

Quanto Vale o Rio de Janeiro?

Perguntado assim pode até assustar o leitor. Vão comprar o Rio? Mas o objetivo da pergunta é muito mais técnico do que comercial. O valor de uma cidade pode ser bem estimado a partir do valor de suas propriedades, já que estas, comerciais ou residenciais, incorporam todos os outros valores associados a uma habitação: paisagens, praias, transportes, qualidade das vias, oferta de serviços de saúde e de educação, presença de comércio e lazer e todos os outros tipos de facilidades, incluindo o meio ambiente. Ou seja, quem compra uma casa ou um ponto comercial avalia todos estes elementos.

Mas o mais importante do ponto de vista da gestão pública é que os preços das propriedades são a base para a determinação dos impostos prediais e territoriais urbanos, e quase sempre expressam bem a possibilidade de extração dos outros impostos, sobre serviços, sobre a renda ou mesmo sobre a produção industrial. E estes impostos, particularmente o IPTU, representam boa parte da arrecadação governamental e, conseqüentemente, boa parte da capacidade de investimento na infra-estrutura urbana. Que, por sua vez, resultam em maior valor para as propriedades. Ou seja, monitorar o valor das edificações de uma cidade é um dos primeiros passos para que possamos saber se a cidade está evoluindo ou decaindo, ao mesmo tempo que dá ao governante a capacidade de reverter ou impulsionar a tendência.

Foi isto que fizeram, por exemplo, os governantes da Cidade do Cabo, cidade que tem condições ecológicas e sócio-econômicas bastantes semelhantes ao Rio de Janeiro, ainda que em menor escala. Como o Rio, as propriedades na costa Atlântica são as mais valorizadas, embora em Cape Town as encostas das mon-

tanhas não tenham sido ocupadas pelas populações de baixa renda, como ocorreu no Rio. Lá, diferentemente, as encostas das montanhas tornaram-se, em menos de duas décadas, as áreas de maior valor, e foram justamente as áreas baixas, antes apreciadas, que declinaram rapidamente. Com isto, as taxas aplicadas às propriedades também se tornaram inadequadas, ampliando o abandono de áreas e desvalorizando-as ainda mais. Fenômeno semelhante acontece com as propriedades que, no Rio de Janeiro, estão localizadas em áreas antes valorizadas, como no Alto da Boa Vista, ou aquelas junto das quais as favelas vieram a se estabelecer, como na Gávea.

Na Cidade do Cabo, as autoridades constituíram parceria público-privada, utilizaram tecnologia de avaliação por satélite e computação para as áreas residenciais - ainda que os imóveis não residenciais ainda continuem a ser avaliados de maneira convencional - e determinaram os valores de mercados de cada propriedade. Sofisticados modelos econométricos associados ao interesse dos proprietários. Um das mais importantes obrigações contratuais foi o treinamento do pessoal da Prefeitura na nova tecnologia, construindo capacitação interna para futuras avaliações.

Cape Town resolveu o problema em dois anos, apesar do exaustivo exame público. Recentemente, publicou o primeiro cadastro unificado de avaliação de propriedades, documento de interesse público e privado, e chegou a conclusão de que a cidade vale 25 bilhões de dólares. É nós, quanto valem os?