

AS GRANDES TEORIAS ECONÔMICAS E A FORMAÇÃO DO PREÇO DO SOLO URBANO

Ricardo Carvalho Leme¹

Resumo: A Macroeconomia e a Microeconomia tem importância significativa no processo de formação dos preços, pois tende a explicar entre outras questões de ordem econômica, como ocorre as variações nos preços das mercadorias como um todo e como funciona o mercado. No entanto, é preciso conhecermos quais as influências que existem, provenientes dos fatores macroeconômicos e microeconômicos, e como elas interferem na formação dos preços. No nosso caso, significa dizer que há uma relação muito próxima do comportamento dos preços do solo urbano com as variações nas taxas de juro, conseqüentemente nos índices da poupança no Brasil.

Abstract: The Macroeconomy and the Microeconomy have significant importance in the prices formation process because it tends to explain among other questions of economic order, how it happens the variation in the prices of goods as a whole and how it works the market. However, it is necessary to know which are existing influences proceeding from macroeconomic factors and how they interfere in the prices formation. In our case, it means there is a very close relation to the prices behaviour of the urban soil with the variation in the interest rates, consequently in the rates of the savings in Brazil.

Palavras chave: Teorias econômicas, macroeconomia, microeconomia, preço do solo urbano, taxa de juro, poupança.

Para entendermos o espaço urbano e os preços do solo que se formam nele, faz-se necessário discutir neste artigo algumas questões referentes às grandes Teorias Econômicas.

Analisar a *Macroeconomia* e a *Microeconomia* ajuda-nos

¹ Mestrando do Curso de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista – UNESP – Campus de Presidente Prudente, Área de Concentração: Desenvolvimento Regional e Planejamento Ambiental, Prof^o de Depto. de Geografia da UNIOESTE – Francisco Beltrão.

a refletir sobre alguns aspectos implícitos em cada uma delas, aspectos estes que são subsídios para a análise do comportamento dos preços dos terrenos vazios nas cidades.

Não cabe aqui fazermos um aprofundamento nesta discussão sobre macro e microeconomia, mas sim discutir alguns aspectos mais gerais dessas teorias, a fim de contextualizá-las na discussão sobre a formação dos preços.

Comparação geral entre a macroeconomia e a microeconomia

A teoria econômica tem uma tarefa extremamente complexa, que é explicar o funcionamento da economia.

Segundo Bromann (1970:9) *“um dos principais objetivos da teoria econômica é explicar o funcionamento da economia como um todo, identificando, e se possível medindo, as forças que determinam a produção total e o nível de emprego nacionais”*.

Para reduzir essa complexidade é que aparece a macroeconomia, que vem simplificar a explicação do funcionamento da economia através da agregação.

Outra teoria econômica é a microeconomia, que analisa os elementos constitutivos da economia. Bromann (1970:10) ressalta que *“ela não é agregativa, mas seletiva: procura explicar o funcionamento dos mercados para produtos individuais e o comportamento do comprador e vendedor individuais”*.

Para Bilas (1972:1) *“a Teoria Microeconômica explica a composição e alocação da produção total”*. Ele ainda destaca que a microeconomia também trabalha com a agregação, mas que não se refere ao nível da produção total, ou seja, os bilhões de reais distribuídos entre as despesas de consumo particulares e públicos e os investimentos privados.

Ou seja, enquanto a macroanálise simplifica pela agregação, a microanálise simplifica supondo que os demais aspectos permanecem inalterados.

Embora seus objetivos sejam diferentes, ambas se utilizam

dos conceitos de oferta e procura para explicar a economia, e trabalham com a noção do equilíbrio que se pode estabelecer entre elas.

A Macroeconomia

A macroeconomia, como vimos até agora, se ocupa com o nível da produção como um todo e o faz através da agregação.

Segundo Carson (1992) os objetivos da política macroeconômica moderna são três: - a manutenção de níveis aceitáveis de crescimento econômico; - a manutenção de baixas taxas de desemprego; - e por último, a manutenção de preços estáveis ou pelo menos com pouca pressão inflacionária. Estes três níveis são fundamentalmente determinados pela interação da demanda agregada e da oferta agregada, ou seja, da capacidade da sociedade produzir bens e serviços e da sua capacidade e disposição de consumi-los.

Demanda e oferta agregadas

A demanda e a oferta agregada são os determinantes da política macroeconômica.

Carson (1992) acredita que os conceitos de demanda e oferta agregada são fundamentais para a compreensão das possibilidades e limitações das políticas macroeconômicas.

A “noção” de oferta agregada é simplesmente uma medida numérica do fluxo da produção, já o “conceito” de oferta agregada embute a idéia de decisão — decisão de quem vende — ou seja, não são computados somente os estoques de mercadorias, mas os desejos de vender certas quantidades dessas mercadorias.

Já a demanda agregada possui as mesmas características da *Despesa Nacional*, no entanto, a demanda se refere ao dispêndio pretendido, enquanto que a *Despesa Nacional* se refere ao dispêndio efetivo ou realizado.

Segundo Bromann (1970:59)

“se os números de procura fossem então colocados ao lado dos números de despesas, ambos mostrariam a

mesma disposição dos itens, e os detalhes de definição seriam exatamente os mesmos para cada grupo, exceto uma coluna que mostraria o dispêndio efetivo, enquanto a outra mostraria o dispêndio pretendido”.

Na macroanálise, a operação da totalidade da economia deve considerar não somente a demanda e a oferta agregadas, mas também a renda, criando assim uma relação triangular de causa-efeito, porque a oferta e a demanda estão ligadas por intermédio da renda.

Carson (1992) destaca que na concepção Keynesiana, os componentes da demanda agregada seriam o consumo, os investimentos, os gastos do governo e o saldo líquido da balança comercial. Ele ainda ressalta que para reduzir a demanda agregada, o governo se utiliza de dois instrumentos. O primeiro seria cortar os gastos públicos e o segundo seria aumentar os impostos.

No entanto, a curva de demanda agregada sofre influência de três efeitos, que fazem com que ela entre em queda:

- Efeito saldo real;
- Efeito taxa de juros; e o
- Efeito comércio externo.

Segundo Carson (1992:126) o *efeito saldo real* seria aquele no qual os indivíduos experimentam uma elevação no valor líquido de seus ativos como resultado de preços em queda.

“Com os preços em queda produzindo um senso mais forte de riqueza e bem-estar, as pessoas descobrem nesse momento que tem um excesso sobre seus níveis anteriormente aceitáveis de ativos e, em conseqüência, se mostrarão dispostas a comprar mais. Inversamente, os preços ascendentes reduzem o valor dos ativos e, para fins de proteção, encorajam menos gastos, num esforço para voltar aos níveis de ativos reais anteriormente mantidos”.

Neste caso, este efeito é produzido pela quantidade de dinheiro disponível.

Já com relação ao *efeito taxa de juros*, elas vão refletir diretamente nos níveis de investimento, ou seja, a elevação (ou queda) das taxas de juros vão gerar um declínio (ou elevação) dos investimentos. Com taxas mais elevadas, fica mais caro para o investidor, tomar empréstimos para incrementar a sua produção, por isso há uma diminuição dos investimentos, destinando os capitais disponíveis para os mercados financeiros, que estão dispostos a proporcionar melhores rendimentos. Por fim, o *efeito comércio externo*, mostra-nos que os preços internos quando estão mais altos dificultam as exportações, no entanto, quando eles são reduzidos tornam-se mais competitivos com os produtos externos. Por isso, pode-se esperar uma maior demanda estrangeira e, conseqüentemente uma maior demanda interna.

É importante destacar que a relação entre a demanda e a oferta agregada busca manter sempre um equilíbrio. A macroanálise vê esse equilíbrio como um todo, ou seja, para ela a oferta consiste em todos os bens e serviços disponíveis no país, enquanto a procura é o agregado das procuras de todos esses bens e serviços, que são expressos em forma de moeda.

Para Bromann (1970) a definição original de equilíbrio pode ser reformulada de três modos:

1ª - A procura agregada seria igual ao *Produto Nacional*;

2ª - A procura agregada seria igual à *Renda Nacional*, sendo que o *Produto Nacional* é igual a *Renda Nacional*; e

3ª - A procura agregada seria igual a *Despesa Nacional*, ou seja, que o desejo de gastar seria o mesmo que o total realmente gasto.

Nestes termos, segundo o autor haveria esse equilíbrio tão desejado.

No entanto, quando os compradores estão pretendendo realizar uma transação comercial e não o fazem, isto acaba provocando um desequilíbrio na economia.

Poupança e investimento

Segundo a macroanálise, a *Poupança Nacional* seria a *Renda Nacional* menos as despesas dos consumidores particulares e públicos em bens e serviços, incluindo aí os saldos da balança comercial (exportações menos as importações).

Como vimos anteriormente, a demanda agregada se refere ao dispêndio pretendido, sendo que dentro desse dispêndio, parte da renda é destinada, em princípio, para o pagamento dos impostos, outra parte é voltada diretamente para o consumo, e a parte que resta, ou que sobra, é destinada para a poupança e (ou) para investimento. De modo geral, a poupança pode ser definida no todo, como sendo a parte da renda disponível da população que não é gasta com impostos e com o consumo.

A parte que não é gasta em mercadorias de consumo pode ser transferida em forma de riqueza para o futuro ou pode ser empregada por exemplo, em ações na bolsa de valores, em imóveis (casas, terrenos, aptos, etc.), em automóveis, e até mesmo num negócio próprio — melhorando o seu equipamento, ou aumentando seus estoques de mercadorias — o que deixará em melhores condições o seu possuidor.

Segundo Bromann (1970:71) a poupança é “a alternativa ao dispêndio da renda no consumo. Consumo e poupança representam, entre si, a totalidade da renda individual disponível”.

A poupança fica então sendo uma reserva de capital, que visa alcançar a possibilidade de consumo de alguns bens e serviços, ou até mesmo provisionar recursos para eventuais necessidades que ocorram no futuro, como o desemprego, problemas de saúde na família, problemas financeiros de seu empreendimento, ou seja, cria-se uma margem de emergência que poderá ser utilizada num tempo futuro.

É importante observar que a decisão de poupar depende da vontade do indivíduo, ele precisa estar preparado para abrir mão de seu dinheiro. Muitos não poupam, mesmo quando recebem ofertas atraentes na forma de juros e dividendos. Outros já poupam

despreocupados com as taxas de juros vigentes no mercado. No entanto, as pessoas decididas a poupar, estão subsidiando os financiamentos destinados às pessoas físicas, jurídicas e à agricultura, por exemplo. Na verdade, essas pessoas estão formando os fundos necessários para a expansão dos setores da economia como um todo. Daí decorre a necessidade do governo aplicar uma política monetária que controle a quantidade de dinheiro e o nível da taxa de juros.

A lógica do consumidor

Há, para os economistas, três padrões ou níveis de consumo das pessoas. O primeiro nível seria o *padrão de vida mínimo*, com o qual estaria garantida a subsistência do consumidor. O segundo nível é do *alto padrão de vida*, que seria a completa saturação dos desejos de consumo. Mas em geral, o que há para a grande maioria da população é o nível intermediário, ou melhor dizendo, o *padrão de vida normal* a que estão habituados. É importante registrar que há uma oscilação entre esses padrões de vida, que vão se refletir diretamente no comportamento desse consumidor. Quando há redução no consumo, resultado de uma diminuição do poder aquisitivo, isso gera uma insatisfação muito grande. Por outro lado, quando a satisfação gerada pelo aumento do poder aquisitivo for maior, ela se refletirá no aumento do consumo.

Com relação à poupança, Bromann (1970:127) diz que “*a atração do consumo, em relação à da poupança, será alta quando os recursos forem suficientes apenas para garantir um padrão normal e decrescerão acentuadamente quando o nível de recursos se elevar acima desse nível crítico*”. Ou seja, as pessoas que têm um padrão de vida mínimo, de subsistência, não podem fazer poupança, mesmo que a rentabilidade em vigor seja muito boa, enquanto que os outros padrões de vida dispõem de recursos que poderão ser destinados à poupança, em vez de serem consumidos no mercado. É importante ter em mente, que estes padrões podem ser modificados com o tempo, e as pessoas podem acostumar-se com um padrão de consumo mais elevado

ou mais baixo, isso dependerá da modificação das circunstâncias em que se encontram. Neste caso, a influência desse fator será maior a curto do que a longo prazo.

As variações no nível de preços

Como vimos até agora, o excesso de procura agregada sobre a oferta pode ser uma das conseqüências do aumento geral dos preços. No entanto, essas variações podem criar expectativas de novos movimentos na mesma direção.

Segundo Bromann (1970:137) *"uma queda nos preços, por exemplo, pode levar os consumidores a esperarem novas reduções, e com isso adiarão parte do consumo, na esperança de conseguir mais pelo seu dinheiro"*. O inverso também se aplica. Quando o nível de preços aumenta, cria-se uma expectativa e com ela cresce a demanda. Portanto, o desejo de consumir um produto poderá ser antecipado, se as expectativas forem de aumento de preços.

A redução na demanda empurra os preços para baixo, porque as indústrias e o comércio em geral, com receio de ficar com encalhes, reduzem seus preços para atrair os consumidores. Isso pode provocar um aumento da demanda, estabilizando os preços, ou melhor promovendo o equilíbrio entre a oferta e a demanda. No entanto, essa relação cíclica esbarra nos custos de produção e nas margens de lucros das empresas. Estas poderão reduzir seus preços a níveis mínimos de mercado, ou estarão trabalhando no prejuízo. Uma forma de reduzir os níveis de preços das empresas seria então reduzir os custos de produção. De que forma? Aumentando a produtividade, barateando o custo com matérias-primas, e também reduzindo salários e a carga-horária trabalhada, estas últimas reflexo de uma tendência mundial.

A influência da taxa de juros

A taxa de juro tem um influência muito significativa na economia como um todo. O aumento da taxa de juro poderá atrair mais consumidores, no sentido de pouparem uma parcela de seus rendimentos. Com o aumento das taxas de juro, tornam-se mais

rentáveis os investimentos financeiros, como é o caso da poupança. No entanto, uma redução nas taxas de juro torna a “poupança” menos atrativa para os investidores, e faz com que o excedente dos rendimentos salariais ao invés de irem para o mercado financeiro, venham elevar o consumo de bens e serviços.

É importante observar que a expectativa de ganhar dinheiro através dos juros — altos ou baixos — não são os únicos objetivos que levam uma pessoa a destinar parte de seus rendimentos para a poupança. Mesmo que não houvesse juros, o desejo de ter uma reserva para emergência, ou uma reserva para garantir uma velhice melhor, ou a vontade de garantir o futuro dos filhos, seja deixando-os num padrão de vida melhor, seja investindo em seu futuro através de uma boa educação, ou até mesmo a vontade de consumir sua reserva no futuro, para adquirir bens mais valiosos, como imóveis e veículos, esses desejos acabam fazendo com que certas pessoas poupem.

Tudo isso Keynes apud Carson (1992) descreve como sendo a preferência pela liquidez. A procura por moeda pode ser resumida como oriunda de três motivos:

1^a - O motivo da transação;

2^a - O motivo da precaução; e

3^a - O motivo da especulação, que é baseado na incerteza quanto às taxas de juro do futuro.

Podemos observar na Tab.1, que o preço médio do metro quadrado de terrenos vazios para a cidade de Presidente Prudente, possui um movimento contrário ao do saldo da poupança, o que pode nos indicar, que quando há uma valorização das taxas de juro, os saldos de poupança aumentam em detrimento de serem “a melhor opção de rentabilidade”. No entanto, quando as taxas de juro reduzem, o volume de dinheiro depositados na poupança também sofre uma redução, pois novas possibilidades de investimento surgem, como o aumento do consumo de mercadorias.

Apesar desta tendência do comportamento da taxa de juro e da poupança, é preciso ressaltar que no caso brasileiro, a economia viveu períodos conturbados, que foram marcados por altas taxas

de inflação, que pode ser verificado na Tab. I, o que poderia explicar um comportamento anormal para determinados períodos. Junto com isso, os volumes de recursos, que passaram a circular aumentaram significativamente.

Uma dessas mercadorias é o terreno ou o imóvel, que em épocas de crise e baixa rentabilidade das cadernetas de poupança, passa a ser uma excelente opção de reserva de valor. Mesmo porque ele poderá também ser usado para fazer a especulação imobiliária, proporcionando aos seus proprietários rentabilidades que mesmo com altas taxas de juro, acabam por se transformar num bom negócio.

Tabela I
Evolução dos preços médios do m² de terrenos
(Presidente Prudente), da taxa de juros*, da inflação** e
dos saldos da poupança*** (1975-1996)
Índice 1975 = 100

Ano	Presidente Prudente		Brasil					
	Preço do m ²	Índice	Juros	Índice	Inflação	Índice	Poupança	Índice
1975	19,10	100,0	2,00	100,0	29,40	100,0	4,1	100,0
1980	26,16	136,3	3,22	161,0	110,20	374,8	6,3	153,6
1985	13,42	69,9	11,69	584,5	235,10	799,6	9,2	224,4
1990	34,92	182,0	25,40	1270,0	1476,56	5022,3	3,1	75,6
1991	29,51	153,8	16,99	849,5	480,18	1633,3	3,6	87,8
1992	13,03	67,9	26,33	1316,5	1157,95	3938,6	4,0	97,6
1993	17,64	91,9	33,21	1670,5	2708,55	9212,7	4,4	107,3
1994	32,31	168,4	25,22	1261,0	1093,84	3720,5	7,1	173,2
1995	41,33	215,4	3,61	180,5	14,78	50,3	8,4	204,9
1996	38,26	199,4	2,04	102,0	9,34	31,8	8,8	214,6

* Taxa de juros média do Overnight (% a.m.)

** Taxa da inflação (IGP-DI)

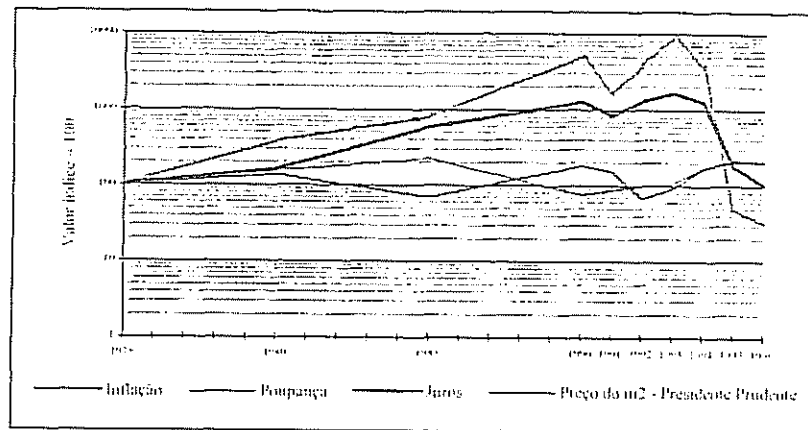
*** Percentagem dos saldos de poupança em relação ao PIB

Fonte: Jornais e Boletim do Banco Central do Brasil

Org: Ricardo Carvalho Leite

As alterações nos indicadores também pode ser verificado através do Gráf. I, onde se destaca os movimentos opostos da curva dos preços médios do metro quadrado da cidade de Presidente Prudente e do volume de recursos, ou saldos de poupança do Brasil para o período analisado (1975-1996).

Gráfico 1
Evolução dos preços médios do m² de terrenos
(Presidente Prudente), da taxa de juros*, da inflação** e
dos saldos da poupança*** (1975-1996)



○ processo inflacionário e o desemprego

A inflação é o excesso de procura agregada sobre a oferta em condições de pleno emprego, que se apresenta de diferentes formas. Numa economia fechada, sem estoques e sem barreiras aos aumentos de preços, a inflação acabará por elevar os preços das mercadorias. Já numa economia aberta, o aumento das importações aliada com o desvio da produção de exportação para o mercado interno poderá trazer aumento de preços, conseqüentemente a inflação aparecerá. É interessante observar que o aumento de preços é apenas um sintoma da inflação.

No entanto, Carson (1992) ressalta que a inflação além de ser gerada pela pressão da demanda, também é causada pela elevação dos custos de produção, como por exemplo, os custos referentes a aumentos salariais, negociados pelos sindicatos, o envolvimento do Governo, exigindo que as empresas se adequem a novos padrões de: antipoluição, proteção ao consumidor e normas de segurança no trabalho. Tudo isso, além dos aumentos dos

combustíveis, devido aos embargos decretados pelo cartel da OPEP, e também das medidas governamentais que aumentam em muito os custos da energia, um dos principais motores da produção mundial. Como o combustível e os demais derivados do petróleo são também base importante da economia, qualquer variação positiva trará elevação nos níveis gerais de preços, porque os aumentos, por exemplo, dos combustíveis serão repassados para os custos de produção, ou seja, os gastos com transporte de mercadorias se elevará. É importante não perder de vista que o aumento do preço do petróleo será irradiado pelo mundo todo, causando aos países sem produção interna de petróleo um reflexo maior.

Se levarmos em conta o caso brasileiro, iremos verificar que a energia elétrica, até o presente momento sob o controle estatal, tem os seus preços controlados pelo governo e portanto reajustados conforme sua política energética. Muitas vezes esses aumentos são usados para saldar parte dos déficits das próprias empresas estatais, ou para aumentar a fonte de arrecadação do governo.

Verificamos que vários fatores externos ou internos vão fazer com que a inflação apareça, só que o nível de inflação geralmente é controlado através de políticas monetárias intervencionistas.

Segundo Carson (1992:291) "*uma característica essencial da inflação é que uma vez iniciado o processo cria expectativas de novos aumentos de preços, e isso tende a reduzir a procura de moeda. Como ativo, o dinheiro se torna menos atraente do que as mercadorias*", ou seja, a inflação tem um caráter crônico e auto-estimulante.

É importante observar que a inflação tornou-se a preocupação central dos formuladores da política macroeconômica. A estabilização da moeda é o principal trunfo dos economistas porque ao que tudo indica, as medidas de política anti-inflacionárias terão maior probabilidade de sucesso do que as medidas de política contra o desemprego.

Só que o desemprego vai se refletir diretamente na economia, já que essa parcela colocada do lado de fora do mercado não tem condições de consumir parte da produção total, causando uma queda geral dos níveis globais das atividades econômicas no país.

Os economistas, de modo geral, reconhecem três tipos diferentes de desemprego. O *desemprego friccional* que é originado da entrada de novos trabalhadores, principalmente a parcela jovem da população, que busca o seu primeiro emprego, e também a reentrada de trabalhadores mais velhos no mercado de trabalho. Esse tipo de desemprego tem um característica peculiar, que são as constantes oscilações em sua maioria voluntárias, de mudança de emprego. O trabalhador insatisfeito muda de emprego, de acordo com os seus interesses, que podem variar de um aumento salarial, a proximidade com o local de residência, ou até mesmo com a função desempenhada.

Outro tipo de desemprego é o *desemprego estrutural*, que cria um problema mais grave. Geralmente, esses empregos são eliminados devido a implantação de novas tecnologias, como por exemplo a robótica na indústria automobilística. Outros motivos seriam a introdução de outros métodos automatizados de produção; o declínio permanente de uma indústria, que culminará no seu fechamento; o esgotamento das reservas, como é o caso do mineradores de carvão; e por fim a realocização geográfica dos empregos na indústria.

No caso deste tipo de desemprego, os economistas vêem duas condições básicas para solucionar esse problema. A primeira seria a redução dos níveis salariais, repassando essa redução em forma de aumentos dos lucros, ou permitindo a redução dos custos de produção, que se refletirão no preço final do produto, deixando-os mais competitivos. Outra solução, segundo os economistas, seria a mobilidade dos trabalhadores, o que permitiria o deslocamento dessa mão-de-obra para lugares onde existam carências relativas de mão-de-obra especializada.

Por fim, o *desemprego cíclico* é caracterizado pela falta de trabalho resultado de uma queda geral dos níveis de atividade

econômica no país. Trata-se portanto, do único tipo de desemprego sensível às políticas fiscais ou monetárias anticíclicas. Podemos perceber esse tipo de desemprego, quando há reduções no consumo, oriundos de políticas intervencionistas, que buscam frear a economia. Como o consumo se retrai, algumas empresas geralmente com estoques altos, preferem demitir uma parcela de seus funcionários, para também frear a sua produção, e dar o tempo necessário para que seus estoques voltem a baixar. Muitas empresas, no entanto preferem diminuir o ritmo de produção, dando férias coletivas antecipadas à dispensar a mão-de-obra especializada, porque quando a economia voltar a se aquecer, terão que novamente contratar novos empregados e investir em seu treinamento.

É importante voltar a reforçar que, a inflação e não o emprego, tornou-se a preocupação central dos formuladores da política macroeconômica, principalmente porque ao que tudo indica as medidas de política anti-inflacionária terão maior êxito do que as medidas de política contra o desemprego.

A Microeconomia

Segundo Carson (1992:208) *"na última década, ocorreu um importante redirecionamento da atenção dos economistas, da preocupação com a esfera macroeconômica para interesses fundamentalmente microeconômicos"*.

A "Teoria Microeconômica" também é freqüentemente chamada de "Teoria do Preço".

Ela trabalha com a decomposição das variáveis macroeconômicas de consumo, investimento, poupança, entre outros, sendo que ela explica a composição e alocação da produção total.

É importante observar que a microeconomia ou "Teoria do Preço", procura explicar o funcionamento dos mercados para produtos individuais, além do comportamento individualizado do comprador e do vendedor. Por isso que ela é seletiva e não agregativa como a macroeconomia.

Segundo Bilas (1972:1-2)

“a Teoria do Preço trata, fundamentalmente, dos fluxos de bens e serviços das empresas para as famílias, dos fluxos de serviços produtivos das famílias para as empresas, da composição desses fluxos e da formação dos preços dos componentes dos fluxos”.

O objetivo da microanálise, se aplicado ao nosso estudo, seria o de descobrir porque são feitos x loteamentos na cidade e porque o preço de um terreno é mais alto que o de outro. Portanto, a microanálise tenta responder perguntas relativas à composição e não à grandeza da produção da economia.

A microeconomia vê o mercado como sendo o de um produto único, e este funciona do confronto e do equilíbrio de duas forças, a oferta e a demanda.

Com relação ao equilíbrio entre a curva de demanda e a curva de oferta, Bilas (1972:3-4) diz que:

“se a curva de procura tiver inclinação negativa e a curva de oferta tiver inclinação positiva, então um aumento de preços para cima do preço de equilíbrio criará um excedente de produção no mercado. Por outro lado, se a curva de procura tiver inclinação negativa e a curva de oferta também e a inclinação da curva de oferta for maior que a da curva da procura, então cria-se escassez no mercado, quando o preço é aumentado acima do preço de equilíbrio”.

Essas variações de preços são efeitos diretos da quantidade ofertada e demandada. É essa noção da elasticidade de ambas as curvas que é importante para os economistas, pois a elasticidade do preço vai variar de acordo com o produto. É importante acentuar que a elasticidade-preço é apenas uma propriedade da curva de procura.

Segundo Bilas (1972) a elasticidade do preço é afetada por vários fatores. Portanto, para que o produto tenha uma

característica de procura mais elástica. é preciso haver em primeiro lugar, a existência de mais produtos substitutos no mercado, em segundo lugar, haver maiores aplicações de capitais para o produto, e além disso, que os produtos que captam uma larga porção da renda do consumidor, possuam procura mais elástica do que os produtos que recebem uma porção relativamente pequena. Exemplo disso é o sal, produto que não tem muitos substitutos, porque poucas empresas trabalham na sua extração, sendo que estas empresas não precisam de muito capital para produzi-lo. Além do mais, este produto reflete uma pequena parcela das despesas do consumidor, portanto tem uma procura muito inelástica.

No caso do produto "automóvel", há uma diversidade muito grande na oferta de veículos, sejam eles novos ou usados, nacionais ou importados, populares ou de luxo, ou ainda com muitos acessórios opcionais. Neste segmento de mercado há também uma concorrência maior por parte das empresas produtoras de veículos. Além destas características, o automóvel é um bem de consumo "caro", principalmente os novos, o que representa uma grande parcela dos rendimentos de seus consumidores. Pelas características acima descritas, vimos portanto que os automóveis têm uma procura muito elástica.

A "Teoria Microeconômica" pode ser aplicada à política econômica do governo, no intuito de verificar se essas políticas estão afetando na formação dos preços dos bens, serviços e salários, e a que níveis essa interferência está se dando, além de ver como essas políticas afetam a alocação de recursos.

Outra aplicação dessa teoria seria a de examinar as condições do bem-estar econômico. Ela também tem uma aplicabilidade empresarial. É importante destacar que para os economistas, a "Teoria do Preço" ou a microeconomia é apenas um dos instrumentos de análise, pois ela também se utiliza da História, da Matemática e da Estatística para fazer sua análise.

Em resumo, a microeconomia tenta ver como os preços se estabelecem e como os recursos estão sendo alocados.

Funções de mercado

Em primeiro lugar, o mercado seria o lugar onde compradores e vendedores se encontrariam para realizar os seus negócios como compra, venda e troca de seus bens e serviços. Hoje em dia, com o avanço das redes de telecomunicação (Internet, telecompras) não se precisa ter um espaço físico para se efetuar um negócio. Pode-se comprar mercadorias através de um sistema de vendas por telefone ou pela Internet, pelo qual você escolhe o produto e as condições de pagamento, sendo que o mesmo será entregue em sua casa. Pode-se, por exemplo, comprar ações nas bolsas de valores de todo o mundo, e até mesmo automóveis². O fluxo das informações acaba por se tornar um dos grandes impulsionadores do mercado moderno.

Mas é importante destacar que mesmo com essa tendência mundial, o mercado continua a apresentar cinco funções principais. Primeiramente, o mercado estabelece valores, sendo que o preço nada mais é que a medida desse valor. Em segundo lugar, o mercado organiza a produção em termos de custos. A terceira função do mercado é a de distribuir essa produção. Em quarto lugar, o mercado faz um racionamento da produção, o que limita o consumo corrente à produção disponível, o que vai interferir diretamente na formação dos preços. Em quinto e último lugar, o mercado faz provisões para o futuro, no esforço para manter o sistema e trazer o progresso econômico.

Outra característica importante é a de que o mercado não é perfeito, e que ocasionalmente precisa de estímulos por parte dos agentes governamentais, para tentar manter um equilíbrio na economia, pois os interesses empresariais dependem muitas vezes dessas políticas intervencionistas ou, pelo menos, daquelas que em qualquer situação lhes aumentem os lucros.

² Várias indústrias automobilísticas colocaram "sites" na Internet para vender os seus produtos diretamente aos consumidores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Podemos dizer que a valorização das cidades ou dos terrenos urbanos, podem ser resultantes de fatores macro ou microeconômicos, como a influência da taxa de juro e da poupança, bem como de políticas públicas de todas as esferas.

A poupança como opção de investimento, caminha junto a outros investimentos financeiros como os Fundos de Renda Fixa (RDB e CDB), os Fundos de Renda Variável (Carteira Livre de Ações). Na maioria das vezes, a poupança não é o investimento financeiro que mais rende ao final do período contratado, fazendo com que os investidores procurem estes outros investimentos financeiros, além também do Ouro e do Dólar.

Quando as taxas de juro e o mercado financeiro não são mais tão atrativos, destina-se na maioria das vezes, investimentos no mercado imobiliário, ou seja, adquirem-se imóveis (terrenos, casas, apartamentos, imóveis comerciais, etc.), que poderão servir para especulação e para formar uma reserva de valor.

Todo esse comportamento vai depender não só da relação econômica, como também de outros fatores, como o equilíbrio entre a oferta e a procura por determinadas mercadorias, no nosso caso, o terreno urbano, além é claro dos fatores endógenos (metragem, declividade, testada, etc.) e exógenos (infra-estrutura do entorno, padrão da construção, etc.) dos mesmos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BAER, Werner. *A Economia Brasileira*. Tradução de Edite Sciulli. São Paulo: Nobel, 1996.
- BILAS, Richard A. *Teoria Microeconômica: uma análise gráfica*. 2.ed. Tradução de Paulo Neuhaus e Hélio O. P. de Castro. Rio de Janeiro: Forense-Universitária, 1972.
- BROOMAN, F. S. *Macroeconomia*. 3.ed. Tradução de Waltensir Dutra e Maria José C. Monteiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1970.

- CARSON, Robert B. *O que os economistas sabem: um manual de política econômica para a década de 90 e depois*. Tradução de Ruy Jungmann. Rio de Janeiro: Zahar, 1992.
- EGLER, Cláudio A. G. Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeira no Brasil. *Revista de Economia Política*. São Paulo, v.5, n.1, p.112-35, jan./mar., 1985.
- MUNHOZ, Dércio G. Inflação Brasileira: de aliado a inimigo mortal. In: SZMRECSÁNYI, Tamás, SUZIGAN, Wilson. *História econômica do Brasil Contemporâneo*. São Paulo: Hucitec, 1997. p.267-98.
- SAYAD, João. Preço da terra e mercados financeiros. *Pesq. Plan. Econ.* Rio de Janeiro, v.7, n.3, p.623-62, dezembro, 1977.