

REAL ESTATE E A POLÍTICA MONETÁRIA
REAL ESTATE AND THE MONETARY POLITICS
REAL ESTATE E LA POLITICA MONETARIA

SCANDOLARA, Edeson Luiz

RESUMO

O presente trabalho tem como desiderato maior firmar as atividades conformadoras de Real Estate, como agentes de expansão da base monetária, contribuidoras da estabilidade da moeda e, futuramente, constituir-se em agregado da base monetária. Inicialmente, procura-se uma conceituação compatível com a atual conjuntura econômica, inclusive em presença de ditames ambientais, ausência de estabilidade da moeda e política monetária adequada, fatores impeditivos de uma cientificidade e exatidão vitais ao Real Estate. Para a moeda, coloca-se-lhe como instituição e necessidade de sua estabilidade – vital para as atividades econômicas e demais funções da nacionalidade. Nesse ponto vislumbram-se novas possibilidades de riquezas no ambientalismo e a viabilidade de ativos ambientais como lastro da moeda. Em seguimento, tem-se um estudo das atividades que compõem o Real Estate no Brasil atual e as possibilidades futuras. Para tal, traça-se um esboço crítico da política monetária brasileira, seus erros e acertos, curiosidades e histórias ao longo dos tempos até a modernidade. Logo após, consignam-se as relações entre o Real Estate e a estabilidade monetária, suas interações, interdependências e bases recíprocas em futuras atuações. Prossegue-se com incisiva discussão sobre a imperatividade e necessidade da autonomia do Banco Central, para metas de estabilidade monetária, crescimento econômico e expansão do referido Real Estate. Expõe-se, ainda, o futuro do Real Estate no Brasil, sua viabilidade, cientificidade, autonomia e precisão diante da moeda estável. Também, enunciam-se as possibilidades oferecidas pela teoria dos jogos em Real Estate, bem como a previsão de moeda pelos agentes econômicos privados. Por fim, em função da sua importância, apresenta-se proposta de conformação de nova base monetária, sendo que todas as atividades do Real Estate figuram como novo agregado dessa base monetária e respectiva demanda, por agentes econômicos privados.

Palavras-chave: Real Estate, base monetária, conjuntura econômica.

ABSTRACT

The present study has as main objective to firm adaptable activities of the Real Estate, like expansion agents of the monetary base, contributors of the currency stability and, in the future, to be constituted in an associate of the monetary base. Initially, a compatible conceptualization with the current state of the company is searched, also in the presence of ambient dictates, absence of currency stability and appropriate monetary politics, impede factors of a vital scientificism and exactness to the Real Estate. To the currency, it is put as institution and stability – vital to economical necessities and the others functions of nationality. At this point, it is glimpsed new possibilities of wealth on an ambience and feasibility of ambient assets as currency base. Following, there is a study of the activities that compose the Real Estate in the present Brazil and the future possibilities. For this purpose, a critical sketch of the monetary politics is set, its mistakes and corrects responses, curiosities and stories along the time until the modernity. Soon after, the relations between the Real Estate and the monetary stability are consigned, also its interactions, interdependencies and reciprocal bases in future actuations. It is continued with incisive discussion about imperativity and the autonomy necessity of the Central Bank to monetary stability goals, economical growing and expansion of the refered Real Estate. It is still exposed the future of the Real Estate in Brazil, its feasibility, scientificism, autonomy and accuracy stable currency. The possibilities offered by the games theory of the Real Estate are also expressed, as well as the prediction of currency by private economical agents. Finally, as a result of its importance, it is presented a proposal of conformation of a new monetary base, since all Real Estate activities appear as a new associate of this monetary base and its respective demand, by private economical agents.

Key-words: Real Estate, monetary base, economical state of the company.

1 Introdução

É irreversível e irresistível a evolução do Real Estate, rumo à cientificidade, sistematização, exatidão e autonomia, como atestam todos os trabalhos até aqui realizados e conhecidos. Dentre os novos ramos da ciência, as atividades que o formataram como tal (urbanismo, arquitetura, construção civil, logística, turismo, entretenimento, lazer, saúde, ambientalismo, etc), mostram-se cada vez mais interdependentes, solidárias, coesas e dotadas de um potencial econômico e financeiro até então não imaginado e viável, pela integração que o Real Estate proporciona.

Entre nós, não há que se olvidar algo semelhante, ocorrido por ocasião dos passos iniciais, dados pela Engenharia de Avaliações. Nesses tempos, trabalhava-se com a presunção de moeda estável, principalmente, à medida que se tinha acesso à volumosa produção dos norte-americanos, em todas as áreas da Engenharia de Avaliações. Lamentavelmente, ainda nos anos oitenta, do século passado, em função do processo de estatização da vida nacional, instalou-se um ciclo de desvirtuamento da moeda brasileira, cujos efeitos persistem até a atualidade. O processo inflacionário acelerou-se de tal forma que a própria famigerada correção monetária funcionava como acelerador do diabólico motor, gerador de alta geral de preços e tarifas públicas.

Não escapou nem mesmo o sistema financeiro habitacional, criado nos anos sessenta do século XX, dentro de uma expectativa de estabilidade monetária. A jovem Engenharia de Avaliações brasileira já nascia inquinada de vício inflacionário, pecando pela inexatidão, baixa confiabilidade e conflitos conceituais entre valor, valor real, valor de mercado e preços, etc.

Então, em primeira conclusão, com base nas dificuldades hauridas durante a conformação da Engenharia de Avaliações, em função da não existência de moeda estável, pode-se afirmar que a *conditio sine qua non* para a viabilidade de um Real Estate brasileiro é a estabilidade monetária.

2 Real Estate no Brasil

Como se comportará o Real Estate em um país que nunca teve uma política monetária lastreada em bases científicas; em um país cujos governos nunca respeitaram a moeda como instituição; em um país que ainda tenta estabilizar sua moeda com um plano que se confunde com plano de desenvolvimento econômico; em um país que ainda não tem instituições que garantam a estabilidade monetária?

De outra banda, tem-se um país com um potencial incomensurável de geração de riquezas próprias ao terceiro milênio; um território gigantesco; uma biodiversidade capaz de constituir-se em ativos ambientais e lastro para novas moedas; regiões metropolitanas, cidades de grande, médio e pequeno porte suscetíveis de novas experiências em urbanismo, transportes, qualidade de vida urbana, habitação, educação, geração e consumo de energias alternativas e, principalmente, produção de novas formas de riqueza, postos de trabalho e receitas públicas. E é exatamente aí que figuram as grandes oportunidades do Real Estate. Não há que se lamentar uma industrialização plena que não se teve, eis que a Revolução Industrial aqui chegou tardiamente. Ainda resta um patrimônio ambiental capaz de gerar divisas por ser referência global.

Por razões estratégicas e por consolidado o imenso território nacional, é que se verifica a logística em matriz de Real Estate a conjugar rodovias estaduais e federais, ferrovias, aeroportos, estirões navegáveis de rios, lagos, canais, portos, plataformas e centros de distribuição de insumos, matérias primas e produtos. Para lembrar, agora é que os aeroportos nacionais estão sendo considerados parte importante na dinâmica urbana, refletida em planos diretores, mas tão significativos o são na dinâmica das grandes empresas e, mais ainda, para os profissionais liberais do III Milênio. Há que se esperar uma democratização na demanda, tarifas e número de vôos em todo o território nacional.

Ampliando-se o leque de abrangência do Real Estate, capazes de repercussão no mundo econômico e financeiro, são os shopping-centers, shoppings temáticos, edifícios inteligentes, escritórios virtuais, restauração de edificações, reciclagem de edificações, complexos culturais, flats, hotelaria, helipontos, centros de eventos e convenções, complexos hospitalares, spas urbanos, day-hospitals, hospitais de alta tecnologia, residenciais para terceira idade, show rooms regionais, complexos turísticos, parques temáticos, resorts, resorts urbanos, greens urbanos e rurais, hotéis fazenda, centros de hipismo, conjuntos de escritórios em áreas rurais, distritos industriais clássicos ou ambientais, novas fontes de energia, águas termais, tratamento de efluentes, aproveitamento de águas pluviais, sistemas de racionalização de consumo de energia, arenas de multiusos e imensa gama de empreendimentos high tech ainda sem denominação. Ainda faltando completar o mix, lembra-se agora do impacto do advento do ambientalismo, como cosmovisão em áreas como urbanismo, arquitetura e engenharia, construção civil, planejamentos locais, planejamentos regionais, planejamentos setoriais, clusters, etc., com exigências de normas tipo ISO, para sua consecução. Para recordar, revejam-se as discussões atuais e inovadoras sobre os Protocolos de Kyoto, o caso das emissões de partículas e gases, passivos ambientais e, principalmente, o potencial brasileiro

Tais impactos transformadores de todos os passos da Engenharia Tradicional trarão ao Real Estate local repercussões globais. Talvez seja a maior contribuição do Brasil ao Real Estate mundializado.

3 A política monetária no Brasil

Em pleno III Milênio, chega-se a uma terrível constatação derivada dos sucessivos desvirtuamentos da moeda brasileira, desde as primeiras emissões: nunca se teve uma política monetária capaz de suprir demandas de agentes econômicos privados. Outra verificação, ainda mais assustadora, reside na relação íntima entre a longevidade das civilizações e a capacidade de manter a estabilidade das respectivas moedas, ou seja, as grandes civilizações persistem e avançam, à medida que mantêm a moeda como instituição, referência e até instrumento de domínio.

A notável invenção dos lídios transformou a Grécia em potência; após a meteórica trajetória da Macedônia, sob a égide de Alexandre, o Grande, teve-se a hegemonia de Roma e, claro, o primado de suas moedas. Nem mesmo a conversão ao cristianismo salvou a moeda romana: o gasto público determinou o desvirtuamento das suas medidas; sobrou o Direito Romano como referência segura no mundo que se eclipsava.

Até a atualidade, o Direito Romano influencia a Direito do mundo globalizado. À experiência bizantina, breve, seguiram-se as emissões patrocinadas pelas cidades-estado italianas, tendo sido Florença e seu florim a impulsionadora dos avanços de então. Após os descobrimentos, a Península Ibérica teve moedas mundiais, sendo que os reales circularam até o século XIX, inclusive no Brasil. Posteriormente, o tálller teve seu reinado até o advento da libra esterlina que, sepultada, foi em Bretton Woods para a ascensão irresistível do dólar dos Estados Unidos da América do Norte.

Nessa linha evolutiva, o Brasil pouco somou à cunhagem de uma boa política monetária, aliás nem Portugal teve algo que pudesse ser chamado política monetária. Nos primórdios da brasilidade, em seu gigantesco território, já circulavam moedas de diferentes lastros. Nem os notáveis executivos holandeses escaparam da escassez da moeda, em Recife e Olinda, prósperas que foram sob a égide da Companhia das Índias.

Nos séculos que se seguiram, não houve mudanças sensíveis, ainda que muitas fossem as Casas da Moeda, instaladas no território nacional; suas letras monetárias são identificáveis até os dias de hoje, permitindo melhor avaliar as respectivas emissões. De outra forma, o contrabando e, mais tarde, o tropeirismo supriu a ausência de moeda, carreando para o interior moedas das possessões espanholas, depois países confinantes.

Todavia, foi a mancha da escravidão que materializou o maior dos desvirtuamentos: os negros escravos eram contabilizados como moeda a movimentar a melhor realização da civilização brasileira – o tráfico negreiro.

No império, o Barão de Mauá também contribuiu para suprir a demanda de moeda, mas atraiu o ciúme da burocracia imperial, cujo orçamento era inferior ao das empresas do genial empreendedor. Até D. Pedro II, tido como avançado para o seu tempo, olvidou de cunhar uma política monetária, mesmo testemunhando a quebra das empresas de Mauá.

A bestificada República que veio a seguir melhor sorte não trouxe à questão monetária. Nem um dos mais ferrenhos republicanos de então – Rui Barbosa – tido como o maior sábio da época, por não compreender relações entre moeda e lastro, causou o desastre conhecido como encilhamento.

Os anos seguintes, de aperfeiçoamento das instituições republicanas, fortalecimento do Estado e intervencionismo estatal, trouxeram sucessivos desvirtuamentos da moeda; em sua totalidade, derivados do crescente déficit público, estribado em custos superfaturados das obras públicas e gastos excessivos com pessoal.

Mesmo nos governos militares, com o surgimento do Banco Central, não houve seriedade em política monetária. Que não se olvide, quando tal competência era da SUMOC do Banco do Brasil, período em que a demanda da moeda, por parte dos agentes econômicos, era feita com certo grau de cientificidade, sem causar inflação macroeconômica. Nesses tempos, até a criação do open market, foi desvirtuada. Para fortalecer empresas privadas, o lastro de tais operações era formado por títulos de dívida pública, daí resultando em juros altos e expansão da base monetária, através de seus agregados (títulos públicos).

A alta geral de preços que se seguiu foi confundida com inflação. No entanto, não era inflação e sim seu efeito. A alta de preços é um termômetro que mede a inflação. Durante as tentativas posteriores de conter o cíclico processo, tentou-se eliminar tal termômetro, através do congelamento e tabelamento de preços, todavia, as inflações persistiram vitoriosas, alimentadas pelo gasto público. Cunharam-se planos mirabolantes para estabilizar a moeda nacional, chegando-se à atualidade do Plano Real.

Os resultados são conhecidos por todos: a alta das tarifas públicas, alta dos preços privados, juros altíssimos, pobreza, concentração de renda, ausência de uma verdadeira economia de mercado e solapamento das instituições nacionais. Adia-se para sempre a criação de uma prática monetária dissociada do déficit público.

4 Real Estate e estabilidade monetária

Como já visto anteriormente, moeda estável é requisito indispensável para qualquer civilização. Aliás, moeda estável deveria ser cláusula pétreia da Constituição Federal e ai de se atrevesse a ultrajá-la. Sem moeda estável tudo se perverte: as instituições políticas, o sistema representativo de governo, o regime democrático, as empresas, as famílias, a justiça e até o Direito sucumbe na instabilidade permanente, mantida pela ausência de uma política monetária.

Para o Real Estate, não poderia ser diferente; agora que se tem uma pequena ponta desse formidável iceberg científico, revelada, pode-se firmar um pressuposto inquestionável: Real Estate e estabilidade monetária não são excludentes, estão sim associados em uma relação bilateral.

O Real Estate certamente atingirá neste país cientificidade, autonomia, sistematização e confiabilidade tendo como requisito fundamental a moeda estável, derivada de uma política monetária de credibilidade. De outro lado,

convenientemente expresso através de um modelo matemático, que expresse seu largo espectro, pode contribuir para a estabilidade monetária e ferramental para uma boa política monetária.

Já é hora de lembrar a figura extraordinária do matemático Nash, criador da Teoria dos Jogos. Sem incorrer em lide temerária, pode-se afirmar que, se Einstein revolucionou a Física, Nash recriou a Matemática, via teoria dos jogos. Aqui há que se imaginar as imensas possibilidades de aplicação de tal teoria às metodologias de Real Estate, já sistematizadas. São conhecidas aplicações da Teoria dos Jogos para determinação da demanda de moeda pelos agentes econômicos privados junto ao Banco Central; também se conhecem resultados junto ao Direito Penal e em diversos capítulos da economia.

Entretanto, voltando-se ao mérito da estabilidade monetária, procura-se ir mais longe, e um aspecto revolucionário pode ser agora exposto.

A expansão da base monetária, vital para o desenvolvimento econômico, tem como conformadores os agregados conhecidos de todos (M1, M2, M3, M4, etc.), mas, criando-se um novo agregado (MRE), constituído por todos os ativos hauridos em Real Estate, ter-se-iam todas as atividades do referido Real Estate contribuindo para a estabilidade monetária, através de um novo lastro para emissão de moeda, sem causar inflação.

Esse novo agregado teria também um componente revolucionário, representado pela influência dos ditames ambientais em Real Estate, eis que já conhecidas as repercussões dos ativos ambientais no urbanismo, arquitetura, engenharia, construção civil, paisagismo, geologia, etc.

As recentes discussões sobre os Protocolos de Kyoto permitem antever uma influência ainda maior do ambientalismo no mundo econômico, como novas formas de riqueza, produção, logística, etc. Formidáveis recursos financeiros, carreados por projetos ambientais em Real Estate aflorarão nos países providos de recursos naturais, biodiversidades e políticas ambientais rígidas e auto-sustentáveis. Os recursos financeiros citados permitirão a criação de moeda estável, pela expansão da base monetária em seu novo agregado (MRE).

Por ora, reitera-se o vínculo indissolúvel entre Real Estate e moeda estável – um não sobrevive sobre o outro.

5 A autonomia do Banco Central

Em Ciência Política, ao se estudar exaustivamente o sistema representativo norte-americano, estruturado em seu singular presidencialismo, louvava-se, inicialmente, a repartição tripartite de poderes (legislativo, executivo e judiciário), cujo funcionamento é preciso: o legislativo faz a lei, o executivo executa a lei, e o judiciário aplica a lei.

Criada a Suprema Corte, garantidora da constitucionalidade das leis, o progresso e o desenvolvimento da civilização norte-americana superou tudo o que se conhecia em cifras fantásticas.

O que se seguiu até a atualidade foi possível por tal organograma manter o consenso em torno do liberalismo dos pais da pátria. Porém, o grande salto deveu-se à criação do Banco Central (FED), mentor da política monetária da grande nação do Norte.

A principal característica do FED é a sua intangibilidade, ou seja, sua autonomia que melhor se expressa pelo fato do Executivo não ter-lhe qualquer ingerência.

Entre nós, conforme já visto, a gênese do Banco Central deu-se em momento impróprio, de excesso de estatal e para aumentar o dirigismo estatista. Nesse quadro, o mandonismo do Executivo atrelou a política monetária ao gasto público, impedindo até mesmo o surgimento de uma economia de mercado.

Daí derivaram os juros altos, os ciclos inflacionários, o desvirtuamento da moeda e a concentração de renda. Esse quadro persiste até a atualidade, beneficiando os fornecedores do governo, transformando o Estado em principal agente econômico do país. Mas o efeito mais funesto foi a impossibilidade de democratização da moeda – maior realização dos norte-americanos.

Então, como falar em Real Estate, em plenitude científica, sem a existência de instituições vitais para tal processo?

A discussão sobre a autonomia do Banco Central tem sido procrastinada, adiada, protelada e até travestida por propostas de aumento do número de conselheiros.

Talvez, em função dos atuais acontecimentos, terríveis para a vida política nacional, surjam novas concepções de instituições éticas necessárias à moralidade da administração pública, implantando-se de vez a autonomia do Banco Central, no bojo de uma nova legislação bancária, chamada Lei dos Bancos.

6 Conclusão

Certamente, o Real Estate tem um futuro promissor no Brasil, entretanto, melhor será esse futuro, se o Estado e a sociedade optarem por uma política monetária que redunde em moeda estável. Mais que o Estado, a sociedade tem que planejar seu futuro; as famílias, as empresas, os profissionais liberais, os fundos de pensão, enfim os agentes econômicos privados têm que fazer previsões e planos de metas e objetivos a serem atingidas, em sua maioria, a longo prazo.

No Brasil, raramente uma empresa consegue sobreviver por mais de três gerações; seus gestores, na maioria dos casos, são culpados pela morte precoce dessas empresas, por má gestão, azar, negociatas, desvios, falta de aperfeiçoamento, profissionalização, modernização e organização. No entanto, observe-se, a partir dos anos 30, do século XX, quantas empresas foram destruídas pelos sucessivos desvirtuamentos da moeda? Quantas moedas foram criadas pelos malfadados governos federais que se seguiram?

Certamente, a união teria que ser penalizada pela sucessiva destruição de patrimônios privados preciosos, construídos mediante poupança, trabalho, fé, teimosia; essa destruição de bens privados resultou em crescimento e fortalecimento do Estado. Então, nos primórdios do III Milênio, não se mais pode persistir em ausência de moeda estável.

Então, adotando-se políticas de estabilidade monetária, com instituições políticas estáveis e autonomia do Banco Central, ter-se-ão cenários favoráveis a um Real Estate exato, preciso, científico, almejado não só pela comunidade científica, mas pela imensa maioria dos agentes econômicos.

Em função da crescente importância do ambientalismo, o Brasil de imenso território, recursos naturais, biodiversidade, ecossistema, já se afigura como mentor e executor de variados projetos de desenvolvimento auto-sustentável, quer em área urbanas, quer em áreas rurais.

Dessa perspectiva, emerge um Real Estate jungido ao ambientalismo, por ora, impossível de descrever e arrolar pela gama imensurável de projetos.

Pela necessidade dos modelos matemáticos, esse Real Estate deverá recorrer às possibilidades matemáticas da Teoria dos Jogos.

Tem-se, como exemplo, nos estudos de dinâmica urbana do moderno urbanismo, sem esquecer o Estatuto das Cidades, a cooperação que exercem entre si, empreendimentos diferenciados como shopping-centers, edifícios residenciais, escritórios, flats, centros esportivos e campos de golfe. De outra banda, exercem cooperação entre si, em logística, rodovias estaduais, aeroportos, rodovias federais, ferrovias, estirões navegáveis de rios, lagos e portos marítimos, para sucessivos centros de produção e distribuição. Em ambos os casos, para o Real Estate, somente a Teoria dos Jogos fornece o necessário instrumental matemático para a criação dos modelos respectivos.

Finalmente, já em macroeconomia, para uma excelente política monetária, tem-se um Real Estate derivado em toda a sua plenitude da moeda estável.

Como vetor mestre desse sistema, tem-se um Banco Central autônomo, gestor da expansão da base monetária, dotada de um novo agregado, chamado MRE.

Esse agregado, já explicado sua formatação, permitirá criação de moeda sem gerar inflação para uma demanda formulada por agentes econômicos privados, formadores do mercado.

Em derradeiro, o Real Estate será viável com moeda estável. A moeda, por sua vez, será estável se o Real Estate estiver entre os agregados que compõem a base monetária – pedra de toque de uma verdadeira política monetária.