência de especulação imobiliária. O fato somente se torna jurídico após a nomogênese e posterior juridicização.

Assim, feito especulativo funda-se sob o aspecto da habitualidade, quer dizer, a especulação não advém de um ato isolado, mas sim, da reiterada atitude do proprietário em não dar uma destinação adequada ao seu imóvel. Toda prática que não vá de encontro ao estabelecido no plano diretor é lícita. Não havendo nenhuma das três infrações no gozo da propriedade (não edificação, subutilização ou não utilizado), para o direito, não há, também especulação imobiliária.

Logo, a título de exemplo, determinado sujeito poderá, licitamente, adquirir certo imóvel, vivenciar as flutuações de um mercado imobiliário, perceber a valorização, e, então, vendê-lo para auferir lucro, desde que, enquanto proprietário, dê-lhe utilidade. Não estará, assim, em exercício de especulação imobiliária, haja vista que se a lei não rechaça tal conduta. O proprietário atua em sua esfera de legítima liberdade se não agir com inobservância da função social ou das normas próprias que definem a política de utilização da propriedade urbana.

Seguindo a toada da especulação financeira, a especulação imobiliária firma-se, por certo, nas relações de compra e venda, sendo que, lá o objeto de mutuo são as ações, à medida que aqui, são os imóveis.

De imediato e com o progresso do estudo, a especulação imobiliária parece caminhar fora da percepção dos casos de mero acordo entre locador e locatário, de um aluguel cujo valor esteja acima do usualmente praticado no mercado.

Vale citar aquele que adquire um imóvel com a prévia perspectiva de valorização e posterior desejo de vender, mas que, para adequar-se à lei e não correr riscos, disponibiliza-o para locação, estabelecendo um contrato de trinta meses.

Nesse caso, o proprietário ficará inerte, quanto ao ideal de venda, por trinta meses, à espera da valorização do seu imóvel. Concomitantemente, estará colhendo os frutos civis de seu direito de propriedade, para, posteriormente, vendê-lo. Portanto, depois do referido prazo, ele terá a faculdade de dar fim à relação locatícia, a qualquer tempo, mesmo que ocorra

¹⁴As diretrizes de urbanização estão tão diretamente relacionadas às peculiaridades de cada município que, na mesma cidade, poderão ser instituídos diferentes coeficientes de aproveitamento de acordo com o interesse singular concernente a cada região.

prorrogação do contrato por prazo indeterminado e seja levado a termo por denúncia vazia¹⁵. Seu imóvel, então poderá ser colocado à venda no mercado. Nesse período, ao que parece, terá sido dada utilidade ao bem.

Prosseguindo nas reflexões, merece consideração o fato de que, segundo o artigo 8º da Lei Federal 8.245(BRASIL, 1991), nos casos de transferência de domínio, a relação locatícia só estará assegurada para o locatário se o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e a mesma, estiver averbada junto à matrícula do imóvel. Abstrai-se da interpretação da norma em comento que o proprietário pode, licitamente, dar destinação que, segundo o ordenamento jurídico, não caracteriza ilícito, estando distante de qualquer prática desestimulada pela lei. Logo, também não há que se falar em especulação. Trata-se de simples direito subjetivo de dispor de seu imóvel conforme melhor lhe seja a oferta.

Portanto, segundo o exemplo anterior, o proprietário que loca imóvel com fim residencial, para não cair na situação de subutilizado, poderá vendê-lo referido imóvel a qualquer tempo, sem a obrigação, para o novo proprietário, de manter o imóvel locado, se, no contrato de locação, não contiver cláusula expressa de vigência, devidamente averbada no Ofício Imobiliário.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação. (BRASIL, 1991).

E mais: se não for estipulada a obrigação em moeda estrangeira ou e vinculada à variação cambial ou ao salário mínimo, estabelece a lei, que é “*livre a convenção do aluguel*” (BRASIL, 1991)¹⁶.

¹⁵Segundo disposição do art. 46º, §2º, Lei Federal nº 8.245 (BRASIL, 1991), nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, em que ocorra a prorrogação do contrato, o locador poderá denunciar a o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação, ou seja, trata-se do instituto da denúncia vazia.

¹⁶ Nas relações locatícias, celebradas com base na Lei 8.245/91 as partes contratantes têm plena liberdade para a estipulação do valor inicial do aluguel. A intervenção do Estado somente se dá em hipóteses bem restritas, como, v.g, na impossibilidade de as partes fixarem o valor do aluguel em moeda estrangeira, vinculá-lo à variação cambial ou ao salário mínimo, na determinação da periodicidade mínima para seu reajuste e na indicação dos índices de reajuste. Hipótese em que a questão relativa à estipulação de cláusula de pontualidade não se encontra elencada no rol de matérias que, excepcionando o princípio da liberdade de estipulação das partes, mereceram especial atenção do legislador, não sendo considerada de ordem pública. (BRASIL, 2012c).

O fato de o proprietário colocar um dado imóvel a disposição de outrem, celebrando contrato de locação, tanto para fim residencial, quanto comercial, por si só, já estabelece uma utilização do referido bem, fato esse, que lhe retira a condição de imóvel vitimado pela especulação imobiliária.

Excepcionalmente, nada impede que as relações locatícias sejam alcançadas pelos efeitos da especulação imobiliária, nos casos em que a destinação dada ao bem pelo possuidor direto corresponder a hipóteses de não utilização ou subutilização, nos moldes da normativa municipal.

Ademais, o valor dos aluguéis pode até sofrer reflexos da especulação (não utilização ou subutilização de imóveis outros, o que diminui a oferta e faz o aluguel subir). Contudo, as locações pelo valor de mercado (ainda que bastante alto) não podem ser confundidas com o fenômeno especulativo, passível de ser abstraído da análise sistemático-interpretativa das fontes do direito.

Cumprido, portanto, afirmar que o fato de a lei da oferta e procura eventualmente determinar a majoração dos aluguéis praticados no mercado não é, por essa razão, especulação imobiliária. Independentemente da locação, importa ao direito a destinação do bem.

Com base em tudo o que foi elencado nesse tópico, para a legislação, o fato da compra e venda com vantagem econômica considerável para o vendedor, de *per se*, não possui qualquer relação com a caracterização de especulação imobiliária. Vale dizer, a especulação imobiliária surge a partir do momento em que o terreno tanto não está edificado, quando assume o caráter de não utilizado ou subutilizado. Ou seja, esse é um dos elementos que fundamentalmente distanciam a especulação imobiliária da financeira.

Segundo essa perspectiva, a especulação financeira surge do fato de que há grande fluxo de transferência de domínio das ações no mercado, ao passo que, a especulação imobiliária estará configurada quando dado imóvel não estiver sendo aproveitado de modo adequado, algo muito distante da transferência de domínio.

Por resultante, conforme disposição do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), o município, mediante lei específica, disporá em quais situações o imóvel está condizente com a condição de não edificado, subutilizado ou não utilizado, obviamente, levando-se em conta o plano diretor ou em legislação dele decorrente.

A conduta especulativa com imóveis nasce a partir do momento em que houver regulamentação da prática especulativa. Logo, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) deixa espaço para que a especulação imobiliária assuma diferentes formas frente às peculiaridades

pertinentes a cada município. Fato esse que, a nosso ver, fora escolha acertada do legislador ordinário, visto que cada município possui interesses e particularidades distintas, de natureza histórica, populacional, política, espacial, climática, de relevo, de urbanização.

Em vista disso, cabe a cada município instituir, junto a sua comunidade, por intermédio do poder legislativo, as diretrizes para o desenvolvimento das funções econômicas e sociais da propriedade urbana.

E por plena ausência de previsão normativa, é supérfluo, para a formalização da especulação imobiliária, levantar um questionamento sobre o intuito subjetivo que por ventura tenha o proprietário de, posteriormente, dispor, onerosamente, de seu bem. Trata-se de uma investigação que é impertinente ao direito, visto que, para o ordenamento, a especulação não está relacionada com tradição da compra e venda, mas sim com o fato de que o imóvel não está bem utilizado. Se a compra e venda de uma propriedade não é tratada como especulação, não sofre restrições legais, configurando-se como um exercício regular de direito.

Por exemplo, a incorporação imobiliária, nesse caso tida como “atividade exercida com intuito de promover e realizar construção para alienação total ou parcial de edificações, ou conjunto de edificações, compostas de unidades autônomas” (BRASIL, 1964), com viés empresarial¹⁷, não caracteriza, *a priori*, especulação imobiliária.

Sendo assim, sob o viés do direito, aplicar tal terminologia para descrever um suposto contexto de especulação no mercado de imóveis, por si só, parece representar uma compreensão possivelmente equivocada da técnica jurídica.

Nesse diapasão, é especulativa a propriedade imobiliária quando o proprietário deixa o imóvel inutilizado, não servindo para si ou para outrem, como também, com aproveitamento inferior ao mínimo estabelecido no plano diretor.

6 PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL

Do conhecimento geral que, desde longa data, a história revela o quão notório é o valor que a propriedade assume nas relações sociais. Erigido a princípio fundante do direito privado, é também direito e garantia constitucional considerada fundamental (BRASIL, 1988). Tais relações perfazem os caminhos da sociedade segundo uma dispersão que cria, transforma e permeia as investidas do poder. Afinal, não é segredo que o poder social,

¹⁷“Sem essa caracterização, em que ressalta a índole empresarial da atividade de incorporar, um empreendimento imobiliário não poderá ser qualificado como incorporação, pois, repita-se, o traço característico da incorporação é a mercancia. (CHALHUB, 2005, pág. 12).

político e econômico está intrinsecamente relacionado à titularidade patrimonial. “O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política” (VENOSA, 2007, pág. 141) (Grifo nosso).

Em vista disso, por diversas vezes, a propriedade surge como um epicentro aos embates sociais. Se outrora, quase que exclusivamente os conflitos circundavam a propriedade do campo, após o gradual desenvolvimento tecnológico da agricultura, os desdobramentos da revolução industrial, o crescimento do núcleo urbano e a conglobante demanda de mão de obra, esse cenário passou a mostrar-se diverso. Ou seja, a propriedade urbana tem assumido o viés de epicentro de conflito do interesse comum.

Como resultado natural dos fatores citados, o fenômeno do êxodo rural aumentou a densidade populacional das cidades. Desse modo, por resultado natural, é notável que a migração para a zona urbana impulsionasse uma transformação nas relações de poder inerente a propriedade. Isto é, os reflexos econômicos, sociais e políticos da força patrimonial imóvel fizeram-se sentir não somente na zona rural, mas passaram a integrar o conglomerado urbano.

Assim, a partir da mera observação histórica, tem-se que o contexto contemporâneo molda-se por novos embates acerca da propriedade em que, além da rural, a propriedade urbana é epicentro dos conflitos políticos. Logo, em sentido mais estrito e pertinente, não é á toa que advém, necessariamente, desse contexto discursivo sobre a propriedade urbana, a tão mencionada especulação imobiliária.

Desse modo, a migração populacional fez surgir novos espaços periféricos nas cidades, ocasionando a ausência de devida infraestrutura e regulamentação. Assim, aplica-se necessário buscar um recomeço na legislação urbana e nova interpretação principiológica ao privado, isto é, a propriedade deve transpor seus aspectos tradicionais e assumir tendência da função social.

Mesmo porque, há de se responder se a não observância da função social integra as hipóteses previstas por lei para a definição de especulação imobiliária.

O guia para implementação do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) pelos municípios e cidadãos sinalizou:

Os instrumentos adotados pelo texto constitucional têm por característica obrigar o proprietário a um comportamento positivo de promover uma destinação concreta para a sua propriedade. São mecanismos destinados a impedir e inibir o processo de especulação imobiliária nas cidades, conferindo aos imóveis urbanos ociosos uma

destinação voltada a beneficiar a coletividade. Isto significa que o proprietário de imóvel urbano, para garantir o seu direito de propriedade, já deveria ter conferido a este uma função social. Na falta dessa destinação, o poder público municipal está constitucionalmente capacitado para tornar social a função da propriedade urbana. O comportamento que pode ser exigido do proprietário com base nessas situações e instrumentos previstos no parágrafo 4º do artigo 182 é de este edificar, de construir em sua propriedade, de utilizar a propriedade no potencial mínimo de aproveitamento estabelecido no plano urbanístico local. O Plano Diretor, nesse caso, deve delimitar como sujeitas à aplicação desses instrumentos as áreas urbanas onde as condições de intensificar o uso e ocupação do solo urbano e de ampliar as atividades econômicas. (BRASIL, 2002a, pág. 97).

A referenciada função social da propriedade segue a contrassenso do caráter de exercício absoluto da propriedade inerente à autonomia privada, especialmente em decorrência das restrições ao exercício desse direito.

Com advento da Constituição Federal (BRASIL, 1988) e, posteriormente, do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), tanto a propriedade mantém o caráter de direito fundamental, como também, tende a atender os aspectos da função social. Um duplo aspecto passa a emergir do direito de propriedade, de maneira que, ao mesmo tempo em que representa o direito da pessoa de titularizar a propriedade, apresenta necessidade de que essa mesma esteja em favor da sociedade.

Significa a busca do equilíbrio entre o privado e o coletivo, pois o interesse individual não é incompatível com geral. Em outras palavras, qualquer proposta de uma nova hermenêutica constitucional mais atual, de acordo com o Estado Democrático de Direito, apresenta e exige do direito equacionar os princípios de modo a promover a defesa da esfera individual, sem adotar para a sociedade um Estado paternalista que cerceie a livre iniciativa, tampouco que se ausente de tratar de modo mais minucioso o interesse coletivo. Sendo assim, parece claro a constatação no rumo de que “a função social da propriedade, que corresponde a uma concepção ativa e comissiva do uso da propriedade, faz com que o titular do direito seja obrigado a fazer, a valer-se de seus poderes e faculdades, no sentido do bem comum (...)” (CARVALHO, 2008, pág. 737).

Pela compreensão da função social da propriedade, César Fiuza preleciona:

Há na doutrina de alguns mestres tendência no sentido de se inserir a função social, como elemento constitutivo da propriedade. Seria ela ínsita à própria idéia de domínio. Segundo os publicistas, não se pode admitir a propriedade desvinculada da coletividade, à qual deverá servir. Propriedade maléfica não é situação jurídica. É situação antijurídica. Não haveria propriedade, mas antipropriedade. O exercício dos direitos deve ser útil à coletividade. É neste sentido que se diz que todo direito deve ser útil, sob pena de ser proscrito do ordenamento jurídico. Matar não é direito, por ser algo maléfico. É antidireito.

Nas palas palavras de Karl Renner, a função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação da propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito, aquela, à própria estrutura do direito.

José Afonso da Silva assevera que a disposição do art. 5º, XXIII, da constituição basta para que toda forma de propriedade seja permeada intrinsecamente do princípio da função social.

Ousamos discordar, neste ponto, por entender, que se, por um lado, a função social está inserida dentro da idéia de propriedade, por outro lado, não seria na condição de elemento constitutivo, mas como fundamento de dois elementos, estes sim constitutivos da propriedade: os direitos da coletividade e os deveres do dono. É lógico que a função social não é apenas algo externo, exercendo função restritiva aos direitos do dono, mas tampouco pode ser entendida como elemento. É fundamento para a existência dos dois elementos, acima citados. (FIUZA, 2007, pág. 774-775).

Por tais razões, a aplicação da função social à propriedade é aplicação da razoabilidade aos poderes a ela inerentes, de modo que ocorra a equação entre o interesse coletivo, por exemplo, no que se refere ao direito à moradia.

Significa que não parece razoável afirmar que a propriedade privada seja óbice às garantias sociais e, por conseguinte, aos direitos humanos e ao direito de moradia. Pelo contrário, o interesse privado, ressalvadas as balizas legais, pode apresentar-se em consonância ao coletivo.

Exemplificativamente, pode-se citar que o negócio jurídico de locação de imóvel. A dita relação caracteriza-se tanto típico caso de interesse individual, quanto promoção do interesse social de viabilização do direito à moradia, por meio da otimização do uso das potencialidades da propriedade imobiliária.

Ou seja, o proprietário auferir os frutos da locação. O aluguel é aspecto que decorre, juridicamente, da cessão onerosa e temporária da posse direta do bem. Isto é, o proprietário pode ter ganho particular e pecuniário com o imóvel mediante sua disponibilização a outrem, a exemplo, por locação. Em outras palavras, ao invés de deixar o imóvel ocioso, há a verdadeira atenção à função social da propriedade.

Por fim, a sintetizar o exposto, no Brasil a Constituição Federal (BRASIL, 1988) faz menção direta à função social da propriedade no art. 5º, XXII e o Código Civil (BRASIL, 2002b), no art. 1.228, § 1º.

Igualmente, conforme apresentado exaustivamente em tópico anterior, sob o recorte da propriedade territorial urbana, formalizam-se os padrões constitucionais da política urbana nos art. 182 e 183, regulamentados pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), que cuida extensamente do assunto, regulamentando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Por isso, regulamenta uma política urbana que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento da função social da propriedade desse contexto.

Por isso, a função social da propriedade deve ser aplicada em consonância ao exercício do domínio patrimonial, sendo que, no mesmo rumo, o contrário também é verdadeiro. A função social não quer dizer a aplicação simples e irrestrita do interesse coletivo sobre o individual, haja vista que, não há prevalência de um sobre o outro.

Menos ainda, que a livre propriedade configure obstáculo para as garantias sociais. Ao contrário, em um Estado cujo sistema político tem por base a Democracia, sabido é o valor da iniciativa privada para o desenvolvimento coletivo, social e econômico.

E nem se cogite de a função social da propriedade passar a figurar como um moderador ou regulador irrestrito do mercado. Essa não foi, por certo, a pretensão constitucional que, conforme exposto, indicou, precisamente, por quais parâmetros desejou a compreensão da função social da propriedade.

Ocorre então, que a função social da propriedade preconiza tanto as garantias individuais quanto coletivas, de modo a ser aplicada e regulamentada para restringir a não efetividade dos referidos princípios. Mais uma vez, a propriedade privada deve sofrer as restrições no limite daquilo em que o interesse coletivo poderá ser fortemente prejudicado.

Em vista disso, ao que parece, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), tanto possui, de modo precípue, a legitimidade jurídica, quanto alcança muito bem a igualdade dos interesses em prol das garantias fundamentais em questão, ou seja, da propriedade privada e da função social da mesma.

Nesses termos, a função social é uma cláusula aberta, mas não irrestrita. A lei, no Estado de Direito, direciona o preenchimento de seu conteúdo deontico, que não pode abarcar quaisquer elementos imprecisos ou acientíficos.

Sendo assim, é daí ser possível a conclusão de que a função social é atendida na proporção e medida do cumprimento de uma política urbana que contempla os interesses coletivos, não sendo possível usar a mera valorização imobiliária, simples decorrência dos elementos inerentes à sistemática do mercado e das políticas de fomento à capitalização da sociedade para o investimento em moradia, como circunstâncias ofensivas à função social. Isso seria verdadeira interpretação criativa do direito, disparatada de qualquer parâmetro hermenêutico ou normativo que a autorize.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Consoante à proposta inicial, o estudo percorreu as origens e concepções da especulação imobiliária. *A priori*, foi necessário promover um breve resgate do fenômeno

especulativo. Sendo assim, constata-se que a especulação imobiliária possui sua acepção intrinsecamente correlacionada à especulação financeira que, por sua vez, implica a titularidade de um bem sempre na perspectiva de encontrar o melhor momento para realizar a sua venda.

Em uma abordagem preliminar, e partindo-se da leitura sumária de reportagens e de votos proferidos em julgados, a especulação imobiliária também seria essa titularidade com o prévio intuito de venda em busca do melhor preço, mediante fluxo de informações e valorização artificial, dentre outros aspectos.

Contudo, considerando o arcabouço jurídico conexo ao objeto de estudo, foi possível perceber que essa percepção usual da noção de especulação imobiliária relacionada à especulação financeira é equivocada, ao menos para o direito.

A especulação imobiliária não é, pela técnica jurídica, uma especulação que, ao invés do cambio de ativos financeiros, teria a permuta de bens imóveis.

Aquele que compra imóvel com a expectativa de valorização para venda posterior não pratica, em princípio, qualquer ilícito. Trata-se de exercício regular de direito.

Também não constitui prática especulativa o “suposto” acordo de aluguel muito acima do praticado no mercado. Tanto é assim que é livre às partes contratantes a convenção do aluguel, sendo que a intervenção do Estado somente se dá em hipóteses bem restritas.

Estando ou não o proprietário inerte para que seu imóvel se valorize, caso o bem esteja em desacordo com a política urbana de utilização da propriedade imóvel assim definida no Plano Diretor e normativas conexas, ele será notificado a dar-lhe bom uso, conforme a sua potencialidade, para edificar-lhe ou bem utilizar-lhe. Os parâmetros para o estabelecimento do que pode ser entendido como não edificado, subutilizado e não utilizado são variáveis e compete sua fixação, a cada município, de acordo com as peculiaridades e anseios de sua sociedade.

A ideia de função social da propriedade não é elástica para integrar qualquer crença subjetiva de que determinado imóvel poderia ter melhor uso ou fim. O conteúdo deontico da função social encontra nortes no próprio ordenamento jurídico, e, em especial, no texto constitucional (BRASIL, 1988) e no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). Trata-se da imposição de o direito à propriedade ser exercido por meio da utilização do potencial efetivo do imóvel.

Logo, o agente que especula no mercado imobiliário é que retém o imóvel sem dar-lhe uso, ferindo, assim, o princípio da função social da propriedade.

Especulação imobiliária é, assim, *a situação jurídica em que existe a titularidade de um imóvel, sem que seu proprietário promova, por si ou mesmo com a cessão da posse a terceiro, a plenitude do potencial de uso do referido bem, ferindo, desse modo, o princípio da função social da propriedade, pouco importando os aspectos ligados à variação de seu preço de mercado.*

Alcançado o objetivo de traçar uma definição jurídica para a especulação imobiliária, o trabalho encerra-se com a prospecção de uma segunda fase dessa investigação, a ser realizada em momento imediatamente posterior, para enfrentar, de maneira mais detida, a eventual impropriedade do uso da expressão pela jurisprudência pátria, assim como para empreender o estudo do fenômeno especulativo em um determinado município (Ouro Preto, em Minas Gerais), considerando a normativa local, como meio de teste dos resultados aqui encontrados.

REFERÊNCIAS

AYER, Flávia. Donos de imóveis antigos de BH resistem ao avanço da especulação imobiliária. Estado de Minas, Belo Horizonte, 11 out. 2010. Disponível em: <http://estadodeminas.lugarcerto.com.br/app/noticia/noticias/2010/10/11/interna_noticias,41585/index.shtml>. Acesso em: 10 maio 2012.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Caixa Econômica Federal. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pre/composicao/cef.asp>>. Acesso em: 12 maio 2012a.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/Fis/SFH/Port/Historico.asp?idioma=P>>. Acesso em: 12 maio 2012b.

BONIS, Gabriel. Especulação imobiliária engole última área verde da cidade. Carta Capital, Belo Horizonte, 08 abr. 2012. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/sociedade/especulacao-imobiliaria-engole-ultima-area-verde-da-cidade/>>. Acesso em: 10 maio 2012.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil (1988). 39 ed. São Paulo: Editora Rideel, 2011.

BRASIL. Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras Providências. Diário Oficial da União, Brasília, 24 nov. 1986, retificado em 23 nov. 1986. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm>. Acesso em: 18 ago. 2012.

BRASIL. Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969. Autoriza o Poder Executivo a constituir a empresa pública Caixa Econômica Federal e dá outras providências. Diário

Oficial da União, Brasília, 26 ago. 1969. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0759.htm>. Acesso em: 18 ago. 2012.

BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de publicações, 2002a.

BRASIL. 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. Diário Oficial da União, Brasília, 11 set. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 18 ago. 2012.

BRASIL. Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2002b. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 03 jun. 2012.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, 21 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 18 ago. 2012.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, 25 out. 1996. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 18 ago. 2012.

BRASIL. Presidência da República Federativa do Brasil. Minha Casa, Minha Vida vai construir 100 mil moradias em SP até 2015. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/imprensa/releases/minha-casa-minha-vida-vai-construir-97-mil-moradias-em-sp-ate-2015/>>. Acesso em 09 abr. 2012.

BRASILINO, Luís. Luta pela moradia: conflitos por moradia estão aumentando no Brasil. **Le Monde Diplomatique Brasil**, São Paulo, 20___. Disponível em: <<http://www.diplomatique.org.br/print.php?tipo=ar&id=1094&PHPSESSID=099cbc670a7e8a6c998a4f532aaf76c9>>. Acesso em: 10 maio 2012.

CARVALHO, Kildare Gonçalves. **Direito constitucional**: teoria do estado e da constituição: direito constitucional positivo. 14 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CHANCELLOR, Edward. **Salve-se Quem Puder**: uma história da especulação financeira. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.

CORREA, Vanessa. Alvo da especulação imobiliária, área verde é tombada no Butantã. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 28 mar. 2012. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/1068356-alvo-da-especulacao-imobiliaria-area-verde-e-tombada-no-butanta.shtml>>. Acesso em: 09 maio 2012.

DALE, Richard. **The First Crash**: lessons from the South Sea Bubble. Princeton: *Princeton University Press*, 2004.

ESPECULAÇÃO imobiliária é um dos problemas de Taquaral. O Globo, Taquaral de Goiás. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/economia/especulacao-imobiliaria-um-dos-problemas-de-taquaral-3617711>>. Acesso: 09 maio 2012.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 10. ed. rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Sinopse do Censo Demográfico 2010: Tabela 1.13 - População residente, por situação do domicílio e localização da área, segundo as Grandes Regiões, as Unidades da Federação e o sexo – 2010. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=13&uf=00>>. Acesso em: 12 de maio de 2012.

LONDON STOCK EXCHANGE. Our History. Disponível em: <<http://www.londonstockexchange.com/about-the-exchange/company-overview/our-history/our-history.htm>>. Acesso em: 10 mar. 2012.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DANO AMBIENTAL. Emb. Infringentes n. 2320275-55.2007.8.13.0105 (1). Rel. (a) Des.(a) Áurea Brasil. Publicado em: 27 mar 2012. Disponível em: <<http://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=9&totalLinhas=11&paginaNumero=9&linhasPorPagina=1&palavras=especulaçãomobiliária&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesauro=true&orderByData=0&referenciaLegislativa=Clique na lupa para pesquisar as referências cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em 20 ago. 2012.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - INSTITUIÇÃO DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL. Ap. Cível n. 1981745-26.2000.8.13.0000 (1). Rel. Des. Célio César Paduani. Publicado em: 08 maio 2001. Disponível em: <<http://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=8&totalLinhas=11&paginaNumero=8&linhasPorPagina=1&palavras=especulaçãomobiliária&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesauro=true&orderByData=0&referenciaLegislativa=Clique na lupa para pesquisar as referências cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em 20 ago. 2012.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. PARA SE ATENDER AOS FINS SOCIAIS DO PROGRAMA PROMORADIA DA COHAGRA DO MUNICÍPIO DE UBERABA, CONVÉM QUE SE MANTENHA A VEDAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO POR QUINZE ANOS PARA QUE OS IMÓVEIS A ELE VINCULADOS NÃO SE TORNEM OBJETO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA. Ap. Cível n. 0966825-56.2004.8.13.0701 (2). Rel. Des. Jarbas Ladeira. Publicado em: 18 ago. 2007. Disponível em: <<http://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=7&totalLinhas=11&paginaNumero=7&linhasPorPagina=1&palavras=especulaçãomobiliária&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesauro=true&orderByData=0&referenciaLegislativa=Clique na lupa para pesquisar as referências cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em 20 ago. 2012.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO - ARTIGO 183 DA CF/88 - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS - INDEFERIMENTO DO PEDIDO. Ap. Cível n. 0047824-29.2003.8.13.0028 (1). Rel. Des. Otávio Portes. Publicado em: 14 mar. 2008a. Disponível em: <<http://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=3&totalLinhas=11&paginaNumero=3&linhasPorPagina=1&palavras=especulaçãomobiliária&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=0&referenciaLegislativa=Clique na lupa para pesquisar as referências cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em 20 ago. 2012.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO - ARTIGO 183 DA CF/88 - AUSÊNCIA DE REQUISITO - INDEFERIMENTO DO PEDIDO. Ap. Cível n. 0155134-22.2004.8.13.0073 (1). Rel. Des. Otávio Portes. Publicado em: 07 nov. 2008b. Disponível em: <<http://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=11&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=especulaçãomobiliária&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=0&referenciaLegislativa=Clique na lupa para pesquisar as referências cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em 20 ago. 2012.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO - ARTIGO 183 DA CF/88 - AUSÊNCIA DE REQUISITO - INDEFERIMENTO DO PEDIDO. Ap. Cível n. 0051178-17.2003.8.13.0431 (1). Rel. Des. Otávio Portes. Publicado em: 03 jul. 2009. Disponível em: <<http://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=4&totalLinhas=11&paginaNumero=4&linhasPorPagina=1&palavras=especulaçãomobiliária&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=0&referenciaLegislativa=Clique na lupa para pesquisar as referências cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em 20 ago. 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 19 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

SARDRONI, Paulo. **Novíssimo dicionário de economia**. São Paulo: Best Seller, 1999.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Justiça na Manhã Entrevista aborda o limite para aumento no preço dos aluguéis. Notícias STF, Brasília, 09 fev. 2012. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/PORTAL/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=199852>>. Acesso em: 08 maio 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2007.