

VALORAÇÃO ECONÔMICA DA PAISAGEM: PROPOSIÇÃO DE DISCUSSÃO

Douglerson Santos¹

Maraluce Maria Custódio²

RESUMO: O Estudo da valoração da paisagem é ainda incipiente, mas vem crescendo muito nos últimos tempos. Com este estudo pretendemos contribuir para a reflexão de sua importância, especialmente no Brasil.

PALAVRAS-CHAVE: paisagem; valoração econômica; mercado imobiliário; valor; métodos de valoração econômica

ÁREA DE INTERESSE: Direito Ambiental.

1. INTRODUÇÃO

A paisagem, além de ser um bem a ser protegido por suas qualidades ambientais e históricas, tem trazido muito lucro para os locais onde se encontram. Esse lucro pode advir tanto da especulação imobiliária consciente (ou não) como do turismo. Mas, para tanto é necessário compreender como valorar essa paisagem. A valoração da paisagem é ainda hoje incipiente, mas seu estudo vem crescendo muito, especialmente nos EUA.

O turismo vem crescendo vertiginosamente desde o séc. XVIII e especialmente no último século pelo aumento das facilidades para viajar. Esse crescimento leva a conscientização da necessidade de proteção do patrimônio pela comunidade e governos locais e a busca de novos monumentos (naturais ou artificiais) para incrementar o turismo e tornar toda uma região, e não apenas um ponto específico, reconhecidamente turístico (LIZET, RAVIGNAN, 1987). A busca e a criação surgem, inicialmente, a partir de uma valoração do que deve ser protegido.

O mesmo se passa com a incrementação imobiliária de regiões de entorno dos centros urbanos. A partir da década de 70 nos EUA e Europa e década de 80 no Brasil, os habitantes vêm buscando sair dos grandes centros barulhentos, cinzentos e poluídos e procurando um entorno, mas com um pouco de qualidade de vida: natureza, ar mais puro, tranquilidade, bela paisagem (BRANCO, 1991). Surgindo a cultura dos subúrbios, hoje chamados de periurbanos.

Inicialmente, esses subúrbios eram ocupados por pessoas sem condições de adquirir um imóvel no centro das cidades. Hoje são ocupadas, principalmente, pelas classes média e alta, que, buscam tranquilidade e vêm esvaziando os hipercentros urbanos.

De fato, como nos indica Donadieu et Dalla Santa (*apud* CARVALHES, JOLY, 2006, p 10) a troca de residência é uma escolha entre o fácil e rápido acesso aos serviços públicos e ao trabalho e a tranquilidade da natureza e paisagens naturais ou rurais, com mais espaços para recreação, ou seja, qualidade de vida. Fato hoje, que tem sido preocupação tanto jurídica – artigo

225 da Constituição Federal, bem como, dos cidadãos que tem condições de escolher.

Para o surgimento dessas novas regiões, faz-se necessário analisá-las e valorá-las de forma a incentivar esse desenvolvimento, mas, buscando, ao mesmo tempo, a proteção do meio ambiente e da paisagem. Para realizá-lo é necessário utilizar instrumentos técnicos e especialmente econômicos.

A economia utiliza-se de vários métodos de valoração, mas é necessário entender que os economistas não valoram, eles observam que os indivíduos têm preferências e essas têm vários graus de intensidade (MOTTA, 1997). Assim, a valoração econômica se justifica como instrumento auxiliar de políticas públicas para evitar a exploração excessiva e auxilia na determinação de valores de taxas e tarifas públicas cobradas pela apropriação dos bens paisagísticos e ambientais e na avaliação de projetos de investimentos públicos e privados.

2 O VALOR E A VALORIZAÇÃO ECONÔMICA

O valor da paisagem não pode ser revelado apenas pelo mercado, pois ela na maioria das vezes não tem preço, já que não é comercializável; porque a paisagem é uma composição e não apenas um objeto, o que dificulta a valorização pelo mercado; e, também, porque valorar a paisagem depende também da valorização dos aspectos subjetivos e estéticos.

Os economistas preocupam-se com a realização da valoração, no esforço de estimar preços e fornecer subsídios para a exploração racional das paisagens, seja na exploração de pontos turísticos, seja na criação de novas áreas periurbanas que têm como foco a apreciação da paisagem.

A disponibilidade ou escassez dos recursos e a necessidade de utilizá-los criam a necessidade de mensuração econômica. Os métodos de valoração começaram a ser utilizados na análise da recreação ao ar livre e expandiram para análise da vida selvagem, saúde humana e por fim atinge até questões éticas e religiosas.

A partir dos métodos é possível estimar custos de oportunidade de exploração para evitar erros dispendiosos ou destrutivos como os cometidos no passado.

A valoração econômica, entretanto, é o último passo da análise e deve ser frisado que ela é imperfeita, pois valora coisas que não são valoráveis. Ela depende de outras ciências, firmando a necessidade de interdisciplinaridade para aplicar os métodos econômicos e proteção da paisagem (ALIER, JUSMET, 2001).

No caso da análise da paisagem, a parceria com a geografia é essencial, pois a ela concerne compreender a complexidade da paisagem e interrelação de seus elementos. Através de seus estudos, ela cria uma carta de tipos paisagísticos de cada região. Ela observa inicialmente a possibilidade de ocupação do solo, os objetos paisagísticos envolvidos, seu tamanho e o ângulo de observação visual, bem como a distância deste do observador e a profundidade de campo de visão (ROGER, 1995). Isso é extremamente importante, pois a paisagem mais bela do mundo não pode ser "vendida" se não puder ser observada.

Posteriormente, esses dados serão analisados economicamente de forma a buscar uma aproximação de valor. Deve ser lembrado que os modelos gerados são representações simplificadas do mundo real, que ajudam apenas a ordenar e compreender a paisagem e seus elementos. (DERANI, 2003)

A paisagem, segundo CARVAILHES e JOLY (2006, p 78), pertence ao grupo dos bens públicos impuros, ou seja, apresentam as características dos bens públicos³, mas, ao mesmo tempo podem estar localizados em propriedades privadas que limitam a não exclusão, e a não destruição e a utilização por mais de uma pessoa.

O mercado vende pontos onde é possível desfrutar da paisagem, e quanto mais fácil os acessos (visualização, utilização, etc.) mais caros eles se tornam. Lembrando que é a propaganda realizada pelos empresários que determinam e criam o mercado.

Assim, a definição do valor econômico passa por mais coisas que apenas o valor estético e ecológico de uma paisagem. E por tal motivo, se utilizam os métodos de valoração, que vêm refletir melhor o valor da paisagem.

Não existe uma classificação universalmente aceita dos métodos de valoração econômica, por isso utilizar-se-á a classificação mais comum, criada por Bateman e Turner (NOGUEIRA, 2003) sendo:

a) CUSTO DE VIAGEM: Esse método foi criado em 1947 e analisa os gastos realizados por indivíduos em uma viagem a um determinado local. Despesas estas que começam nos preparativos da viagem e terminam com o retorno dos viajantes. Passando pelos valores gastos em passagens ou combustíveis, lanches, hotéis, ou seja, todos os gastos para implementação da viagem. Ele tem como principais problemas para sua utilização a valoração do tempo e as viagens de múltiplos propósitos.

b) PREÇOS HEDÔNICOS: Um dos métodos mais antigos e utilizados, ele se baseia na análise da valorização dada as características locais ambientais e paisagísticas, para a escolha de imóvel para compra ou aluguel. Essas características levariam a um impacto imobiliário em determinados locais mais apreciados pelos indivíduos. O grande problema é separar claramente o impacto dos fatores ambientais e paisagísticos dos outros fatores.

c) DOSE RESPOSTA: Esse método analisa e quantifica o valor a partir do valor de reposição do bem degradado, utilizando preços aproximados presentes no mercado, bem como a análise de dados de outras áreas do conhecimento sobre o que foi degradado. Seu principal problema é o grande volume de dados de outras ciências necessários para compor o quadro de valor de reposição, tornando o processo caro em termos monetários, além de ser limitado aos custos de reposição e acreditar na reposição, fato impossível na quase totalidade dos casos da depredação da paisagem.

d) CUSTOS EVITADOS: Esse método utiliza-se dos valores gastos em produtos substitutos ou complementares para tornar utilizável o bem ou para melhor adequação à mudança gerada no meio ambiente, mensurando monetariamente a percepção dos indivíduos.

e) MÉTODO DE VALORAÇÃO CONTINGENTE: Ele foi proposto em 1963 e é muito utilizado para análise de valores ligados a recreação. Ele parte do pressuposto que as pessoas têm graus diferentes de preferências por diferentes bens que se expressam quando compram ou pagam por algo e isso se apresenta pelo DAP (disposição a pagar) ou DAC (disposição a receber compensação). A valoração se faz através da observação dessas preferências do consumidor em situações hipotéticas apresentadas por meio de questionários. É um método muito utilizado, por ser o único que avalia o valor de existência de um bem, mesmo que não seja jamais utilizado. Tem como problema principal os custos, pois, necessita de no mínimo 1000 observações para iniciar a análise.

Para valorar a paisagem no tema proposto por este artigo e levando em consideração os prós e os contras, os mais indicados são os métodos de preços hedônicos e custo de viagem, pois estabelecem preços de acordo com o entorno e o valor que vem sendo dado para acessar a paisagem. O primeiro se aplica na análise de compra e aluguel de imóveis, onde a pessoa escolhe pagar mais para ter acesso a uma paisagem, tendo aí seu preço agregado. E o segundo, se aplica ao analisar o que um indivíduo está disposto a pagar para acessar uma determinada paisagem.

O preço de um imóvel é composto de valores intrínsecos e extrínsecos, e o valor do bem é a soma desses valores. Reitera-se que na valoração de preços hedônicos, como em qualquer tipo de valorização, há problemas, já que a valoração econômica avalia uma simplificação do mundo real.

Um problema é a especificidade do estudo, que não pode ser

universalizado, pois, a valoração de preços hedônicos se baseia em uma paisagem específica em um lugar específico e não a todas as paisagens de um determinado local ou ao geral das paisagens.

O método de custos de viagem tem os mesmos problemas e o problema de levantamento de dados, pois nem todas as pessoas têm contabilizados os valores gastos para realizar uma viagem a um determinado local.

A vantagem dos métodos de valoração é a possibilidade de utilização de mais de um método simultaneamente.

3 A UTILIDADE E UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS DE VALORAÇÃO ECONÔMICA

O grande problema é que apesar da existência e facilidade de aplicação dos métodos econômicos de valoração, estes não vêm sendo utilizados ou vistos como possibilidade de utilização em grande escala na tomada de decisão para expansão de ocupação periurbana ou de exploração turística na maioria dos casos. Verdadeiramente, a demanda vem crescendo e o mercado vem atendendo a essa, de forma rápida e precipitada, sem avaliar as questões ambientais ou paisagísticas envolvidas de forma profunda, como seria possibilitado pela valoração econômica.

Pode ser citado o caso de Belo Horizonte, onde a especulação imobiliária no entorno, e especialmente no município de Novo Lima (município limítrofe em conurbação com a Capital), vem crescendo devido à busca do ambiente ideal com qualidade de vida e bela paisagem.

Mas, a expansão não tem sido devidamente planejada, menos ainda realizada utilizando-se da técnica acima exposta, tornando a busca pela qualidade de vida com proteção da paisagem um pouco em vão. Apesar dos altos preços dos imóveis nessa área periurbana em expansão, a quantidade de prédios construídos tem sido grande e não atendem as expectativas efetivas de qualidade de vida em longo prazo. A visualização da paisagem vem sendo coberta por camadas e camadas de edifícios enfileirados, todos prometendo a vista definitiva da bela paisagem das montanhas mineiras, que nunca é verídica, já que poucos anos depois outra fileira de edifícios se alinha a frente da paisagem e desvaloriza os imóveis, antes cobiçados pela vista.

A qualidade de vida perde seu objeto em grandes engarrafamentos em vias não preparadas para o grande número de moradores. A paisagem vai sendo destruída para a construção de novas moradias, e a tranquilidade e a possível visualização de animais selvagens perdem seu objeto.

Os condomínios fechados antes pouco habitados, ou utilizados como moradia secundária, vão se tornando novas cidades medievais fechadas entre muros, com comércio e movimentação próprios, gerando divisas, mas lixo e esgotos não suportáveis pela

natureza circundante. (ARAÚJO, NOGUEIRA, 2003)

O que houve? Crescimento sem planejamento, sem uma valoração econômica que possibilitaria uma ocupação racional. Isso remete também a falta de análise técnica para compreender e utilizar o espaço.

Outro problema surge, a busca de lucros cada vez maiores das empreiteiras pode gerar uma perda maior em longo prazo. Segundo o geógrafo e geólogo Allaoua Saadi, boa parte dos edifícios dessa nova área, chamada novo belvedere estão construídos sobre uma falha geológica que em pouco tempo (na perspectiva da Terra) pode e esta se movimentando lentamente, levando a destruição deste e possível morte de várias pessoas.

Ao contrário, na França, essa racionalidade vem sendo preservada, apesar de ser difícil para o poder público controlar e gerenciar essa fuga dos indivíduos dos centros urbanos para as pequenas vilas no entorno (ROGER, 1995). E por várias vezes ser difícil garantir a mobilidade dessas pessoas aqueles sem estragar a paisagem tão ansiada. Um caso é o da cidade medieval de Avignon que é visível a qualquer morador: os engarrafamentos para chegar ao centro, as altas absurdas dos preços dos imóveis nas pequenas cidades vizinhas e o aumento de população destas que não conseguem ainda atender ao público que chega. Muitas delas, medievais também e com uma cultura provençal arraigada, onde até pouco tempo todos se conheciam e agora são invadidas por um público estranho a essa cultura e hábitos, que pode levar a perda de mais que a paisagem visível: o patrimônio imaterial dessa cultura.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabe ao governo em ambos os casos gerenciar tais mobilidades de forma a garantir a vivência tranquila de todas as partes envolvidas no processo. Sendo isso possível, a nosso ver, através de políticas públicas rígidas e democráticas. Para tanto deve observar critérios como:

- a) eficácia: escolher o instrumento que tenha mais probabilidade de alcançar o objetivo de forma rápida e precisa;
 - b) Eficiência: as escolhas devem ser eficientes, pois os recursos são escassos. Onde os custos marginais de redução e os danos causados estão em um mesmo nível ou muito próximos;
 - c) Baixos custos administrativos;
 - d) Equidade: os grupos que receberem os benefícios devem arcar com os custos;
 - e) Cientificação do processo através da análise técnica possibilitada pela economia, auxiliada pelas outras ciências envolvidas na proteção e análise da paisagem, mas especialmente a geografia.
- Isso pode ser realizado através de vários instrumentos econômicos sendo os principais:
- a) Tributo: tem como fundamento a mudança do comporta-

mento da comunidade e não aumentar arrecadação, como, imaginam, muitos governantes

b) Subsídios, tais como:

1) Licenças negociáveis que o governante pode tanto vender como doar onde o governante permite a negociação desde que seja informado de quem vende e quem compra, garantindo assim o controle total das atividades degradadoras e permitindo ao governante traçar metas e monitorar sua aplicação.

2) Depósitos reembolsáveis: o indivíduo ao adquirir um produto paga um valor que lhe é devolvido no ato de devolução daquele utilizado. Se colocado um valor alto, busca motivar a diminuição do consumo, se não, pelo menos a reciclagem, mas para tanto os postos de coletas devem ser bem distribuídos

A adoção da técnica deve ser uma constante para determinar as ocupações e garantir a preservação da paisagem, pois, senão isso pode levar também à perda de divisas advindas do turismo. O acesso, a tranquilidade e o contato com a cultura local fazem parte dos desejos dos turistas e apenas o desenvolvimento racional das regiões pode atender aos anseios a comunidade local e dos visitantes. (LEITE, 2003)

Deve-se ter cuidado, entretanto, para que a valoração não torne a paisagem um número ocasionado pela deturpação dos métodos de valoração e manipulação do poder econômico. Assim, garantiremos o democrático direito de todos a um direito difuso: o acesso a paisagem.

REFERÊNCIAS

ALIER, Joan Martinez. JUSMET, Jordi Roca. *Economía Ecológica y política ambiental*. México: fondo de cultura económica, 2001.

ARAUJO, Romana Coelho de. NOGUEIRA, Jorge Madeira. *Procedimentos Prévios para Valoração Econômica do Dano Ambiental em Inquérito Civil Público*. Dissertação apresentada ao Mestrado em Gestão Econômica do Meio Ambiente da Universidade de Brasília: Instituto de Ciências Humanas: Departamento de Economia. Brasília: 2003. Disponível em <www.unb.br/ih/eco/nepama>. Consultado em 10/02/2012.

BRANCO, Samuel Murgel. *Ecologia da cidade*. São Paulo: Moderna, 1991. Coleção desafios.

CARVAILHES, Jean. JOLY, Daniel. *Les paysages périurbains et leur prix*. Paris: Presses Universitaires de Franche-Comté, 2006. Les Cahiers de la MSH Ledoux.

DERANI, Cristiane. *Direito Ambiental Econômico*. 2ª ed. São Paulo: Max Limonad, 2001.

LAKATOS, Eva Maria. MARCONI, Marina de Andrade. *Fundamentos de Metodologia Científica*. 4ªed. rev.ampl.. São Paulo: Atlas. 2001.

LEITE, José Rubens Morato. *Dano Ambiental: do individual ao coletivo*

extrapatrimonial. 2ª ed rev. atual. Ampl. São Paulo: ed Revista dos Tribunais, 2003.

LIZET, Bernadette. RAVIGNAN, François de. *Comprendre un paysage: guide pratique de recherche*. Paris: Institut National de la recherche agronomique, 1987.

MOTTA, Ronaldo Serôa da. *Manual para valoração econômica de recursos ambientais*. Apostila do ipê. 1997

NOGUEIRA, Jorge Madeira.. MELLO, Mirian Bezerra. *Economia e direito: interfaces no tratamento da problemática ambiental*. Trabalho apresentado no II congresso Nacional de Direito Ambiental da OAB, Belo Horizonte, de 05 a 07 de novembro de 2003.

ROGER, Alain.(directeur). *La theorie du paysage en France (1974-1994)*. Seyssel:Champ Vallon, 1995.

NOTAS DE FIM

1 Especialista em Docência no Ensino Superior pela Universidade Candido Mendes e Mestre em Direito Internacional pela University of Wolverhampton (Inglaterra), é professor e Coordenador Adjunto do Curso de Direito do Centro Universitário Newton Paiva.

2 Mestre em Direito Constitucional pela UFMG, mestre em Direito Ambiental pela UNIA (Espanha) e Doutoranda em Geografia em Convenção de Doutorado Sanduíche financiado pela CAPES entre a UFMG e a UAPV (França) ; é professora do Curso de Direito do Centro Universitário Newton Paiva.

3Não exclusão dos beneficiários, não destrutividade pelo consumo ou utilização e não rivalidade na utilização.