

CAPÍTULO 12

PROPRIEDADE PRIVADA E TERRA AGRÁRIA

O Brasil ainda não conseguiu desenvolver uma política justa, social e pacifista nesta questão da propriedade da terra, seja urbana, seja rural. Na verdade, são muitos os países que ainda têm dúvidas sobre esse assunto; um assunto que coloca capitalistas de um lado e socialistas de outro. A maioria dos capitalistas acha que a terra deve ser de quem tem recursos financeiros porque, assim, a “economia” do país funciona melhor, isto é, a produtividade é maior. Já os socialistas acham que a terra deve ser do Estado, para pertencer igualmente a todos, porque assim a “sociedade” funciona melhor.

Quem está certo e quem está errado?... Se considerarmos a explicação do capítulo 6, concluiremos que ambos têm suas razões e ambos estão parcialmente certos. O erro estaria apenas no extremismo e no radicalismo destas posições. Portanto, a melhor solução é fazer uso dos dois conceitos desprezando, porém, a parte extremista de ambos. Precisamos formular alternativas pacíficas e justas respeitando as necessidades sociais e as necessidades econômicas. Precisamos estabelecer justiça social, mas em conjunto com a eficiência econômica. Com a utilização destes dois conceitos fica mais fácil promover o bom uso da terra e a sua disponibilidade para os que dela necessitam.

Deficiência Capitalista e deficiência Socialista

Vamos analisar o lado negativo, do capitalismo e do socialismo, para facilitar a compreensão das propostas que virão a seguir. Observe que o método capitalista não é muito correto porque a terra difere de todas as demais coisas por ser um bem praticamente eterno. O preço das roupas, por exemplo, varia de acordo com a qualidade e com a durabilidade do tecido. O mesmo acontece com os eletrodomésticos, bicicletas e

automóveis: quando são duráveis custam mais caro, quando duram pouco custam mais barato.

Os lotes de terra, no entanto, são diferentes porque eles duram para sempre. A terra não tem uma durabilidade que se possa calcular (é praticamente eterna). Sendo assim, a terra deveria ser comercializada de forma diferenciada em função dessa sua particular característica de durabilidade perpétua.

Para facilitar a compreensão dessa questão, imagine um lote residencial urbano no qual se constrói uma casa. O lote é comercializado por R\$ 8.000,00¹ e a construção sai por R\$ 15.000,00. O interessante neste caso é que depois de 100 anos, a construção já não tem mais o mesmo valor porque se deteriorou, deu infiltrações, trincou etc., (a não ser que se faça reformas periódicas o que aumentaria o seu custo a cada nova reforma). Mas, o lote, o direito de propriedade do local não envelhece nem se desvaloriza no decorrer destes mesmos 100 anos. Logo, alguma coisa deve estar errada no valor de comercialização do lote, uma vez que ele é praticamente eterno e não se deteriora com o decorrer do tempo. A impressão inicial é que o preço do lote deveria ser várias vezes maior que o preço da construção, que envelhece e que se deteriora com o decorrer do tempo.

Se calculássemos o valor da terra, de forma realmente justa, satisfazendo as regras capitalistas, concluiríamos que nenhum ser humano teria dinheiro suficiente para pagar por 1 metro quadrado de terra. Isso aconteceria porque teríamos que considerar duas variáveis: a primeira seria a qualidade da terra, e a segunda seria a durabilidade da terra. Supondo-se que a qualidade de um determinado local merecesse o índice 0,5 e a durabilidade fosse estimada em 100 anos, então teríamos $0,5 \times 100 = 50$, o que faria 1 metro quadrado corresponder a R\$ 50,00 naquela determinada localidade. No entanto, a realidade é bem diferente porque a durabilidade da terra não se limita a 100 anos. Na verdade, ela tende a infinito.

¹ **Na época** em que este livro foi originariamente elaborado 1 Real equivalia a aproximadamente 1 Dólar. Logo, considere todos os valores em dólares.

Portanto, se a durabilidade da terra realmente tende a infinito, multiplicar 0,5 (ou qualquer outro índice de qualidade) pela durabilidade da terra, resulta sempre num valor que também tende a infinito. Agora, surge a pergunta: qual é o ser humano que tem uma quantia de dinheiro tão grande, que tende a infinito, para pagar de forma realmente legítima por 1 metro quadrado da terra?

Se ninguém pode pagar de forma realmente justa e correta, por um título de propriedade definitivo e perpétuo, conforme acabamos de demonstrar, então podemos dizer que a terra não está sendo vendida de forma legítima. Ela estaria apenas sendo repassada aos cidadãos que podem pagar um valor, na verdade, simbólico. Em teoria, o preço real e verdadeiro, de um título definitivo (título perpétuo), teria que ser infinitas vezes maior. Logo, o nosso atual processo é equivocado e caracteriza uma “semi-doação” que privilegia somente as pessoas que têm dinheiro. Isso, logicamente, contraria grande parte dos Cidadãos que, em consequência, condenam o capitalismo e apregoam o socialismo.

De acordo com a explicação acima, o modelo exclusivamente capitalista é incorreto e conseqüentemente gera efeitos colaterais (especulação, latifúndio, conflitos, etc.). Os especuladores compram propriedades para manipular seus preços e ganharem dinheiro na sua revenda. Os latifundiários retêm suas fazendas, mesmo inutilizadas e improdutivas, apenas para serem os “donos do pedaço” e controlar tudo à sua volta. Em alguns casos, os latifundiários exercem uma opressão econômica que atinge especialmente os chamados “sem-terra”. Tal comportamento, inutiliza a capacidade produtiva da terra causando as aberrações que muito bem conhecemos.

Já o tratamento exclusivamente socialista, que não usa regras claras de comercialização, e que distribui a terra teoricamente de forma igual para todos, também é irreal e gera efeitos colaterais. O cidadão que não se sente o legítimo proprietário da terra, ou que a tenha recebido totalmente de graça, sem nenhum sacrifício, acaba se desestimulando e não se esforçando suficientemente para conservar e desenvolver o que tem sob seu domínio. A sensação de que a propriedade não lhe pertence, ou que lhe veio muito fácil, causa um desânimo natural provocando a má

conservação e a baixa produtividade. Se compararmos o desempenho dos países metade-comunistas e metade-capitalistas, como é o caso da Coreia, (do Norte e do Sul), fica fácil de comprovar esta realidade. (Na Coreia, a metade capitalista é várias vezes mais rica e produtiva do que a metade comunista).

Outro detalhe a se considerar também é que a distribuição gratuita de terra é injusta porque não existem meios práticos de ser igual para todos. Em geral, a qualidade da terra varia de lugar para lugar — numa parte tem riacho, noutra não tem — um lote tem vista para o mar, o outro não tem — um é plano, o outro é inclinado e assim por diante. Além disso, a distribuição gratuita causa subvalorização e desprezo por parte da maioria dos cidadãos. Muitas pessoas trocam grandes lotes de terra até mesmo por bicicletas. Isso tem ocorrido em algumas áreas sob reforma agrária, o que cria um mercado clandestino muitas vezes mais danoso do que o próprio capitalismo oficial. O pior é que a gratuidade total também estabelece opressão, domínio e corrupção por parte dos órgãos que detêm a responsabilidade de distribuição. Portanto, o descaso, a ineficiência e a baixa produtividade, são os maiores efeitos colaterais do tratamento exclusivamente socialista.

O ano Jubileu como solução definitiva

A proposta a seguir foi inspirada nas ordenanças que Deus deu a Moisés há mais ou menos 3300 anos. Naquela ocasião, o povo aprendeu a administrar a terra, de forma justa, fazendo uso do ano Jubileu ² de 50 em 50 anos. Esta proposta não é uma réplica daquele modelo. Na verdade, é apenas inspirada nele e tem como principal finalidade unir o lado bom, do socialismo, com o lado bom, do capitalismo. A intenção final é fazer justiça a todos os cidadãos e desestimular a ação dos especuladores, especialmente na questão da propriedade rural.

A idéia central desta proposta é comercializar a terra por um período de tempo definido e não mais infinito como ocorre atualmente. Neste caso, a terra urbana, a terra agrária e tudo o que estivesse sobre ela,

² **Bíblia Sagrada** – Levítico, capítulo 25, (em especial o versículo 23)

pertenceria de forma perpétua somente ao Estado, à nação (à sociedade como um todo). Aos cidadãos e empresas, a terra pertenceria somente de forma temporária renovável de 10 em 10 anos. Neste novo sistema, os proprietários teriam que renovar seus títulos de propriedade a cada 10 anos. Caso contrário, a propriedade retornaria para o Estado e o Estado a revenderia para qualquer outro cidadão que se interessasse por ela.

Os principais objetivos deste sistema são:

- *Inviabilizar de forma livre e natural a especulação imobiliária e o latifúndio.*
- *Fazer com que a terra e os imóveis baixem de preço por si só, ficando ao alcance de todos.*
- *Manter garantido o legítimo direito de propriedade, mas por um período de tempo determinado e renovável e, não mais, por um período de tempo infinito como ocorre atualmente.*
- *Manter totalmente livre o comércio de terras e imóveis a fim de que sejam utilizados da melhor maneira possível e segundo as necessidades de cada proprietário.*

O ano “Jubileu da terra”, ou seja, o ano em que todas as propriedades retornariam ao Estado, caso os atuais proprietários não as readquirissem, seria o ano de início de década: o ano 2010, o ano 2020, o ano 2030 e assim por diante. Os proprietários bem intencionados, que utilizam a terra e os imóveis de forma racional, respeitando suas finalidades econômicas e sociais, não sofreriam nenhum prejuízo mesmo sendo obrigados a readquirirem suas propriedades a cada 10 anos. Os proprietários não teriam prejuízo porque, em todos os casos (urbanos), a moeda a ser utilizada, para pagar a renovação do título de propriedade, seria os comprovantes de um imposto propriedade que substituiria o atual ICMS nas contas de água e de luz. O novo imposto (pago mensalmente) teria a finalidade de garantir o direito de propriedade do respectivo local, sendo vinculado às contas de água e de energia elétrica sem, entretanto, majorar seus preços.

O ICMS, que atualmente recai sobre estas contas, seria apenas reformulado (da forma como veremos mais adiante) podendo, inclusive, chamar-se “*imposto propriedade*” para cumprir este novo objetivo. Na prática, esse imposto não pesaria sobre o cidadão que usa sua propriedade normalmente e paga suas contas de água e luz todo mês. No entanto, faria muita diferença para os cidadãos que são apenas especuladores (pessoas que possuem propriedades, mas não as utilizam da forma que deveriam).

Observe que a maioria dos terrenos vazios tem um dono especulador. Podemos chamá-lo de especulador porque se não faz uso da terra é porque quer apenas ganhar dinheiro com ela. O problema é que este comportamento especulativo prejudica os cidadãos que mais necessitam de terra: os pobres, que se vêem obrigados a fazer favelas nos morros e mangues das grandes cidades.

Desestimulando a Especulação e o Latifúndio

O imposto propriedade depreciaria os imóveis desocupados e os terrenos baldios a tal ponto que deixariam de ser visto como investimentos e passariam a ser visto como fontes de prejuízo³. Isso desestimularia a especulação e faria baixar o preço dos terrenos e imóveis em todo o país. Diferentemente do ICMS, esse novo imposto deve ser cobrado de todas as propriedades independentemente de estarem ocupadas, vazias ou só no terreno.

As empresas de distribuição de água e de eletricidade seriam os responsáveis pelo recolhimento do imposto. Todas as propriedades, inclusive os terrenos vazios, pagariam o imposto sob a forma de *cota mínima média local*.⁴ Sabemos que as redes de água e de energia elétrica foram instaladas para atender a todas as propriedades. Portanto, não há injustiça em se cobrar uma cota mínima de todos. Mas, o intuito

³ **Fontes de prejuízo** – Igual ocorre com qualquer outro bem, estacionado e inutilizado, que também se desvaloriza com o decorrer do tempo.

⁴ **Cota mínima média local** – Resultado da multiplicação da área do terreno pelo consumo médio da respectiva localidade. (Pagamento obrigatório por todas as propriedades, independentemente de haver consumo ou não).

principal é cobrir o imposto propriedade que substituiria o atual ICMS e que atualmente não é pago pelos terrenos baldios nem pelas propriedades inutilizadas.

O imposto propriedade poderia ser destinado às prefeituras para custear as questões ligadas a propriedades, tais como: manutenção de ruas, praças e urbanização em geral. O pagamento mensal deste imposto garantiria a renovação do título de propriedade na ocasião do “ano Jubileu da terra”.

Na hipótese do proprietário não ter pago este imposto mensalmente, durante os 10 anos anteriores ao ano Jubileu, então teria que pagá-lo de uma só vez para adquirir o título de propriedade dos 10 anos seguintes. Caso isso não acontecesse, a propriedade passaria para o Estado, inclusive, com todas as eventuais benfeitorias e construções. Nestes casos, de apropriação do Estado, a propriedade ficaria à disposição de qualquer outro cidadão que quisesse comprá-la pagando o justo preço de mercado ao Estado.

O novo sistema não impede que as propriedades sejam comercializadas livremente e em qualquer época. O mercado é que vai ditar os novos preços e as novas formas de negociações que, certamente, se alterariam muito ao se enquadrarem neste novo sistema. É importante lembrar que: Imóvel inutilizado representaria um considerável prejuízo. Além disso, o risco de perda, por ocasião do ano Jubileu, inibiria construções desnecessariamente luxuosas e extravagantes, desenvolvendo uma cultura de melhor aproveitamento do capital e dos imóveis.

Nesta proposta, o imposto propriedade equivaleria ao valor da cota mínima média local independentemente do consumo individual de cada propriedade. Deste modo, uma propriedade em uso, consumindo água e luz, não sofreria acréscimo relevante nas suas despesas. Mas, uma propriedade desabitada sofreria um prejuízo mensal suficiente para desvalorizá-la ao longo do tempo e inibir a especulação.

O valor desse imposto pode permanecer em torno do mesmo índice do atual ICMS, porém deve ser calculado sobre o consumo médio de cada localidade. A idéia é fazer com que um terreno pequeno tenha uma cota mínima pequena, e um terreno grande tenha uma cota mínima

grande. Isso equivale a dizer que todo terreno, de 300 metros quadrados, numa mesma localidade (num mesmo bairro), pagaria a mesma cota mínima. Já um terreno de 600 metros quadrados, por exemplo, pagaria uma cota mínima equivalente ao dobro da área de 300, mesmo que não consumisse água nem eletricidade.

Um dos objetivos desse sistema é inviabilizar a propriedade inútil e especulativa, respeitando-se as necessárias diferenças sociais. A meta principal é baixar o preço da terra e torná-la acessível ao maior número de pessoas. Na verdade, para que isso seja possível é necessário impor prejuízo aos que têm muito mas não os utilizam. No entanto, não podemos causar injustiça aos proprietários que fazem bom uso das suas propriedades e que não têm interesses meramente especulativos. É importante lembrarmos, também, que os cidadãos em dificuldades financeiras poderiam solicitar ao *Instituto de Seguridade Social*⁵ para pagar o imposto por eles, (em troca de serviços públicos e comunitários). Assim, ninguém correria o risco de perder a propriedade que estivesse fazendo uso normal (residindo ou trabalhando).

O preço de comercialização dos imóveis diminuiria bastante porque a terra e as propriedades teriam escrituras com validade de apenas 10 anos. Com este sistema, os proprietários não teriam mais a garantia de direito perpétuo e de valorização crescente, conforme ocorre atualmente. Além da significativa baixa de preços, o novo método ajudaria a promover desconcentração de riquezas e faria justiça social.

No caso das áreas rurais e agrárias, o imposto específico, para permitir a reaquisição da terra no ano jubileu, teria que ser um imposto *produtividade*. Tal imposto seria cobrado de todas as propriedades, produtivas ou não, podendo ser pago com os próprios produtos das respectivas fazendas.

No caso agrário é necessário, também, a formulação de uma *cota mínima média local*. A cota mínima de cada localidade dependeria da produtividade média da respectiva região, ano a ano, e da extensão de cada propriedade. O objetivo é exatamente o mesmo que nas áreas urbanas: permitir a reaquisição da terra no ano Jubileu (sem custos

⁵ **Instituto de Seguridade Social** – Sugerido e explicado no capítulo 8.

adicionais) e garantir o pleno direito à propriedade privada, tornando a terra, porém, mais acessível aos interessados em fazer bom uso dela.

O percentual desta cota mínima de produtividade já seria suficiente se ficasse em 10% da produção de cada região. Estes 10% representariam o imposto propriedade e poderiam ser recolhidos aos estoques reguladores do governo como uma das formas de pagamento. Na hipótese de que o proprietário não fizesse este pagamento, anualmente, de acordo com a produtividade da respectiva região, então teria que pagá-lo em dinheiro, no ano Jubileu, para renovar o título de propriedade se assim o desejasse. Caso contrário, a propriedade retornaria para o Estado, inclusive, com todas as benfeitorias e construções.

Este imposto, do tipo específico (sem fins de arrecadar, mas de controlar), deve recair sobre todas as propriedades com área maior que um limite preestabelecido (por exemplo, 5 hectares), não importando se a propriedade fica no centro de uma metrópole ou numa região de interior. Tal metodologia é para evitar que eventuais “espertinhos” inventem formas de burlar esse novo sistema. É importante entendermos que a finalidade desse imposto não é explorar o produtor, e sim fazer o preço da terra agrária baixar deixando de ser instrumento de especulação e de opressão.

Este novo processo, de comercialização e controle da terra, possibilitaria eficiência econômica e justiça social em áreas agrárias. O novo sistema facilitaria a vida dos que necessitam da terra para morar e para produzir, e dificultaria a vida dos que querem a terra apenas para especular e para oprimir. Nesse sistema, utilizo o conceito capitalista para valorizar a terra, e o conceito socialista para fazê-la baixar de preço ou retorná-la ao Estado quando estiver improdutivo. É lógico que um título de propriedade com garantia de apenas 10 anos, seria muito mais barato do que um título com garantia perpétua (conforme se comercializa atualmente). Portanto, o novo método possibilitaria que qualquer cidadão tentasse a vida no campo, caso desejasse.

Resumo

A terra urbana e a terra rural só teriam títulos de propriedade com validade até o ano Jubileu. (“Nos dias de hoje”, até 2010). As pessoas que estivessem fazendo uso normal da terra, pagando o imposto propriedade ou produtividade, poderiam renovar seus títulos em 2010 sem nenhuma despesa. Os proprietários que não tivessem efetuado o pagamento, regularmente, teriam que pagar o total à vista, acrescido das correções que se fizessem necessárias. Caso contrário, a propriedade passaria para o Estado a partir daquele ano Jubileu. Ao ser comercializada por apenas 10 anos, a terra teria menos valor comercial e ficaria ao alcance das classes mais pobres. Na verdade, ficaria ao alcance das classes onde se concentra a maioria dos nossos gênios em potencial. Pessoas que, se tiverem oportunidade de terem casa própria, de serem proprietários e de produzirem, com certeza darão muitos bons frutos ao povo brasileiro e à sociedade em geral.

Veja os demais capítulos em:

<http://renascebrasil.valvimdutra.com.br/livro-renasce-brasil.php>