

A close-up photograph of soil and rocks. The soil is a mix of brown, orange, and red hues, with some green moss or algae growing on it. There are several white, irregular fragments scattered across the surface, possibly pieces of paper or plastic. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows, creating a textured and somewhat abstract appearance.

TERRA À VISTA

REABILITANDO A QUESTÃO DA
RENDA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

PAULO CESAR XAVIER PEREIRA (ORG.)

Terra à vista

Reabilitando a questão da renda na produção do espaço

Paulo Cesar Xavier Pereira (Org.)

FAUUSP
2019

DOI: 10.11606/9788580891737



Terra à vista: reabilitando a questão da renda na produção do espaço / organização de Paulo Cesar Xavier Pereira. São Paulo : FAUUSP, 2019.
228 p. : il.

ISBN: 978-85-8089-172-0 impressa

ISBN: 978-85-8089-173-7 online

DOI: 10.11606/9788580891737

1. Mercado Imobiliário 2. Produção do Espaço (aspectos econômicos) 3. Renda da Terra 4. Planejamento Territorial Urbano I. Pereira, Paulo Cesar Xavier, org.
II. Título

CDD 333.33

Serviço de Biblioteca e Informação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

Está autorizada a reprodução parcial ou total desta obra desde que citada a fonte. Proibido uso com fins comerciais.

Universidade de São Paulo

Prof. Dr. Vahan Agopyan

Reitor

Prof. Dr. Antonio Carlos Hernandez

Vice-Reitor

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Profa. Dra. Ana Lúcia Duarte Lanna

Diretora

Prof. Dr. Eugênio Fernandes Queiroga

Vice-Diretor

**Comissão Assessora da Direção junto à
Seção Técnica de Produção Editorial**

Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli

Coordenadora didática da Seção Técnica de

Produção Editorial

Prof. Dr. Francisco Inácio Scaramelli Homem
de Melo

Vice-coordenador didático da Seção Técnica de

Produção Editorial

André Luis Ferreira

Chefe da Seção Técnica de Produção Editorial

Representantes titulares

AUP: Profa. Dra. Maria Teresa Kerr Saraiva

AUH: Prof. Dr. José Tavares Correia de Lira

AUT: Prof. Dr. Norberto Correia da Silva Moura

Representantes suplentes

AUP: Profa. Dra. Priscila Lena Farias

AUH: Profa. Dra. Andrea Buchidid Loewen

AUT: Profa. Dra. Cintya Santos Malaguti de Sousa

Representantes discentes

Caio Hideki Aquinaga

Pedro Oliveira Perri

Paulo Eduardo Moretto

José Tadeu de Azevedo Maia

Eliane de Fátima Fermoselle Previde

Projeto gráfico e diagramação

Júlio de Campos Andrade Lamparelli

Pedro de Queiroz Avila

Capa

Júlio de Campos Andrade Lamparelli sobre foto de

João Roberto Monteiro da Silva

Sumário

| | |
|--|----|
| Apresentação | 5 |
| <i>Paulo Cesar Xavier Pereira</i> | |
| Introdução | 7 |
| <i>Júlio de Campos Andrade Lamparelli</i> <i>Pedro de Queiroz Avila</i> | |
| O conceito de duplo monopólio da terra: um resgate | 13 |
| <i>Bruno Sutiak</i> | |
| O duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária e na produção imobiliária | 33 |
| <i>Ariel Ferrari</i> | |
| Capitalização e valorização de imóveis baldios em Alto de Pinheiros | 49 |
| <i>Gustavo Ladeira Caracnel</i> | |
| O problema da formação do preço da <i>terra urbana</i> em Rodrigo Lefèvre | 61 |
| <i>Pedro de Queiroz Avila</i> | |

| | |
|---|-----|
| A localização-mercadoria de Flávio Villaça: uma aproximação crítica | 115 |
| <i>Júlio de Campos Andrade Lamparelli</i> | |
| Terra como capital fictício | 151 |
| <i>João Roberto Monteiro da Silva</i> | |
| Considerações finais | 181 |
| <i>Júlio de Campos Andrade Lamparelli</i> <i>Pedro de Queiroz Avila</i> | |
| Contatos dos autores | 187 |
| | |
| Anexos: projetos de iniciação científica | 189 |
| | |
| 1. O problema da terra na indústria da construção: um estudo a partir da contribuição de Rodrigo Lefèvre | 191 |
| <i>Pedro de Queiroz Avila</i> | |
| | |
| 2. Uma discussão sobre Mercadoria, Valor e Terra em Flávio Villaça | 205 |
| <i>Júlio de Campos Andrade Lamparelli</i> | |

Apresentação

Este livro reúne resultados da disciplina *AUH0535 Teoria da renda da terra*, ministrada sob minha responsabilidade na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, e expressa o florescimento de uma nova geração de estudos sobre essa temática. A publicação desses textos, realizada em todos os seus passos pelos estudantes do Curso de Arquitetura e Urbanismo, significa não só a retomada do debate científico desse tema da economia política, mas o seu aprofundamento crítico na perspectiva da produção do espaço. Além disso, justifica a necessidade do desenvolvimento de uma crítica que rompa com a formulação reduzida e fetichista da especulação imobiliária para explicar a apropriação da renda pelo monopólio da propriedade da terra na urbanização, na arquitetura e na construção.

A discussão proposta pelo conjunto dos textos apresentados desfaz um impasse nos estudos sobre a renda da terra na produção capitalista da cidade por permitir considerar os diversos tipos de renda – fundiária, extrativa e imobiliária – na construção e por propiciar a superação dos artifícios impostos pela transposição da análise da renda na produção agrícola para o estudo da produção urbana tal como, praticamente, se fez até os anos 1970. Por essa época, perguntava-se de maneira equivocada e redutora se existiria uma renda fundiária urbana e essa formulação espacial e fetichista da renda impunha-se a arquitetos, urbanistas e demais pesquisadores da urbanização. Essa indagação simultaneamente obscurecia a origem da renda a partir da produção do valor e aprisionava o pensamento em uma preocupação

cega circunscrita à visão fabril da construção e industrial da urbanização.

Neste século, a experiência limitada por esse aprisionamento decorrente de uma visão hegemônica da indústria fabril sobre a produção do urbano e da cidade ficou comprometida pela maneira planetária de viver o urbano (inclusive o mundo rural) e implicou em (des)continuidade na própria produção do espaço, que resultou em uma arquitetura mais globalizada, segmentada e hierarquizada. Observa-se nessa mudança que as atuais condições de produção do espaço, mais complexas, vêm sendo proporcionadas por uma construção-imobiliária-financeirizada, trazendo outras maneiras de pensar, de falar e de representar. E, inclusive, na maneira de ler os textos clássicos, que leva a reconhecer a importância de conceitos (tais como duplo monopólio, renda capitalizada e capital fictício, alinhavados nos capítulos desse livro) que não são novos, mas que se abrem para iluminar um desenvolvimento teórico a ser desdobrado na crítica aos diferentes níveis e dimensões da produção do espaço no atual momento histórico.

Entendo que a experiência dos estudantes com essas reflexões críticas e o sentido dessa publicação respondem à necessidade de buscar caminhos mais promissores para as pesquisas sobre a teoria da renda na produção do espaço e para retirá-las do impasse em que se encontra o estudo dos problemas da habitação, da cidade e da urbanização tendo em vista a urgência em avançar uma teoria crítica do urbano a partir de sua produção imediata, global e total. O livro apresenta seis trabalhos monográficos e um apêndice com dois projetos de Iniciação Científica, apontando para o estudo dessas questões.

Paulo Cesar Xavier Pereira

Introdução

Faz quarenta anos que a FAUUSP viu o fim do debate em torno da renda da terra. Não seria equivocado constatar que a vida curta do tema deve-se, em alguma medida, às próprias teorias emersas desse debate. No encerramento do expediente, proclamavam a obsolescência do problema: *a renda da terra era, pois, um assunto superado*. Findo o breve acolhimento, a “renda” retornava esquecida aos confins do incompleto livro terceiro d’*O capital*.

Não obstante a interdição do problema, esta publicação pretende retomar sua pertinência teórica, tirando-o da quarentena. O esforço aqui contido não se dirige, entretanto, à mera recuperação de uma particularidade meio enigmática, meio oblíqua, da teoria de Marx. A acusação seria válida, certamente, se tomássemos como definitivos os resultados acadêmicos daquele período.... Não fosse, contudo, a persistência do caráter excludente de nossa urbanização frente aos esforços de um planejamento, por assim dizer, engajado; e se, com efeito, não estivesse o urbanismo de esquerda mais ou menos inspirado pelo que fora dito no fim daquele debate, retomar a questão da renda da terra não passaria, de fato, de mero capricho. Entretanto, a atual debilidade das políticas urbanas diante do crescimento galopante do preço da terra faz soar, salvo engano, o alarme para que o tema volte à ordem do dia. E de fato, na ausência de tal retomada, dificilmente a análise detida no assunto superaria o nível superficial do problema.

Assim, impenetrável pela teoria, o processo de formação do

preço da terra aparece como mera *especulação imobiliária* e, em troca da novidade teórica, vemos sacrificado o fundamento oculto do processo - a exploração do trabalho. Pois que, até onde podemos perceber, tal fundamento oculto é incapaz de ser içado pela teoria, ao menos em seu devido rigor, quando não consideramos com seriedade as reflexões sobre a renda da terra no interior da “crítica da Economia Política”. Sob a ausência de tais reflexões, a dimensão do trabalho ou é completamente invisibilizada, soterrada em meio a cifras e ideologias em seu estado mais bruto – ao certo, nada muito distante do falatório enviesado de um corretor de imóveis; ou, quando consegue ser finalmente apreendida, aparece de forma “ingênua”, como se estivéssemos fora do campo da crítica – e passamos, então, a simplesmente encaminhar as ilusões economicistas para o desfiladeiro do urbanismo. Em todo caso, suspeitamos que, enquanto estiver privado de acessar criticamente a dimensão do trabalho, velada no cerne do processo de precificação da terra, o engajamento urbanístico continuará sendo duramente traído pela realidade que pretende transformar – e, se não nos falha a memória, a realidade não tem se mostrado muito sensível às boas intenções.

Não é sem alguma ironia, contudo, que volta e meia o problema reaparece justamente lá onde havia sido abolido. O cotidiano do ofício, seja na arquitetura, seja no urbanismo, nos coloca imediatamente frente às relações que envolvem a construção enquanto processo de trabalho, e a produção do espaço em geral. Ambas as dimensões se tocam de modo curioso. E, uma vez dissipado o cinismo conveniente à prática de qualquer profissão no mundo atual, abre-se, inusitadamente, um campo privilegiado. Por um lado, enquanto o movimento objetivo das coisas parece apontar para uma estranha redenção do indivíduo diante das formas tradicionais de exploração, um giro pelo canteiro repõe, com persistência, os ares do século re-

trasado. Por outro, assim que o tema do *direito à cidade* é encampado pela ala progressista do planejamento urbano, investidores inquietos tomam, com o mesmo pretexto vanguardista, a cidade como a nova “galinha dos ovos de ouro”. O forçoso contraste exige algum posicionamento. Sem negar exatamente os prognósticos contemporâneos do capitalismo tardio, é preciso, ainda assim, fazer valer a realidade do atraso encastelada no interior da civilização industrial desenvolvida. Realidade que se impõe, sem trégua, na dimensão mais empírica e irrefletida da prática profissional – o próprio fracasso das apostas técnicas, que deram sistematicamente com os burros n’água, já não parece, hoje, motivo suficiente para incomodar o pensamento estético mais progressista, e o constrangimento da ciência perante o consumo brutal de energia humana, como é de praxe no levantar-se de um edifício, já transformou-se em uma espécie de *qualidade intrínseca do ofício*, igualmente natural e irrevogável. Não obstante, quando ergue-se novamente o estandarte do progresso técnico, retornando as promessas de desenvolvimento da indústria da construção à mesa do debate, *algo sobrenatural* parece se revirar no interior da prática e bloquear, enfaticamente, qualquer pretensão supostamente modernizante. Seja pela via do conformismo profissional, seja pela frustração metódica das promessas técnicas, reitera-se no campo a presença de um mesmo ponto cego. Achamos que essa grande “estraga-prazeres”, é, pois, a renda da terra.

As reflexões de Marx em *O capital* acerca do tema podem ser muito bem-vindas nesse cenário. Ora, *o problema da composição orgânica do capital nos ramos da produção nos quais impera a propriedade privada da terra e a contratendência que a forma da renda instaura no interior do desenvolvimento das forças produtivas* são assuntos que não podem ser descartados por decisões apressadas. Sem se emaranhar pela polarização entre *rural e urbano*, muito presente no âmbito dessa discussão, o ofício do arqui-

teto atrai o olhar para o capítulo mais arreado, e menos lido, da seção dedicada ao estudo da *metamorfose do lucro extraordinário em renda da terra*: “Renda dos terrenos para construção. Renda de mineração. Preço da terra”¹.

Eis, então, o que anima esta publicação: a leitura daquele ex-certo de Marx, impulsionada pelos impasses atuais reinantes no pensamento e na prática do arquiteto e urbanista, constitui, na origem, o mote dos seis textos aqui apresentados. Alguns guardam essa relação de modo mais explícito, elegendo o *duplo monopólio referente à propriedade privada da terra*, aventado por Marx naqueles apressados escritos, como seu objeto teórico principal. Em *O conceito de duplo monopólio da propriedade da terra: um resgate* acompanhamos, portanto, o desenvolvimento teórico dessa ideia que, ainda preliminar em Marx, tomou corpo nos escritos de Lênin e Lefèbvre. No texto seguinte, *O duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária e na produção imobiliária*, reaparece tal conceito, mas agora em chave distinta, sendo mobilizado de acordo com as exigências próprias da matéria social brasileira. Já em *Capitalização e valorização de imóveis baldios em Alto de Pinheiros*, menos preocupado em trabalhar os termos, e mais empenhado em discutir fenômenos do presente, o autor realiza um estudo de caso que apreende a forma arquitetônica a partir das determinações impostas pela renda da terra. Mais distantes do capítulo original, e aproximando-se das interpretações conterrâneas acerca do problema da renda e da produção do espaço, temos: primeiro, *O problema da formação do preço da terra urbana em Rodrigo Lefèvre*, em que se analisa uma tentativa, importante pelo seu pioneirismo, de se estudar a indústria imobiliária sob a ótica da renda da terra; e, em seguida, *A localização-mercadoria de Flávio Villaça: uma aproximação crítica*, no qual vemos um esforço de se

¹ Trata-se do capítulo XLVI do livro III de *O capital*.

compreender, atentamente, o caminho teórico que pretendeu afastar o problema da renda da terra do estudo de nossas cidades. Por último, lançamos um texto exploratório, *Terra como capital fictício*, no qual o autor aventava uma hipótese singular, já anunciada no título, em que a propriedade privada da terra aparece, objetivamente, como expressão da forma mais desvairada e abstrata do capital.

O conjunto dos textos pede do leitor, por fim, que o encare menos nos termos exigidos por uma tese, e mais na sua dimensão exploratória. O interesse aqui é, afinal, revisitar um campo por ora abandonado – tarefa que prevê, quase que de partida, enganos ocasionais. Com o perdão da expressão, *pé que não anda não dá topada...* Um reparo ou outro não deve afetar, esperamos, o propósito da investida.

Júlio Lamparelli
Pedro Avila

O conceito de duplo monopólio da terra: um resgate

Bruno Sutiak

Introdução ao conceito de duplo monopólio e à teoria da renda da terra

(...) o poder descomunal a que essa propriedade fundiária dá origem, quando reunida na mesma mão com o capital industrial, habilita este a praticamente excluir da Terra, enquanto sua moradia, os trabalhadores em luta pelo salário. Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a Terra, assim como, de modo geral, está implícito na propriedade fundiária o direito dos proprietários de explorar o corpo terrestre, as entranhas da Terra, a atmosfera e, com isso, a manutenção e o desenvolvimento da vida. Não só o aumento populacional, e por conseguinte a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – o qual se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, casas comerciais, estabelecimentos fabris, docas etc. – necessariamente aumenta a renda imobiliária. (...) Aqui, dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou de extração; por outro, o espaço que é necessário como um elemento de toda produção e de toda atividade humana. E em ambos os sentidos a propriedade fundiária exige seu tributo.¹

Nesse trecho retirado do capítulo “Renda dos Terrenos Destinados à Construção. Renda de Mineração. Preço da Terra”, do terceiro livro de *O capital*, está exposto o que se tornaria o conceito que constitui o objeto de estudo deste texto, além de apontadas suas con-

¹MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1894].p. 238.

seqüências e peculiaridades quanto à questão urbana. Esse conceito é o *duplo monopólio da terra*.

O duplo monopólio é parte integrante da teoria da renda da terra, sendo de fato definido e desenvolvido por Vladimir Ilyich Ulyanov (Lênin) em seus estudos sobre a questão agrária na Rússia e, de maneira mais ampla, sobre a introdução do capitalismo na agricultura em países subdesenvolvidos. Portanto, se faz necessário abordar e contextualizar primeiramente a teoria em si, mesmo que de forma resumida, para atingir uma análise satisfatória do conceito de duplo monopólio.

A teoria da *renda da terra* e da *renda em geral* é um complemento da *teoria do valor trabalho*, explicando o funcionamento de elementos dentro da economia capitalista que não possuem trabalho humano e produção envolvida. A renda surge a partir do *monopólio* desses elementos, sejam naturais ou fictícios, o que permite à parcela da sociedade detentora desse monopólio a exigência de um pagamento de todos pela utilização dos mesmos.

Os estudos sobre a renda no contexto do desenvolvimento do capitalismo industrial, voltado para a produção material, levaram à noção de que a renda da terra era um fator atrelado apenas à agricultura e pré-capitalista, estranho ao sistema e um entrave, um custo extra à produção que tenderia ao desaparecimento ou irrelevância com o desenvolvimento socioeconômico capitalista. Assim, a renda da terra foi obscurecida e deixou de ser elemento central para a análise.

Desde a década de 1970, com a tendência ao predomínio do neoliberalismo na economia global, a aceleração da circulação de capital e a financeirização total, percebe-se cada vez mais a predominância de formas que se entendem como *capitais fictícios*, que não são produtos do trabalho mas funcionam como capital, ou seja, *renda capitalizada*. Essa nova dinâmica tem confundido a análise das questões

urbanas, do mercado imobiliário e da construção civil, o que exige um desenvolvimento teórico que, ao que tudo indica, demanda a revisão e atualização da renda da terra.

O conceito de duplo monopólio da terra, mais especificamente, pode apontar para uma superação da dicotomia entre as abstrações de *rural* e *urbano* e para uma demonstração de como a renda da terra se manifesta quanto à construção civil e à produção imobiliária.

Sendo a própria existência da propriedade privada da terra de origem pré-capitalista, a teoria da renda da terra surgiu na Inglaterra, onde resquícios feudais se faziam presentes de forma muito intensa, existindo uma clara distinção entre a figura do proprietário de terras (no caso nobres e burgueses que compraram títulos) e do capitalista (industrial, agrícola, especulador imobiliário etc.), facilitando a análise. O caso da agricultura tem uma relação muito óbvia e imediata com a terra; assim sendo, a renda agrícola foi o ponto de partida para os estudos da renda da terra. Karl Marx partiu dos estudos sobre renda da terra de James Anderson, Adam Smith e, principalmente, de David Ricardo; modificou e desenvolveu a teoria e, num primeiro momento, refutou a famosa lei natural da produtividade decrescente do solo, segundo a qual todo trabalho invertido na terra produziria um resultado menor do que o anterior (refutação confirmada pelos progressos técnicos da agricultura moderna, por exemplo).

Marx complementou a noção de *renda diferencial* introduzida por Ricardo, definindo modalidades variadas de renda diferencial. A renda diferencial é o excedente sobre o lucro médio que é proveniente das economias em condições mais favoráveis de produção. A renda diferencial I se dá devido a diferenças naturais entre as terras, como maior ou menor fertilidade do solo e melhor ou pior localização em relação aos centros comerciais e rotas de escoamento. A renda diferencial II é proveniente das diferenças de produtividade das técnicas

empregadas e da quantidade de capital investido em um mesmo solo de forma sucessiva. A estas rendas diferenciais é somada a *renda absoluta*, que é exigida pelo proprietário da terra independente das circunstâncias, inclusive em situações em que nada é produzido nela. Portanto, mesmo nos terrenos em piores condições, que não proporcionam renda diferencial, faz-se necessário que os produtos agrícolas sejam vendidos com um preço acima de seu *preço de produção* (custo de produção mais o lucro médio) para cobrir a renda absoluta. Caso a produtividade dos piores terrenos não fosse suficiente para auferir o lucro médio, o capitalista arrendatário aplicaria seus investimentos em outro ramo de produção. Nessas situações apenas o proprietário da terra tem condições para explorá-la, pois não existe possibilidade de pagar a renda da terra. Tudo isso, somado ao fato de os terrenos bons e médios não serem suficientes para suprir a demanda, faz com que o preço de produção dos produtos da terra seja determinado pelas condições nas piores terras cultivadas. No caso da indústria em geral não se dá dessa maneira, pois a mesma não se limita tanto pelas condições do solo, e os preços de produção das mercadorias são determinados pelas condições médias de produção.

Um terreno não é mais ou menos fértil devido a suas características naturais em si, com uma fertilidade sempre decrescente, como afirma a lei de produtividade decrescente. Essa teoria parte do falso pressuposto de que a técnica na agricultura permanece estática e esconde que o valor dos produtos agrícolas é gerado pelo trabalho, e não pela terra em si. Na realidade, as condições de produtividade da terra são relativas dentro de um contexto socioeconômico (por exemplo, um terreno pedregoso que antes era inútil passa a ser fonte de matéria-prima com o desenvolvimento industrial da construção) e também podem ser modificadas a partir de novas técnicas de tratamento e de enriquecimento do solo e de produção. Marx argumenta

que a terra por si mesma e sem trabalho não possui valor ou preço, estes surgem a partir da sociedade e das relações sociais. Não se considera a terra separada das relações de produção e propriedade, relações essas que são socialmente construídas e historicamente determinadas, correspondendo a um determinado grau de desenvolvimento das forças produtivas.

Para se conceber corretamente a renda (*rent*), o primacial é sem dúvida que ela não deriva da terra, mas do produto da agricultura, isto é, do trabalho, do preço do produto do trabalho, do trigo, por exemplo. Provém do valor do produto agrícola, do trabalho aplicado na terra e não da terra (...).²

A partir dos desenvolvimentos feitos por Marx é possível explicar dentro da lógica do capital a renda da terra: entender como o capitalista consegue garantir o lucro médio ao mesmo tempo que paga a renda ao proprietário do solo que ocupa e como, mesmo diante de tal questão, a Lei do Valor mantém-se válida para os produtos agrícolas e extrativos em geral. A conclusão é que, dentro do capitalismo, a renda da terra, assim como o lucro, é *mais-valia* (diferença entre o salário e o valor da mercadoria produzida pelo trabalho; fração de trabalho não remunerada) transformada, que é apropriada pelo detentor do título de possuidor da terra.

A classe dos proprietários da terra é tida aqui pelos outros economistas clássicos como a classe predominante na sociedade. Parasitária, pois em nada arrisca ou contribui para o processo produtivo, ao contrário do capitalista e do trabalhador. Tende a se apropriar da totalidade da renda, deixando apenas o lucro médio ao explorador capitalista. Faz isso de forma especulativa, estabelecendo o preço do

² MARX, Karl. *Teorias da mais-valia: história crítica do pensamento econômico* (Livro 4 de O capital), Vol. II. São Paulo: Difel, 1980, p. 575.

arrendamento no momento do contrato de acordo com a produção vindoura naquela terra. Em um primeiro momento o capitalista arrendatário se beneficia da renda diferencial, mas quando se estabelece um novo contrato o proprietário ajusta o valor de modo a se apropriar desse acréscimo na renda. Esse é o motivo pelo qual os contratos de arrendamento possuem curta duração. Tal fato induz um desenvolvimento predatório da agricultura, pois o capitalista arrendatário só terá interesse em inverter capitais e enriquecer a terra quando for proporcionado um retorno imediato e nunca a longo e médio prazo.

Há aqui uma contradição entre a classe proprietária da terra e classe dos capitalistas, mas ambas se apropriam da mais-valia e retiram seus ganhos a partir da *exploração do trabalho*, o que as distingue em relação à classe trabalhadora e as torna antagônicas quanto à mesma.

É notável como a propriedade privada da terra monopolizada confere características específicas ao setor da agricultura, sem que o mesmo deixe de funcionar de acordo com as leis econômicas que regem todos os outros setores. Proporciona o monopólio de todo esse ramo da produção, que trava a livre circulação e inversão de capitais na economia agrícola, impede a igualação das taxas de lucro. Isso manteria a agricultura em situação de atraso em relação à indústria, tanto mais intensamente quanto mais a classe proprietária se apropria do capital produtivo. Como consequência de tal configuração, a produção agrícola apresenta um nível baixo de composição orgânica de capital, ou seja, a quantidade de investimento em capital constante (meios de produção) é menor do que a de capital variável (força de trabalho). Assim é possível uma maior taxa de mais-valia, uma superexploração na produção para a compensação da renda da terra.

A teoria da renda da terra é uma teoria que se desenvolveu a partir do estudo da renda agrícola, mas sendo de base científica, suas leis se aplicam tanto a terrenos para construção quanto a qualquer ter-

ra não agrícola que seja, com suas devidas peculiaridades obviamente, podendo ser utilizada para a análise da questão urbana. Infelizmente, tal teoria se encontra na última parte do terceiro livro d'*O capital*, que é a parte incompleta e não concluída da obra. É uma teoria complexa e de difícil compreensão, apresentada de forma bastante abstrata, porém ainda assim de maneira científica, portanto fazendo-se necessário que se parta da teoria aos fatos. Quanto a este problema, o desenvolvimento realizado por Lênin ao utilizá-la para analisar a situação concreta da introdução do capitalismo na agricultura na Rússia é de grande contribuição para os estudos. É a partir desse desenvolvimento qualitativo que Henri Lefebvre, mesmo com uma base de dados incompleta, consegue fazer um estudo sobre a questão agrária na França que preenche diversas lacunas e oferece respostas satisfatórias a problemas aparentemente insolúveis frente à base teórica de outras linhas de pensamento na época.

Lênin não apenas transpôs a teoria abstrata para uma análise concreta, mas o fez em um cenário com condições materiais distintas, em uma fase do modo de produção capitalista diferente da época em que Marx escreveu sua obra – que corresponde ao capitalismo da Primeira Revolução Industrial, quando predominava a livre concorrência de capital. Assim como de forma geral em toda sua produção teórica voltada à análise socioeconômica, Lênin desenvolveu a teoria da renda da terra de Marx em um nível qualitativo, de acordo com a nova fase na qual o sistema capitalista havia se modificado: a fase do capitalismo de monopólio, do imperialismo, já na Segunda Revolução Industrial. O capital em uma economia de mercado, competitiva, tem a tendência objetiva a se concentrar. Devido ao desenvolvimento desta concentração, em relação à época de Marx, o sistema havia se modificado qualitativamente com o aprofundamento da divisão social do trabalho, a ruína dos pequenos proprietários e capitalistas e a formação de

monopólios que travam a livre concorrência de capitais, iniciando a tendência do predomínio do capital financeiro sobre o capital industrial. Tal configuração monopolista satura o mercado interno dos países industrializados e leva a uma maior internacionalização do sistema capitalista, exportando capital e introjetando um desenvolvimento desigual do capitalismo em países subdesenvolvidos, submetendo os mesmos aos interesses econômicos dos países desenvolvidos. É a tese de imperialismo moderno como viria a ser definido e minuciosamente explicado mais tarde por Lênin em seu livro de 1916, *Imperialismo, Fase Superior do Capitalismo*.

Com a atualização da teoria da renda da terra para esse novo contexto, Lênin percebe a existência de um duplo monopólio com a introdução do capitalismo na agricultura, onde ao monopólio da propriedade privada da terra (chamado por ele de monopólio feudal) pré-existente se adiciona o monopólio da exploração da terra (monopólio capitalista). Cabe esclarecer aqui que, quando Lênin se refere a monopólio, não se trata de um indivíduo ou agente único, mas sim de um monopólio de uma classe ou fração de classe social, de um grupo, que predomina quanto a esses aspectos relacionados à terra.

Como evidenciado no trecho d'*O capital* citado no início deste estudo, Marx já abordava a questão da propriedade da terra e do capital como monopolizados por determinadas parcelas da sociedade, mesmo antes do capitalismo ter atingido sua fase monopolista propriamente dita. Porém, é a partir dos estudos de Lênin que o conceito de duplo monopólio é devidamente formalizado, definido e delimitado de forma clara; que a expressão “duplo monopólio” aparece pela primeira vez na teoria da renda da terra.

Duplo monopólio em Vladimir Lênin e Henri Lefebvre – A teoria da renda da terra marxista-leninista

Lênin faz uma análise minuciosa, através de uma base de dados bastante completa, da introdução do capitalismo na economia agrária da Rússia, mais especificamente na primeira metade de seu livro *O desenvolvimento do capitalismo na Rússia*, escrito entre 1896 e 1899.

No contexto da nova etapa do sistema, o capitalismo de monopólio, Lênin definia a Rússia como o elo mais fraco da cadeia imperialista. Tratava-se de um império com economia predominantemente agrária, atrasado em relação aos países desenvolvidos, com um desenvolvimento industrial em fase inicial e de forma desigual. Além de possuir uma extensão territorial de quase um sexto do planeta e uma formação de extrema diversidade de nacionalidades, com centenas de etnias diferentes. Ao contrário da situação bem delimitada da Inglaterra, de onde Marx (e os economistas clássicos nos quais ele se baseou) formulou sua teoria sobre renda da terra, em que havia uma clara distinção entre proprietário da terra e explorador capitalista, na Rússia as formas como a propriedade da terra se manifestava e as relações da mesma com o capital eram múltiplas e variadas.

Henri Lefebvre, em seus ensaios sobre a teoria da renda da terra³, organiza e sintetiza os novos aportes teóricos apresentados por Lênin em seus estudos da questão agrária, apresentando-os como um desenvolvimento de ordem qualitativa da teoria e, portanto, com caráter universal e não apenas específico da situação da Rússia no fim do século XIX. Constitui-se assim a teoria da renda da terra marxista-leninista.

³ LEFEBVRE, Henri. “La teoria de la renta de la tierra y la sociologia rural”. In: LEFEBVRE, Henri et al. *La renta de la tierra: 5 ensayos*. México: Editorial Tlauhualli, 1983, p. 15.

Lefebvre apresenta de forma resumida as conclusões dos estudos de Lênin sobre a questão agrária em três pontos:

1. Na agricultura do sistema capitalista coexistem formas diversas de produção, de propriedade e exploração da terra. Essas formas podem ser capitalistas ou semicapitalistas, feudais ou semif feudais, socialistas ou semisocialistas, arcaicas etc., em correspondência com os momentos sucessivos do desenvolvimento social histórico de cada lugar. Nos países capitalistas todas essas formações são subordinadas à categoria capitalista de propriedade e exploração da terra, independentemente do quão desigual é o desenvolvimento nesses países. Isso é apresentado por Lênin como uma lei objetiva do sistema capitalista, denotando alto grau de importância. Esta lei tem maior utilidade para a análise de países subdesenvolvidos, coloniais ou semicoloniais, onde tal coexistência de formas diferentes de propriedade aparece de forma mais nítida e acentuada.

2. O conceito de *duplo monopólio*, que é composto pelo *monopólio da propriedade privada da terra* e pelo *monopólio de exploração da terra*. O monopólio da exploração é frequentemente chamado de “monopólio capitalista” e o monopólio da propriedade de “monopólio feudal”, devido às origens pré-capitalistas da propriedade privada da terra. É uma nomenclatura correta no que diz respeito à Rússia e à França, mas que nesta monografia será empregada com cautela pois nem sempre o feudalismo fez parte do desenvolvimento histórico de determinado país, o que pode gerar grande controvérsia. Com a introdução do capitalismo na agricultura, é agregado ao já existente monopólio da propriedade da terra o monopólio de exploração capitalista da terra, originando o duplo monopólio. Esses dois monopólios se combatem, se combinam ou se beneficiam mutuamente a depender da situação e, na sociedade capitalista, predominam e se sobrepõem em relação às outras formas de exploração e propriedade da terra. É novamente

ressaltado que o monopólio aqui é de uma classe ou fração de uma classe social, e não de um único indivíduo.

3. O duplo monopólio altera a estrutura agrária e a distribuição da renda. O grande agricultor capitalista pode configurar um monopólio e assim conseguir se apropriar não somente do lucro médio, mas também de parte ou do total da renda da terra, mesmo sem que necessariamente possua a propriedade da mesma.

Lefebvre parte desses novos pressupostos teóricos para fazer uma análise efetiva da questão agrária na França e consegue explicar uma série de fatos constatados pelos economistas e sociólogos rurais da época que careciam de explicação convincente, mesmo dispondo de dados imprecisos ou incompletos. A renda da terra aparecia com uma porcentagem correspondente a apenas 2% de todo o produto nacional, o que era explicado de maneira pouco satisfatória através de noções confusas que visavam reforçar a noção clássica de renda da terra, excluindo as contribuições de marxistas em uma variação chamada por ele de “renda técnica”. Tais noções dissimulavam a verdadeira origem da renda, sua verdadeira natureza e a forma como estava sendo distribuída. Mais além ainda, apresentavam a estrutura agrária do país de maneira que não correspondia à realidade. O conceito de duplo monopólio e a noção da coexistência de formas diversas de propriedade e exploração expunham que esses 2% diziam respeito apenas a uma forma restrita de renda da terra: a renda dos proprietários não capitalistas. Os ganhos da parcela da sociedade que se beneficia da renda da terra, de acordo com o sentido exposto de duplo monopólio, haviam se elevado consideravelmente. A noção de “renda técnica”, limitada a uma interpretação praticamente empírica dos dados e fatos, levava à conclusão de que a renda da terra diminui progressivamente, tendendo ao desaparecimento e irrelevância, com o desenvolvimento do modo de produção capitalista. O duplo monopólio desmonta essa

noção e expõe essa conclusão como falsa. Na realidade, muito pelo contrário, a renda da terra não apenas continua existindo como tende a aumentar, pois agora está combinada com o capital monopolista. É um fato que continuaria obscuro sem o conceito de duplo monopólio.

No cenário estudado por Lefebvre, o caso da região parisiense, do Norte e de parte do Leste da França exemplifica bem esta nova situação. Nessas regiões a grande exploração capitalista é predominante de forma absoluta e, quando aquele que explora não é o proprietário da terra, a exploração acontece quase sempre sob o domínio de numerosos proprietários, pequenos e médios. A concentração da exploração é massiva, ultrapassando em muito a concentração da propriedade. Curiosamente, inverte-se o cenário original em que a teoria da renda da terra foi concebida, e aqui os proprietários da terra encontram-se sob total domínio dos que concentram o capital. Já no caso da Inglaterra, o cenário se mantém pouco alterado e o monopólio da propriedade privada da terra, monopólio feudal, ainda é predominante.

O conceito de duplo monopólio permite analisar ambos os cenários, que possuem características opostas quanto à propriedade e à exploração da terra, de forma articulada dentro da mesma lógica da teoria da renda da terra. Onde o monopólio da propriedade privada da terra é o único ou predomina de forma absoluta, a composição orgânica do capital invertido é baixa. O duplo monopólio permite situações em que há um aumento na composição orgânica do capital (aumento da proporção de capital constante em relação a de capital variável) com o advento do novo monopólio da exploração capitalista da terra, pois assim o capital não se encontra mais totalmente subordinado ao fator da propriedade da terra, mas sim combinado com a propriedade de formas variadas. Como resultado, há um desenvolvimento das forças produtivas no campo, contando com a mecanização da agricultura e diminuindo a quantidade geral de trabalhadores rurais

empregados; modifica-se qualitativamente a força de trabalho no setor agrícola e aumenta-se, assim, o número de trabalhadores qualificados (mecânicos de tratores etc.).

Outra questão importante é que Lefebvre consegue identificar uma ampla pluralidade de formas de propriedade e exploração na França ao analisar a estrutura agrária da mesma, que vão desde rearranjos do latifúndio do tipo feudal até pequenas unidades de agricultura familiar. Formas essas que correspondem a diferentes momentos do desenvolvimento social, como às reformas agrárias fruto da Revolução Francesa, e que se distribuem pelo território francês de acordo com os diferentes níveis de desenvolvimento de cada região do país.

Portanto, a análise de Lefebvre do caso da França confirma todas as proposições da teoria da renda da terra marxista-leninista, reforçando o caráter científico da teoria e o caráter universal de seus novos aportes. Esses conceitos apresentados nesta seção podem não parecer completamente novos, e de fato não o são, pois já estavam presentes nos estudos de Marx, porém de maneira ainda implícita e abstrata. A teoria aqui em discussão aparece na parte incompleta da obra de Marx, que por sua vez não chegou a definir e formalizar esses conceitos explicitamente: isso só foi feito de fato por Lênin.

Os desenvolvimentos da teoria feitos por Lênin e a formulação do conceito de duplo monopólio se deram não somente a partir de uma atualização da renda da terra para o contexto da nova fase do capitalismo, mas também através de um estudo que define rigorosamente a distinção entre renda absoluta e renda diferencial, assim como entre as diferentes modalidades dessa última. O primeiro aspecto do duplo monopólio, o monopólio da propriedade privada da terra, precede historicamente o capitalismo e por isso muitas vezes é chamado de feudal. O que de fato caracteriza a exploração capitalista do solo não é propriedade privada da terra, mas sim a inversão de ca-

pital na mesma. A extensão limitada de terrenos úteis a essa inversão de capital (em um determinado estado de desenvolvimento das forças produtivas) configura assim o segundo aspecto do duplo monopólio, o monopólio da exploração da terra. A *renda diferencial* surge devido a essa inversão de capital e, portanto, corresponde diretamente ao *monopólio da exploração* capitalista da terra. Ao *monopólio da propriedade* da terra corresponde toda a *renda absoluta*, pois a mesma não se relaciona em nada com a inversão de capital no solo e existe simplesmente devido ao primeiro aspecto já pré-existente do duplo monopólio.

A renda absoluta é vista aqui como algo que nada contribuiria para a exploração capitalista. Constituiria um elemento estranho a essa exploração, uma remanescência pré-capitalista já sem utilidade dentro da cadeia produtiva e, portanto, sua supressão beneficiaria o desenvolvimento do capitalismo. De forma curiosa, se chega à conclusão pouco usual de que a nacionalização da terra seria o término lógico de uma revolução democrático-burguesa, pois somente a nacionalização da terra pode suprimir a renda absoluta. Assim, desmistifica-se o problema da nacionalização da terra, que, por exemplo, era tida pelos mencheviques como uma medida demasiadamente radical.

Aqui cito diretamente o próprio Lênin, que de forma precisa, clara e resumida articula as diferentes categorias de renda da terra em relação ao conceito de duplo monopólio e em relação à nacionalização da terra:

Realmente se trata de um monopólio duplo. Em primeiro lugar, temos o monopólio da exploração (capitalista) do solo. Este monopólio provém do caráter limitado da terra e, portanto, existe necessariamente em toda sociedade capitalista. Como resultado deste monopólio, o preço do cereal é determinado pelas condições de produção existentes nas terras inferiores. E a renda diferencial é constituída pelo lucro suplementar, pelo excesso de lucro proporcionado pelo capital invertido em terras melhores, ou pela inversão mais produtiva desse capital. Portanto, essa renda produz-

-se independentemente da propriedade privada territorial, a qual apenas permite que o latifundiário a subtraia do arrendatário. Em segundo lugar, existe o monopólio da propriedade privada da terra, que não tem, com o precedente, nenhuma vinculação necessária, nem lógica, nem histórica. A sociedade capitalista ou a organização capitalista da agricultura não necessita absolutamente deste monopólio. Podemos conceber perfeitamente uma agricultura capitalista sem propriedade privada territorial; por isso, muitos economistas burgueses consequentes têm reclamado a nacionalização da terra. Além disso, encontramos uma organização capitalista, sem propriedade privada territorial, nas terras pertencentes ao Estado ou às comunas. É, pois, absolutamente necessário distinguir ambos os monopólios e, como consequência, admitir, ao lado da renda diferencial, uma renda absoluta engendrada pela propriedade privada da terra.⁴

Duplo monopólio na análise da questão urbana

Até agora, praticamente tudo o que foi apresentado neste estudo tem foco restrito na análise da produção capitalista na agricultura e diz respeito à dinâmica do sistema na primeira metade do século XX, com enfoque no capital produtivo, inclusive o desenvolvimento do próprio conceito de duplo monopólio. Tanto Lênin quanto Henri Lefebvre em seus estudos sobre teoria da renda da terra mantêm-se totalmente dentro da questão agrária visando o desenvolvimento industrial. A proposta apresentada por Lênin de nacionalização da terra diz respeito à produção agrícola e se insere nos debates sobre reforma agrária. Dessa maneira, é natural o surgimento da dúvida sobre se todos os conceitos que foram desenvolvidos, principalmente o conceito de duplo monopólio, são válidos estritamente para a análise do rural ou se também podem ser devidamente transpostos e utilizados para a análise do urbano

⁴ LÊNIN, Vladimir Ilyitch. *A questão agrária e "os críticos de Marx"*. Rio de Janeiro: Editora Calvino, 1945, p. 34.

e para o contexto do capitalismo financeiro pós década de 1970.

A teoria da renda da terra marxista-leninista e o duplo monopólio já desmontam a falsa noção ainda predominante de que a renda da terra tende ao desaparecimento ou irrelevância com desenvolvimento do capitalismo, conforme exposto anteriormente. Porém, o monopólio da propriedade da terra e a subsequente renda absoluta ainda são percebidos como remanescências pré-capitalistas, um monopólio “feudal” estranho ao sistema, um custo extra e um entrave ao desenvolvimento do capital. Essa visão está adequada ao momento histórico do capitalismo industrial, mas no contexto de total predomínio do capital financeiro torna-se um tanto quanto obsoleta. A partir da nova dinâmica de circulação de capital que se reforçou desde a década de 1970, torna-se muito mais perceptível que a própria renda em si é capitalizada, inclusive a renda absoluta, assumindo forma de algo como um capital fictício. Dessa forma, a renda absoluta não é um mero custo extra à produção, mas um ativo financeiro que integra todo o processo.

Quanto a estas questões se faz necessário retornar aos textos de Karl Marx, que curiosamente mostram-se mais avançados nesse quesito do que os dois autores que o sucederam, por apresentarem maior amplitude e não negligenciarem a questão urbana. Mais especificamente, o capítulo “Renda dos Terrenos Destinados à Construção. Renda de Mineração. Preço da Terra”, do terceiro livro d’*O capital*, como indica o próprio título, fornece uma base teórica para entender o urbano, a construção civil, a produção imobiliária em relação à renda da terra.

Aquí, dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou de extração; por outro, o

espaço que é necessário como um elemento de toda produção e de toda atividade humana. E em ambos os sentidos a propriedade fundiária exige seu tributo (...).⁵

No trecho acima, a terra é definida a partir de um *duplo aspecto* em relação à sociedade. Um aspecto é *material*, enquanto fornecedora de todas as matérias primas, que provê todos os insumos para a produção e exploração. Outro aspecto é *espacial*, a base onde ocorre toda e qualquer atividade humana. Ambos aspectos coexistem independentemente da atividade ali desenvolvida, seja agricultura, extrativismo, construção civil etc. Qualquer atividade produtiva que seja necessita de espaço e de matéria para ser realizada. Como dito na citação, em ambos os sentidos a propriedade fundiária exige seu tributo, assim existindo a renda da terra envolvida sempre seja qual for o caso. Diante desse raciocínio a dicotomia entre rural e urbano se apresenta como mera abstração que pode ser superada e descartada.

O duplo monopólio é uma expressão da monopolização desse duplo aspecto da terra. Dessa maneira, é aberta a possibilidade de uma reinterpretação mais abrangente do conceito: o *monopólio da exploração capitalista da terra* corresponde ao *monopólio da matéria*; o *monopólio da propriedade da terra* corresponde ao *monopólio do espaço*. O *monopólio da matéria*, da exploração capitalista da terra, é relacionado diretamente ao capital produtivo, ao processo de valorização através da exploração do trabalho e à produção imediata. O *monopólio do espaço*, da propriedade privada da terra, é relacionado diretamente ao capital não produtivo, aos processos de especulação e espoliação e à produção global do espaço.

A renda da terra se faz presente na produção humana como um todo, mas é necessário estudar as devidas particularidades ao se

⁵ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III. op. cit., p. 238.

partir para um caso específico para entender como se manifestam as mesmas leis que foram demonstradas para a agricultura. No caso da indústria, de maneira geral, a fertilidade do solo em que se encontra a fábrica é um fator irrelevante, portanto a renda diferencial do tipo I é definida praticamente pela localização do terreno. Devido a esse fato, ao contrário da agricultura, não haveria limitação determinante de terrenos úteis à produção industrial. Na indústria é supostamente possível a construção de praticamente qualquer quantidade de empresas dotadas das máquinas mais modernas, os capitais podem circular livremente de uma esfera a outra, ser invertidos livremente no setor e forma-se uma igualdade na taxa de lucro. De acordo com a visão anterior, portanto, não seria possível a existência do monopólio da exploração capitalista da terra na indústria e o duplo monopólio não ocorreria. Mas ao se expandir o conceito como monopólio da matéria percebe-se que o mesmo se manifesta ao menos indiretamente no setor, através da compra das matérias-primas por exemplo.

A indústria da construção civil, enquanto parte do setor, se encaixaria na situação descrita. A renda diferencial I também é definida basicamente pela localização do terreno (um adendo importante é que a localização não é natural, mas sim socialmente produzida dentro de um determinado contexto). Porém, a construção civil possui características únicas que a diferenciam dos outros ramos da produção industrial, subvertendo isso e possibilitando a manifestação direta do duplo monopólio.

Os produtos da construção civil possuem uma particularidade única que os diferencia de todos os outros: são indissociáveis da terra, a terra é simultaneamente parte da mercadoria final, enquanto o capital fixo é incorporado ao solo, nele cria raízes ou repousa, tornando-se parte dele. O duplo monopólio se manifesta de forma complexa e combinada no que diz respeito aos imóveis, um caso particular em que o monopólio da matéria e monopólio do espaço formam uma unidade como em nenhuma outra mercadoria.

Referências

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1894].

MARX, Karl. *Teorias da mais-valia: história crítica do pensamento econômico* (Livro 4 de O capital), Vol. II. São Paulo: Difel, 1980 [1905].

LEFEBVRE, Henri et al. *La renta de la tierra: 5 ensayos*. México: Editorial Tlaiualli, 1983.

LÊNIN, Vladimir Ilyitch. *A questão agrária e “os críticos de Marx”*. Rio de Janeiro: Editora Calvino, 1945.

LÊNIN, Vladimir Ilyitch. *Obras completas*, Tomo III: El desarrollo del capitalismo en Rusia. Madri: Akal Editor, 1975 [1899].

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

O duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária e produção imobiliária

Ariel Ferrari

Introdução

A estrutura fundiária do Brasil, de formação com origem no período colonial, mantém, após a lei de terras de 1850, uma elite rentista proprietária de terras. Com o fim da escravidão e o modelo do latifúndio surgiu um exército de trabalhadores rurais livres, diferente do proletariado urbano, na medida em que o que lhes falta enquanto meio de produção é o acesso à terra. Nesse contexto, a teoria da renda da terra de Marx toma uma importância fundamental para explicar essa estrutura fundiária agrária e como se dão as divisões e distribuição do valor gerado pelo trabalho.

A renda da terra, pagamento de parte do valor gerado socialmente ao proprietário da terra, vale-se necessariamente de um duplo monopólio para existir: o monopólio da propriedade da terra e o monopólio da exploração do trabalho. Tendo em vista essa relação, é possível distinguir e observar como se dá no caso da construção em ambiente urbano e na produção agrícola, de modo diferente em cada caso, a divisão do valor, as relações sociais e o espaço produzido.

Este estudo, tomando por base essa conjuntura e a teoria da renda da terra de Karl Marx¹, propõe-se a analisar como se dão as

¹ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: O processo global da produção capitalista. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2017 [1894].

extrações de renda e as relações de propriedade e produção em um assentamento rural da reforma agrária, como idealizado pelo Movimento dos Trabalhadores Rurais sem Terra (MST), na produção agrícola tradicional e na produção imobiliária do ambiente urbano. Para isso se vale do trabalho de José de Sousa Martins², relacionando a reforma agrária à renda da terra, além das contribuições de Lefebvre³. No ambiente urbano a análise se deu sob a ótica do trabalho de Paulo Cesar Xavier Pereira⁴, sobre o condicionamento da produção do espaço pela renda.

O MST, movimento social de luta pela reforma agrária popular, organiza uma série de assentamentos rurais no Brasil, nos quais realiza uma expressiva produção agrícola. Cabe avaliar o potencial transformador desse processo proposto de reforma agrária, levando em conta a questão da propriedade, renda e trabalho.

Na construção civil do ambiente urbano utilizam-se materiais e insumos, os quais são extraídos e produzidos em processos em que há o pagamento de renda fundiária. Dessa maneira, terrenos com maior disponibilidade de riquezas e facilidades de exploração tem o seu preço elevado em relação a terrenos menos aproveitáveis, elevação essa correspondente à chamada renda diferencial, resultante das diferenças entre as terras. Além disso, há ainda a porção de renda pela própria parcela de terra-matéria incorporada ao produto imobiliário. Dessa maneira, as interações entre os agentes envolvidos e a distri-

² MARTINS, José de Souza. *Os camponeses e a política no Brasil*. As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político. 5º ed. Petrópolis: Vozes, 1995.

³ LEFEBVRE, Henri et al. *La renta de la tierra*. 5 ensayos. Cidade do México: Editorial Tlaiualli, 1983.

⁴ PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, técnica e construção*: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

buição dos rendimentos em relação à produção agrária são alteradas, determinadas pelo duplo monopólio.

A teoria da renda da terra torna possível examinar de perto as relações sociais que levam, por um lado, ao preço do produto imobiliário e a construção do espaço urbano e, por outro, nas distribuições da riqueza no campo e a condição do campesinato de trabalhadores livres possuidores apenas da força de trabalho. Com essa comparação, pretende-se um breve pensamento sobre o porquê de a renda agrícola determinar o funcionamento da renda diferencial, como coloca Marx no início do capítulo 46 do *Capital*: “Onde quer que haja renda, a renda diferencial se apresenta por toda parte e obedece às mesmas leis que a renda diferencial agrícola.”⁵

A teoria da renda da terra e a construção civil

A terra, entendida como um bem material necessário a qualquer atividade humana, é finita e não reproduzível. É claro que quando se assume a propriedade privada da terra se está excluindo todos aqueles que não possuem seu título de propriedade para usá-la livremente, necessitando para isso pagar o seu tributo ao proprietário, a chamada renda da terra.

Em uma economia capitalista, as iniciativas produtivas são re-féns desse pagamento para se realizarem, o que constitui uma contradição. A circulação do capital fica limitada pelos entraves da propriedade, que além dos custos de produção necessita ainda reduzir o lucro em decorrência do pagamento da renda. Deve-se levar em conta, no entanto, que esse monopólio da propriedade da terra, so-

⁵ MARX, Karl. op. cit., p. 833.

cialmente construído e justificado ao longo da história, somente pode arrecadar a renda na medida em que existe um outro monopólio, o dos meios produtivos. É a essa situação que se chama duplo monopólio e é ela que possibilita a renda da terra.

O valor socialmente produzido pelo trabalho é subtraído pela simples relação de propriedade, sem que para isso haja qualquer produção, pela figura do proprietário. Na base dessa distribuição do valor está o trabalhador livre, aquele que com sua força de trabalho efetivamente gera valor, recebendo para isso um salário, uma porção reduzida do total. Entre essas figuras se encontra o capitalista, aquele que explora a força do trabalhador, retirando-lhe a mais-valia e, com parte desta, paga a renda da terra ao proprietário, restando para si o lucro.

Isso posto, a renda ainda se qualifica em três tipos: fundiária, extrativa e imobiliária, segundo o processo produtivo ao qual se relaciona. As rendas fundiária e extrativa tiram ou fazem uso concreto da terra no seu processo produtivo, porém, a renda imobiliária apenas faz uso de seu caráter espacial, de base material para o produto imobiliário, a partir da construção.

A produção imobiliária, por meio da construção, é singular em relação aos outros processos produtivos pois relaciona os três tipos de renda. Por fazer uso de uma série de insumos e materiais, incorpora a renda referente a esses produtos, além da renda imobiliária referente ao uso dessa porção de espaço de terra. Esse custo ao capitalista guia essa produção e se incorpora ao produto sob a forma preço.

A interação entre o preço e a renda na construção ocasiona ainda outra característica singular: o preço do produto imobiliário, entendido como a construção junto do título de propriedade, é desvinculado do valor do produto constituído pela produção. O preço do produto imobiliário é, em muitas situações, uma construção social de valor de uso, levado ao limite da disposição do consumidor a pagar. A

condição de heterogeneidade estrutural dessa produção faz com que seja toda uma série de relações globais da sociedade com o espaço a definir o preço do produto, e não o produto a definir essas relações, apenas pela produção imediata.

Dessa forma, é o máximo que os consumidores estiverem dispostos a pagar por um determinado imóvel, para compra ou aluguel, que define as divisões de valor para um produto da construção. O construtor procura diminuir seus custos de produção, ao mesmo tempo que por características relacionadas ao valor de uso aumenta o preço no limite da demanda, na tentativa de aumentar seu lucro. A renda, porém, tende a absorver todas as variações possíveis relacionadas ao preço final do imóvel, ficando o capitalista com os ganhos de seu lucro médio.

Na disputa pela apropriação do valor estão os agentes envolvidos na produção imobiliária: o capitalista, em busca da valorização do capital investido e da capitalização do gasto com a compra do terreno, e o proprietário da terra, elevando ao máximo os rendimentos em forma de preço da terra. É dessa forma que o espaço urbano acaba produzido, de maneira a configurar as maiores vantagens para estes agentes.

A produção imobiliária caminha então para as formas e direções da cidade pelas quais se possa retirar mais lucro em sua relação instrumental com a renda:

A produção imobiliária combinava diferentes estratégias de valorização. De um lado, onde os preços finais de mercado eram elevados, construía em altura e subdividia edifícios em unidades menores para serem alugados a várias famílias. De outro, agia extensivamente, com a construção deslocando-se para áreas menos centrais da cidade, onde os preços dos terrenos

O duplo monopólio da terra e seus dsdobramentos...

não haviam se elevado muito e podiam proporcionar lucro extraordinário para o construtor.⁶

É então dessa maneira que se define a forma da cidade e a distribuição territorial da sua população, segregada e muito diferenciada em seus diferentes espaços.

Renda, reforma agrária e o MST

A Lei de Terras⁷, de 1850, concedeu o título de propriedade da terra a todos aqueles que nesse momento ocupassem algum lote, limitando as formas de acesso à propriedade, a compra e venda ou doação por parte do Estado. Esse mecanismo fez por manter rígida a estrutura agrária desigual, criando aí uma nova classe social, a dos proprietários de terra. Ao mesmo tempo, foi responsável por evitar que o novo trabalhador rural livre, antigo escravo ou imigrante, acessasse à terra.

O fazendeiro, nesse contexto considerado como figura originária desse processo de concentração fundiária, passa então, na sua condição de proprietário, a receber a renda fundiária. Aí, diferentemente do modelo clássico, aparece a particularidade fundamental do caso brasileiro: o fazendeiro, que historicamente acumulou capital primitivo decorrente do trabalho escravo, é ao mesmo tempo o capitalista que investe em sua produção agrícola e proprietário, concentrando, portanto, a riqueza produzida socialmente.

Outra particularidade importante é a de que o fazendeiro também desempenha o papel de capitalista industrial, tendo historicamen-

⁶ PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. op. cit., p. 93.

⁷ Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.

te acompanhado as ondas de industrialização da economia brasileira, simultaneamente a adquirir terras urbanas. De fato o grande capital, muitas vezes internacional, apropriou-se de terras em momentos de baixos preços, ocasionando que no Brasil o capital e a renda se juntassem. O trecho a seguir da obra de Martins confirma essa tendência – alertando também para o fato da concentração fundiária vivida na ditadura militar:

Aqui, o grande capital se tornou proprietário de terra especialmente com os incentivos fiscais durante a ditadura militar. Antes disso, em muitas regiões do Brasil, grandes proprietários de terras haviam se tornado empresários capitalistas, tanto na região canavieira do Nordeste quanto na região cafeeira do Sudeste. Não se pode explicar a industrialização brasileira a partir do século passado se não se leva em conta essa competência de grandes fazendeiros para acompanhar as possibilidades históricas de seu tempo. Por outro lado, já na ditadura militar, com a política de incentivos fiscais, o capital personificado pelo capitalista, por aquele que pode tomar consciência das contradições que perturbam a reprodução ampliada do capital, foi compensado das irracionalidades da propriedade como titular de renda fundiária.⁸

Esse contexto da questão agrária no Brasil, aqui entendido como a união do duplo monopólio em uma única figura, traz à tona uma série de repercussões referentes à distribuição de valor na sociedade e, conseqüentemente, ao espaço construído. A relação entre o trabalhador rural e o fazendeiro se torna profundamente desigual, pois já não há meios do primeiro produzir, nem mesmo na pequena propriedade com técnicas próprias da agricultura familiar.

⁸ MARTINS, José de Souza. *Reforma agrária: o impossível diálogo*. 1º ed., São Paulo, EDUSP, 2004, p. 90.

A construção imobiliária, por sua característica de dependência de uma série de ramos da indústria e insumos, não poderia deixar de ser influenciada por essa concentração de capital e propriedade, limitando-se ao seu círculo fechado de agentes beneficiados com a construção do espaço.

Com o monopólio da propriedade como um dos nós essenciais desse contexto, a reforma agrária se mostra uma ferramenta indispensável para atingir em cheio a questão agrária, ou a questão da renda fundiária absoluta. Não basta uma simples redistribuição de terras, já que aí a manutenção da propriedade faz intacta a renda, mas uma mudança estrutural da distribuição de riqueza.

Temos que incluir essa reflexão sobre a diferença entre a terra e a renda da terra para entender que uma reforma agrária num país como o Brasil tem como objetivo fundamental reduzir o custo social da renda fundiária, especialmente sob forma de preço da terra, de renda territorial capitalizada. O objetivo da reforma agrária é, sem dúvida, redistribuir a terra. Mas, redistribuir a terra em nome de um programa de reforma agrária significa atenuar e, no limite, até suprimir a renda territorial como mediação econômica que faz da propriedade da terra um meio de extorsão de um tributo de toda a sociedade.⁹

Dentre as propostas de reforma agrária, a Reforma Agrária Popular, idealizada pelo MST, tem como um dos pontos de seu programa para a democratização da terra “Combater e eliminar todas as formas de cobrança de renda da terra e/ou arrendamento de áreas rurais”¹⁰, mostrando como a renda é um ponto fundamental da questão fundiária.

⁹ Id., *ibid.*, p.204.

¹⁰ *Programa agrário do MST – Texto em construção para o VI Congresso Nacional é uma publicação de 2013 realizada pelo MST.*

Surgido em 1984, o MST iniciou suas atividades com as ocupações de terra, que se seguiram desde então, e atua com as bandeiras de democratização do acesso à terra, com a Reforma Agrária Popular. Os problemas do acesso à terra denunciados pelo movimento são os mesmos que, aqui analisados, constituem a base da chamada questão agrária e da desigualdade na distribuição de terras.

Com a estratégia de ocupações, o movimento experimentou uma série de configurações produtivas, as quais acabam por alterar a relação de extração de renda e lucro, em relação à produção agrícola ordinária e à construção. O lugar especial em que o produtor rural é colocado num assentamento da reforma agrária pode livrá-lo do tributo da renda da terra, restando a si o fruto de seu trabalho.

Tradicionalmente os assentados recebem um título de uso da terra, para só depois de dez anos receberem a propriedade do lote, mediante pagamento da infraestrutura investida pelo Estado. Evidentemente esse mecanismo gera problemas, principalmente a reapropriação dos lotes por latifundiários e o arrendamento da terra para produção. Essa situação leva a um enfraquecimento da reforma agrária, que toma a forma do próprio elemento que combate: a concentração de terras e o pagamento social da renda fundiária.

Por outro lado, há modelos novos de assentamento, nos quais o agricultor não recebe o título de posse, mas a Concessão Real de Uso. Nessa modalidade, preferida pelo MST, o Estado permanece como dono do terreno e o assentado, desde que more e produza no lote, passa a ter o direito de uso gratuito e herdável da terra.

Assim são atingidos pontos importantes da questão agrária: sem poder ser vendida, a terra perde sua característica de mercadoria e sua porção de renda territorial capitalizada. Além do mais, ficam impedidos arrendamentos de qualquer tipo, ficando, portanto, ao trabalhador rural o lucro integral de seu empreendimento e trabalho,

O duplo monopólio da terra e seus dsdobramentos...

apenas reduzido em casos de pagamentos de juros por financiamento ou semelhante.

Cabe analisar como se dá essa forma de distribuição da riqueza, com seus agentes envolvidos, em um assentamento comum e outro com concessão de uso. Com essa compreensão construída será possível comparar essa situação à produção imobiliária nas cidades, entendendo as formas como a propriedade atua no campo e na cidade.

O duplo monopólio nas duas situações

Dados os dois cenários – a produção agrícola e a produção imobiliária – nos resta comparar como se dão as divisões do valor em cada uma, assim como a definição do preço de seu produto final. Para isso o duplo monopólio da terra é o ponto de partida pelo qual se dará a análise.

Primeiramente, a união do duplo monopólio na figura única do fazendeiro, presente em uma parte importante da produção agrícola tradicional, une os ganhos de capital e de renda para a mesma figura, além dos lucros de seu empreendimento. O trabalhador rural livre fica, nesse contexto, desamparado e sujeito ao poder do fazendeiro, que faz extrair o máximo de mais-valia que pode, sem que seu pagamento se dê pelo salário. Fica mais difícil aí definir as porções de valor que são distribuídas, já que a renda, lucro e valorização do capital se confundem nas mãos do fazendeiro.

Já em uma produção da reforma agrária em um assentamento, o trabalhador da terra conquista o protagonismo do seu trabalho. Sem o fazendeiro capitalista, é o próprio produtor rural que faz o papel de trabalhador, empreendedor e proprietário da produção, ficando com o valor integral de seu trabalho e concentrando também o duplo mo-

nopólio. Vale aí ressaltar que em muitas situações é necessário o emprego de empréstimos para o investimento inicial, valendo também para as outras formas de produção analisadas. A questão da propriedade nesse caso é de extrema importância, pois comumente se atribui um título de posse de dez anos ao assentado, com posterior ganho da propriedade. Em modelos com a Concessão Real de Uso a renda se anula, pois o correspondente total do trabalho passa ao trabalhador, que não precisa, nesse caso, pagar pela terra.

A passagem de Lefebvre torna clara a distribuição do valor nesses dois tipos de produção agrícola:

Cuando el propietario es al tiempo quien explota, la renta nos es más que una parte de las ganancias e superganancias. Si es a la vez, propietario explotador y trabajador (como sucede con el campesino pequeño y medio) puede, en ocasiones favorables, lograr una renta. Esta se agrega al salario que se paga a sí mismo por su trabajo y a la ganancia media que logra por su pequeño capital.¹¹

Na produção imobiliária o valor se distribui, com os agentes bem definidos apesar da concentração de terra urbana. O trabalhador da construção recebe em seu regime, seja salário ou diária, apenas parte do valor produzido. O capitalista construtor aumenta o seu lucro ao máximo possível, algumas vezes chegando a conseguir um lucro extraordinário decorrente de algum atrativo de uso especial do imóvel. O proprietário é quem mais ganha através da renda, independentemente do tipo de produção, já que frequentemente “(...) a rentabilidade pelo uso supera a lucratividade pela construção.”¹² Dessa forma, ao

¹¹ LEFEBVRE, Henri. op. cit., p. 31.

¹² PETRELLA, Guilherme Moreira. “A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário”. *USJT arq. e urb.*, São Paulo, vol. 13. 2015, p.48.

comprar do proprietário original um terreno, o construtor mais prevê o seus rendimentos futuros do que o lucro de sua construção.

Quando se trata de preço, no produto agrícola este se define pelo custo de produção nas terras de piores condições. Devido à homogeneidade da produção, na agricultura os preços não se diferenciam no mercado, pois devido às técnicas produtivas todos chegam a um produto semelhante, independente da qualidade material do terreno. Disso se deriva que na pior terra só se alcança o lucro médio e o pagamento da renda absoluta pela simples propriedade. Qualquer melhora de condição material de produção na terra resulta em renda diferencial ao proprietário.

A formulação do preço do produto imobiliário difere muito do produto agrícola, já que sua produção é heterogênea e, portanto, proporciona valores de uso diversos. A definição final do preço do produto imobiliário se dá pelo máximo que os consumidores estejam dispostos a pagar, configurando a distribuição das camadas sociais pelo espaço. Áreas com infraestrutura ou fetichizadas, geralmente consideradas centrais, geram mais renda, na medida que ainda há pessoas dispostas a pagar o aumento do preço decorrente dessas condições. Isso não significa, entretanto, que haja um abandono de áreas periféricas, pois estas ainda podem significar um lucro para o construtor, apenas com menos renda capitalizada, mas mantendo a valorização do capital.

O preço do produto imobiliário é, portanto, socialmente construído, cada vez mais em função de incorporar a diferenciação social e menos em função da atividade produtiva em particular. (...) Neste constructo, como o uso de um produto imobiliário depende do pagamento de um preço, a variação deste (valorização ou desvalorização) contribui com a variação do grupo social que o utiliza, identificando acumulação capitalista com base

imobiliária à presença ou ausência de determinados grupos sociais e às suas respectivas faixas de renda.¹³

Considerações finais

O duplo monopólio é um determinante fundamental de como se realiza a produção capitalista, porém enreda configurações diferentes na agricultura e na construção. O contexto brasileiro é peculiar nessa consideração pois, na agricultura em especial, o duplo monopólio se concentra historicamente nas mãos de uma única figura, fazendo com que a visualização da renda fundiária se dificulte.

O que se pode aferir é que, independente da área produtiva, a renda da terra se apresenta e segue as mesmas leis. Toda a possibilidade de extração de renda diferencial tende a se realizar, ao passo que para isso o lucro se reduz ao lucro médio. Mesmo na construção, onde os preços já não seguem puramente a lógica produtiva, o capitalista tem o seu capital, em relação à renda, reduzido até o limite da sua lucratividade, elevando-se a porção correspondente à renda diferencial na apropriação do valor.

Nessa relação de lucro *versus* renda é impossível interferir sem se alterar a propriedade privada da terra, ficando o capital limitado pela propriedade fundiária. Aí estão as leis da renda diferencial agrícola, que se generalizam para onde quer que haja renda: extração do valor socialmente produzido, reduzindo os lucros dos empreendimentos capitalistas. Na agricultura a extração de renda cresce com a redução dos preços de custo; na construção civil tal extração cresce, ainda, com o valor de uso e com o persistente preço de monopólio.

¹³ Id., *ibid.*, p. 39.

O potencial transformador evidente da reforma agrária, resposta frente à questão agrária, está então na redução da concentração fundiária e consequente distribuição dos meios de produção agrícola. Dentro da lógica urbana pode reduzir o custo da terra, pois reduz a reserva especulativa de terras vazias nos arredores das cidades e eleva a sua oferta. Porém, não basta apenas a distribuição da propriedade da terra, se esta mantiver sua característica de mercadoria e sobre ela ainda se cobrar a renda. A saída para o sequestro do valor social produzido está na eliminação da condição fundamental do capitalismo, a existência da propriedade privada. Se bem que uma simples distribuição da terra já ocasionaria uma melhora marcante da condição de vida do trabalhador, ainda que as estruturas de exploração estivessem mantidas. Desta maneira, a única forma de suprimir esta contradição interna do capitalismo, a renda da terra, é a aniquilação do monopólio da propriedade, a aplicação de outras formas de posse e melhor aproveitamento da terra na cidade e no campo. Só assim no campo e na cidade poderá o trabalhador manter para si o valor que lhe corresponde, gerado pelo trabalho.

Referências

GOLDFARB, Yamila. *A luta pela terra entre o campo e a cidade: as comunas da terra do MST, sua gestação, principais atores e desafios*. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

LEFEBVRE, Henri et alli. *La renta de la tierra: 5 ensayos*. Cidade do México: Editorial Tlaivalli, 1983.

MARTINS, José de Souza. *Os camponeses e a política no Brasil*. As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político. 5º ed. Petrópolis: Vozes, 1995.

MARTINS, José de Souza. *Reforma agrária: o impossível diálogo*. São Paulo: EDUSP, 2004.

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: O processo global da produção capitalista. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2017 [1894].

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção: O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

PINTO, Lucas Henrique. “El extractivismo, la urbanización de la cuestión agraria y el subproletariado: dilemas de la no realización de una reforma agraria en Brasil (1964-2016)”. *RevIISE*, San Juan, vol. 10, ano 10, out. 2017-mar. 2018, p. 115-130.

PETRELLA, Guilherme Moreira. “A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário”. *USJT arq. e urb.*, São Paulo, vol. 13., 2015, p.36-59.

Capitalização e valorização de imóveis baldios em Alto de Pinheiros

Gustavo Ladeira Caracuel

O artigo tem como objetivo estudar a elaboração de projetos arquitetônicos que visam a recompartimentação de residências no bairro de Alto de Pinheiros, na cidade de São Paulo, destacando-se as atividades de capitalização e valorização envolvidas em sua relação com a terra. Ao almejarem a renda imobiliária por meio do aluguel, os projetos são emblemáticos pois evidenciam a existência de agentes especulativos que atuam nas formas de captura ou de trabalho, em terrenos caracterizados por um alto padrão socioeconômico e por dinâmicas residenciais em transformação.

O Alto de Pinheiros

Incorporada pela Companhia City na década de 1910, a área que abrange hoje o distrito de Alto de Pinheiros correspondeu, nessa época, a uma configuração suburbana inspirada pelos bairros-jardins britânicos — e situada em uma área de intenso regime de cheias, o que fez com que a região fosse preterida em relação às atividades de loteamento. A partir da década de 1930, as terras incorporadas foram submetidas a processos de valorização, impulsionados drasticamente pelas operações de retificação e drenagem do Rio Pinheiros encabeçadas pela companhia canadense *Light*, resultando assim na intensificação das atividades de loteamento e no aumento do preço da terra. O

padrão de ocupação das terras prefigurado nessa década manteve uma lógica ainda verificável atualmente e caracterizada pela massiva presença de residências unifamiliares de padrão econômico bastante elevado.

A figura do loteador, que se tornava ambígua junto a do planejador, determinou regras claras para a geometria dos imóveis, estabelecendo rígidos padrões para a ocupação dos lotes (da altura máxima aos recuos laterais, das fachadas e dos fundos) que se assemelhavam às diretrizes de ocupação de condomínios fechados, além de redigir também sugestões para os traçados de ruas e tamanhos de muros. Como resultado desses princípios reguladores da ocupação, famílias numerosas e que contavam com empregados que dormiam em suas residências encomendaram casas de grande porte para terrenos que não correspondiam à mesma grandeza, configurando assim uma ocupação do solo caracterizada pela tipologia residencial de alta taxa de ocupação e mais de um pavimento, que contabilizava um total de área construída bastante elevado, variando geralmente entre 500 m² e 2000 m².

O loteamento original previa terrenos pré-estabelecidos que, embora esparsos, promoviam um uso do solo mais diversificado ao contemplar postos de gasolina e pequenos comércios integrados à dinâmica local. Entretanto, com a Lei de Zoneamento de 1972, o uso estritamente residencial foi expandido para os demais loteamentos do Alto de Pinheiros e os poucos espaços que previam uso misto do solo desapareceram, em condição reafirmada em 1986 através do tombamento de alguns desses loteamentos. Ademais, o surgimento de associações de bairro fortaleceu a oposição à chegada de novos moradores e à proposição de novos usos do solo, sendo visível atualmente a presença de faixas que reivindicam o uso estritamente residencial em diversas ruas do bairro.

Os Imóveis das Avenidas São Gualter e Diógenes Ribeiro de Lima

Um das principais avenidas de Alto de Pinheiros e responsável por interligar a Praça Panamericana à Rua Cerro Corá, a Avenida São Gualter é um exemplo sintomático de transformações recentes na dinâmica do bairro, afetando a questão da renda imobiliária. De ocupação predominantemente residencial, o eixo da Avenida São Gualter recebe, desde o início dos anos 2000, uma flexibilização nas legislações de uso do solo que permite a instalação de comércios e serviços relativamente diversificados, como escritórios e sedes de empresas de publicidade, em tipologias residenciais que datam sobretudo dos anos 1960 e 1970 — um exemplo dessa condição é uma das sedes do consulado estadunidense, destinada à solicitação de vistos, estabelecida em um antigo casarão na região. Entretanto, desde um período de aproximadamente cinco anos, a Avenida São Gualter tem passado por um intenso processo de desocupação de imóveis, processo esse que começou quando a avenida foi preterida pelas grandes empresas, que preferiram estabelecer-se em edifícios comerciais nas imediações da avenida Pedroso de Moraes, no distrito vizinho — como é o caso da empresa esportiva *9ine*. Segundo apurado pela revista *Veja São Paulo*¹, dos aproximadamente 100 imóveis da avenida, atualmente 25 encontram-se em situação de locação ou venda, o que representa um crescimento substancial se comparado aos 5 imóveis contabilizados em 2011. Outra importante avenida do bairro, a Diógenes Ribeiro de Lima, também pode ser enquadrada em situação similar, uma vez que nela também se configura a massiva presença de casarões em situação baldia (que não deve ser confundida com abandono). Abrigando

¹ FARIAS, Adriana. “Avenida São Gualter tem 25% de imóveis para venda e locação”. 06/02/2017. *Veja São Paulo*. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/sao-gualter-vazia/>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

aproximadamente 14 imóveis com preços de venda na média de 2 milhões de reais, os imóveis de grande porte da Avenida Diógenes Ribeiro de Lima por vezes ultrapassam um período de 10 anos em espera de comercialização, sobretudo aqueles que apresentam um programa arquitetônico desatualizado em relação às tendências atuais, apresentando poucas suítes e vagas de garagem em terrenos que alcançam 1000 m².

De acordo com corretores da região, a desocupação dos imóveis decorre de um caráter morfológico próprio das ruas e avenidas do bairro, em que a Avenida Diógenes Ribeiro de Lima pode ser descrita como “uma rua esquisita, pouco iluminada e que não atrai visitantes”. São também apontados como problemas a falta de segurança no bairro e a crise econômica que, ao esvaziar postos de trabalho, teria induzido empresários a transferirem seus escritórios para imóveis de menor metragem em outros bairros. O último dos argumentos pode ser facilmente questionado, se considerarmos que o processo de desocupação de imóveis no Alto de Pinheiros antecedeu o início da recessão econômica, e também se levarmos em conta o fato de que algumas das empresas antes sitiadas no bairro mudaram-se para as imediações da Avenida Brasil e Avenida Europa, onde os valores de IPTU e aluguel são relativamente similares aos encontrados anteriormente. Apresentam, porém, uma localização mais privilegiada em termos de infraestrutura urbana, além de uma relativa concentração comercial e mercado consumidor muito mais consolidados que no Alto de Pinheiros.

Tendo-se como base as dinâmicas urbanas encontradas no eixo compreendido pela Avenida Europa, pode-se dizer que a posse da propriedade privada nas suas imediações evidencia uma clara condição de duplo monopólio, de forma que a posse da terra represente, também, um relativo monopólio das dinâmicas econômicas locais — e que se apresenta ali de forma muito mais intensa do que nas imedia-

ções das Avenidas São Gualter e Diógenes Ribeiro de Lima —, historicamente inseridas em um contexto residencial e mais distante de equipamentos públicos. Tendo em vista este estudo de caso, pode-se dizer que a renda imobiliária subordina as demais e torna a região dos Jardins mais valorizada que a de Alto de Pinheiros para esta forma de comércio tradicionalmente estabelecida.

Ademais, considerando um aumento em até 50% no valor do IPTU para certas localidades do Alto de Pinheiros em um período de 2 anos, a modalidade de aluguel dos imóveis (que chega a atingir R\$30.000,00 ao mês) tem se mostrado demasiadamente cara e inviável para uma região de muita oferta imobiliária e baixa procura. “Todas as casas da São Gualter são imensas” afirma um morador da região aposentado, que tenta vender sua casa em um terreno de 650 m² há um ano. “O custo é muito alto pelo pouco que a região oferece”, afirma outro em relação à distância de equipamentos públicos e à limitada mobilidade, além dos limitantes jurídicos que impedem verticalização e reparcelamentos de lotes nos bairros. As leis de parcelamento na região seguem, com discretas mudanças, os mesmos parâmetros do parcelamento inicial, por vezes exigindo lote mínimo de 250 m² e largura máxima de 100 m, o que impede certos tipos de reparcelamento da terra.

Propostas de Requalificação dos Imóveis Baldios

A reportagem de Raul Juste Lores para a revista *São Paulo*² identifica propostas de incorporação de terrenos subutilizados em Alto de

² LORES, Raul Juste. “Vagos ou encalhados, casarões em áreas nobres de São Paulo esperam por algum uso”. 13/08/2017. *São Paulo*. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/08/1909205-vagos-ou-encalhados-casaro-es-em-areas-nobres-de-sao-paulo-esperam-por-algum-uso.shtml>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

Pinheiros, além do projeto de novas tipologias destinadas ao uso comercial, que esbarram nas limitações de uso estritamente residencial previstas pelo zoneamento mais recente em grande parte da região. Além de um limite de 10 metros de altura imposto nos principais eixos do bairro, a condição de tombamento de alguns loteamentos e residências dificulta mudanças mais drásticas nas preexistências construídas. Assim, a situação verificada em Alto de Pinheiros remete, em alguma medida, àquela mesma da Avenida Paulista na primeira metade do século, a de um loteamento privado que combinava palacetes majoritariamente de alta renda (embora não todos) e a presença tímida de certos equipamentos públicos. Após a década de 1950, questões de herança somadas a um exponencial aumento de trânsito no local consolidaram um processo de valorização dos terrenos em seu entorno, levando à situação em que o preço da terra era muito maior que o das mansões erguidas sobre essa mesma terra. Na iminência de um processo de tombamento dessas edificações, as famílias dos proprietários preferiram sua destruição às pressas, pois sabiam que a renda imobiliária proveniente do terreno em si seria maior — veja-se o emblemático exemplo da demolição da Mansão Matarazzo na década de 1980.

Entretanto, o caso de Alto de Pinheiros diferencia-se do caso da Bela Vista pela dificuldade em protocolar alvarás de demolição sobre seus imóveis, sendo permitidas na maioria das vezes apenas pequenas intervenções que são incapazes de converter uma tipologia residencial em comercial de forma plena. Agem, portanto, processos distintos sobre a propriedade da terra, destacando-se no caso da Avenida Paulista a predominância de uma atividade de capitalização, que age a partir da captura da terra como capital fictício, na qual, segundo Marx, o valor do capital é deduzido do valor do rendimento, dada a taxa de juros. As propostas de incorporadores para os imóveis baldios de Alto de Pinheiros seguem, entretanto, antes uma lógica de valori-

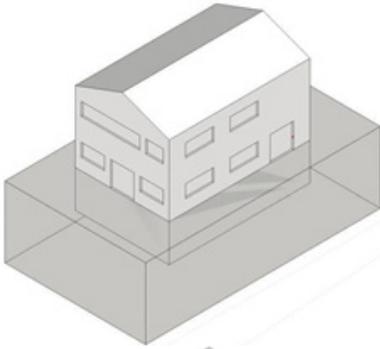
zação, a qual se dá através do trabalho, que ao gerar um certo valor de uso, converte-se também em valor de troca. Neste caso, o trabalho pode consistir em transformar a unidade unifamiliar característica de Alto de Pinheiros em multifamiliar, através de projetos de arquitetura que apenas formalizam uma prática já comum e recorrente no âmbito informal, que é a locação de subdivisões de imóveis (como quartos e edículas).

A pedido da revista *São Paulo*, Gustavo Cedroni, arquiteto do escritório Metro, demonstra (figura 1) um exemplo de subdivisão para imóveis amplos que poderia ser aplicado em imóveis similares àqueles das Avenidas São Gualter e Diógenes Ribeiro de Lima, e que visa a transformação de uma unidade unifamiliar em uma residência multifamiliar com quatro unidades e áreas de uso comum, aproveitando ainda a área de subsolo — que no caso específico de Alto de Pinheiros deverá ter sua viabilidade técnica estudada com cautela, dada a proximidade do lençol freático com a superfície.

A transformação de imóveis unifamiliares em multifamiliares prevê, na maioria dos casos, a criação de novas unidades com a finalidade de renda através da locação. Assim, em Alto de Pinheiros os investimentos que almejam a valorização da terra por meio de projetos de requalificação arquitetônica demonstram uma viabilidade maior que aqueles estruturados pela atividade de capitalização. Esta forma de investimento estabelece, entretanto, estreitos elos com as leis de zoneamento locais, e em casos específicos pode ser inviabilizada. A arquiteta Cecilia Reichstul, responsável por um projeto de recompartimentação de um imóvel semelhante (figura 2), afirma: “Andei com o mapa do zoneamento na mão para escolher onde poderia comprar um imóvel que pudesse desmembrar em dois”. Seu projeto se situa a duas quadras do Alto de Pinheiros e consiste em duas casas espelhadas em um terreno de 10 x 28 m. Uma para sua família e a outra destinada para locação.

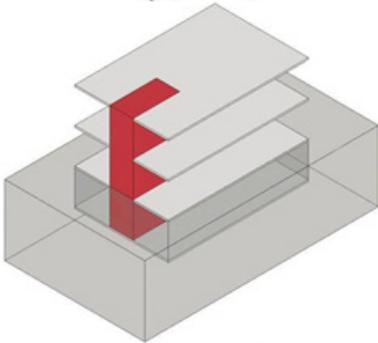
As práticas demonstradas revelam, portanto, a transformação de investimentos de incorporação em Alto de Pinheiros, em que dada a inviabilidade e o relativo fracasso em promover um discreto uso comercial (vide os casos das Avenidas São Gualter e Diógenes Ribeiro de Lima), volta-se novamente para o uso residencial e, mais especificamente, para as atividades de reparcelamento dos lotes preexistentes. Tais propostas estão diretamente atreladas a um projeto de arquitetura coerente às dinâmicas locais e que, ao agregar certo valor de uso, converte-se também em valor de troca ao impulsionar a renda imobiliária decorrente do aluguel, demonstrando que neste contexto, esta subordina as suas demais formas e se firma como a principal forma de renda.

Figuras:



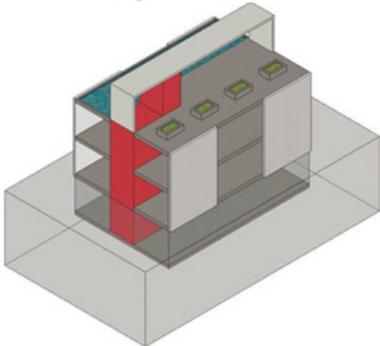
ANTES (casa unifamiliar 660m²)

Andar superior: quatro suítes, sala íntima, rouparia;
Térreo 240 m²: hall, sala de estar, sala de jantar, lavabo, copa, cozinha e despensa;
Subsolo 180 m²: dormitórios de empregados/lavanderia/dépósitos/vagas de carro.



OBR A

Cobertura: retirada do telhado e impermeabilização da laje
Núcleo infraestrutural: escada, elevador e áreas molhadas



DEPOIS (casa multifamiliar de 900 m²)

Andar superior: dois apartamentos de 110 m² com dois dormitórios, sala de estar, sala de jantar, lavabo e cozinha;
Térreo: dois apartamentos de 110 m² com dois dormitórios, sala de estar, sala de jantar, lavabo e cozinha;
Subsolo (180 m²): lavanderia, área comum, depósitos e bicicletário

Figura 1: intervenção proposta em uma residência unifamiliar no Alto de Piheiros.
Fonte: Divulgação/Folha de São Paulo. Disponível em: < <https://fotografia.folha.uol.com.br/galerias/51916-novos-usos#foto-703315>>. Acesso em: 03 out. 2018.



Figura 2: Casa Geminada, CR2 Arquitetura.

Fonte: Gabriel Cabral/Folhapress. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/08/1909205-vagos-ou-encalhados-casares-em-areas-nobres-de-sao-paulo-esperam-por-algum-uso.shtml>>. Acesso em: 03 out. 2018.

Referências

FARIAS, Adriana. “Avenida São Gualter tem 25% de imóveis para venda e locação”. 06/02/2017. *Veja São Paulo*. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/sao-gualter-vazia/>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

JORDÃO, Cláudia. “Casarões em bairros nobres ameaçam se tornar micos do mercado”. 01/06/2017. *Veja são paulo*. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/casaroes-em-bairros-nobres-ameacam-se-tornar-micos-do-mercado/>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

LORES, Raul Juste. “Vagos ou encalhados, casarões em áreas nobres de São Paulo esperam por algum uso”. 13/08/2017. *Sãopaulo*. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/08/1909205-vagos-ou-encalhados-casaroes-em-areas-nobres-de-sao-paulo-esperam-por-algum-uso.shtml>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

MARX, Karl. “Renda dos Terrenos Destinados à Construção. Renda da Mineração. Preço da Terra”. In: MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1894].

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I: o processo de produção do capital. Tomo I. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1867].

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. “Valorização Imobiliária, Movimentos Sociais e Espoliação”. *Sinopses*, São Paulo, n.9, pp. 203 - 233, jun. 1986.

O problema da formação do preço da terra urbana em Rodrigo Lefèvre¹

Pedro de Queiroz Avila

Localizando a questão

A contribuição de Rodrigo Lefèvre para o debate dos anos 1970 em torno da produção capitalista do espaço tem como uma de suas especificidades mais marcantes a colocação do problema da renda da terra no espaço urbano. Certamente, não se trata do único autor que abordou a questão, mas o que nos interessa aqui é a especificidade de sua investida nessa discussão. Lefèvre, arquiteto profundamente engajado com o problema da exploração do trabalho na produção da arquitetura, tinha em vista, ao elaborar seus estudos sobre a renda, a compreensão do modo como essa relação social atuava no interior da estrutura produtiva da indústria da construção civil. Procurando elaborar as determinações específicas desse ramo da produção capitalista, a análise de Lefèvre colocava a indústria da construção como peça central para a compreensão do processo de produção do espaço; e a renda da terra, por sua vez, era percebida como um dos *fundamentos próprios* dessa indústria.

Apesar de central, entretanto, a produção escrita resultante desse esforço não é extensa. Trata-se de um conjunto de apenas três

¹ Texto elaborado no âmbito da Iniciação Científica “O problema da terra na indústria da construção: um estudo a partir da contribuição de Rodrigo Lefèvre”. Projeto de Iniciação Científica financiado pelo CNPq – PIBIC – 2018. Código do Projeto: 2018-1174.

textos que, a rigor, constituem três versões de um mesmo argumento: a primeira² consiste nas notas que o autor apresentou em novembro de 1978 no seminário aberto *A renda fundiária na economia urbana*³, promovido pela Fundação do Desenvolvimento Administrativo (FUNDAP); a segunda⁴, numa versão resumida do texto, publicada na revista *Chão* no mesmo ano; e a terceira⁵, por fim, numa versão corrigida do original, publicada em 1979 como parte do livro *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, organizado por Ermínia Maricato.

Neste texto pretendemos, antes de mais nada, recuperar esses estudos enquanto objeto de reflexão teórica. Procedemos, assim, à sua leitura crítica, com o que temos em vista repor o entendimento de Lefèvre acerca do problema da renda da terra na indústria da construção, ao mesmo tempo elencando questões que mereçam, diante o atual quadro de produção das cidades, aprofundamento e discussão. Procuramos, por meio dessa leitura – que constitui a primeira parte do nosso estudo –, delimitar bases sobre as quais poderão ser desenvolvidas reflexões mais rigorosas acerca do problema encarado pelo autor. É nesse sentido, pois, que esboçamos, num segundo momento, uma breve investigação crítica sobre o problema da formação do preço dos terrenos urbanos, tentando assim mostrar as limitações do raciocínio desenvolvido por Lefèvre.

² LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*. São Paulo: Fundação do Desenvolvimento Administrativo, 1978.

³ As mesmas notas haviam sido expostas pelo autor no 30º seminário da Sociedade Brasileira de Progresso da Ciência (SBPC) em julho daquele ano, em uma mesa redonda da qual também participaram Paul Singer, Gabriel Bolaffi e Sérgio Ferro. Id., *ibid.*, p. 1.

⁴ Id. “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”. *Chão*, n. 3, p. 17-20, set./out./nov. 1978.

⁵ Id. “Notas sobre o papel dos preços dos terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo”. In: MARICATO, Ermínia. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-ômega, 1979, p 95-116.

Antes de passarmos ao estudo propriamente dito, todavia, precisamos fazer uma ressalva quanto à forma de nossa exposição: o terceiro texto da sequência é uma versão com pequenas revisões da primeira, revisões essas que não alteram essencialmente, se bem percebemos, o argumento de Lefèvre. O segundo texto, por sua vez, apresenta algumas diferenças significativas em relação aos outros. Por isso, optamos por reconstituir detalhadamente os caminhos trilhados no primeiro e no segundo textos, limitando-nos a algumas considerações gerais acerca do terceiro. Buscamos, dessa forma, evitar uma exposição demasiadamente repetitiva.

1. Os estudos de Rodrigo Lefèvre sobre a “renda fundiária urbana”

a. Primeira versão: “Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários”

Começemos pelo começo. O título do primeiro texto, *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, já nos permite pensar algumas coisas. Antes de mais nada, que o conceito fundamental com o qual o autor está trabalhando é o de *renda fundiária urbana*, isto é, uma renda fundiária cuja existência está diretamente ligada a uma característica particular do solo, o seu *caráter urbano*. Tal caráter urbano é condicionado, como veremos, pela inserção do terreno na malha infraestrutural urbana – pavimentação, água, esgoto, eletricidade etc. A renda não está, pois, determinada pela atividade produtiva desenvolvida no terreno em questão – construção, agricultura, extração – mas sim por uma determinada *característica* do terreno.

Em segundo lugar, o título nos antecipa que a “renda fundiária urbana” aparece no escopo dos “negócios imobiliários”, isto é, que

tem um papel a desempenhar nesse âmbito particular da reprodução do capital⁶. A denominação “negócios imobiliários”, entretanto, encobre a totalidade do campo que está sendo observado pelo autor. Com efeito, não se trata pura e simplesmente do comércio de propriedades imobiliárias, e sim, como veremos adiante, do conjunto da produção e comercialização dessas propriedades.

O corpo do texto se inicia com uma ressalva: as considerações ali elaboradas não são mais que uma “hipótese de trabalho” cujo objetivo é “colocar em discussão” os aspectos da problemática da renda da terra urbana sobre os quais o autor vinha refletindo⁷. A exposição é, na verdade, inteiramente permeada por essa postura tateante, ainda em busca de aproximação adequada a um objeto teórico complexo, difícil e não plenamente constituído – o que, em se tratando do problema da propriedade da terra no capitalismo, é mais do que esperado. Não estamos, portanto, diante de uma exposição rigorosa e fechada acerca de um objeto claramente delimitado, mas antes de uma reunião de conclusões temporárias do autor e de elaborações teóricas mais ou menos desenvolvidas – tratam-se, enfim, de notas de trabalho. Essa característica dificulta uma sistematização da argumentação do autor, posto o caráter aberto do texto, de forma

⁶ No prefácio para *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, Francisco de Oliveira antecipa o nó fundamental dessa relação: “Saindo da especulação fácil sobre a especulação, tenta-se ir num sentido de determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil e, dentro desta, da construção residencial. A renda fundiária urbana é, então, entendida não como um *faux frais*, nem como exercício de especuladores, que os há, sem dúvida, *mas como fundamento de uma atividade produtiva*.” (OLIVEIRA, Francisco de. “Prefácio”. In: MARICATO, Ermínia. (Org.). op. cit., p. 15, grifos no original, menos o último, que é nosso.)

⁷ LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, op. cit., p. 1.

que nos resta, nesta leitura, expor o seu percurso para em seguida pinçar dele os elementos fundamentais.

Uma vez feita essa observação primeira, Lefèvre coloca seu objeto de estudo, a “renda fundiária urbana ligada aos negócios imobiliários e, mais particularmente, ligada à construção de apartamentos”⁸. Logo depois vem o objetivo: “(...) [estas notas] pretendem fazer chegar mais perto da compreensão de qual o papel do terreno no lucro dos capitalistas cuja atividade é a produção de apartamentos para venda”⁹. É, assim, a própria atividade de produção do urbano que está colocada em perspectiva pelo autor, que se põe, então, a analisar o funcionamento da indústria da construção civil debruçando-se sobre o contexto específico da cidade de São Paulo. E é justamente essa especificidade que permitirá ao autor adiantar sua hipótese, colocando de largada o que lhe parece ser uma das principais determinações do setor produtivo que pretende analisar:

Elas [estas notas] foram desenvolvidas para São Paulo, onde o elemento principal para discussão aparece com muita clareza: um preço geral de produção para cada m² de apartamento, mantendo-se um mesmo padrão de construção e de acabamento, mesmo que varie o tamanho do apartamento e a localização do terreno. Mas acredito que elas possam ser válidas para outras cidades: mesmo que em algum lugar da cidade do Rio de Janeiro ou de Paris a localização do terreno passe a predominar e, portanto, desmanchar o preço geral de produção do m² de apartamento, a tendência ao aparecimento deste preço ainda permanece; podemos dizer que, hoje, a tendência à formação do preço geral de produção de m² de apartamento existe nas grandes cidades e que é desviada por localizações mais ou menos especiais que somem muitas vantagens.¹⁰

⁸ Id., *ibid.*, p. 1.

⁹ Id., *ibid.*, p. 1.

¹⁰ Id., *ibid.*, p. 1.

Lefèvre recorre, portanto, a uma categoria clássica da teoria marxista para refletir sobre a realidade por ele deparada. O *preço geral de produção*, a regulação social a conduzir pelos fundos a atividade dos capitalistas individuais, será o elemento central sobre o qual estará apoiado todo o raciocínio do autor.

Atentemos ainda para o seguinte ponto: segundo Lefèvre, a tendência ao aparecimento do referido *preço de produção* é generalizada nas grandes cidades; entretanto, a ela se contrapõe uma outra determinação, a *localização*. É como se dentro do empreendimento do capitalista construtor se confrontassem esses dois fatores, cada qual tendendo a puxar o preço de mercado do m² de apartamento para um lado: se o preço geral de produção se impõe como uma tendência à *equalização*, essa espécie de fator de localização tende, por sua vez, a estabelecer o exato oposto, uma *diferenciação* generalizada dos preços. Para o autor, o desfecho desse cabo de guerra se daria de forma pulverizada, isto é, variando caso a caso: em algumas cidades poderia predominar o preço médio de produção, ao mesmo tempo que, em cidades dotadas de localizações privilegiadas, poderia ocorrer a distorção desses preços. O privilégio de São Paulo, por sua vez, seria encontrar-se justamente na primeira situação, o que revelaria imediatamente a existência daquela tendência que, caso o contrário, permaneceria obscurecida pela hipertrofia dos preços da terra em “localizações especiais”.

Ainda nessa introdução, o autor expõe os dois referenciais teóricos fundamentais de sua análise. Primeiro, cita o arquiteto italiano Marino Folin¹¹, buscando recuperar uma análise crítica do papel do espaço no modo de produção capitalista: ao invés de ser compreendido unicamente como “lugar” em que se dão a reprodução da força

¹¹ FOLIN, Marino. “Ciudad y territorio como capital fijo: algunas contradicciones”. In: *La ciudad del capital y otros escritos*. Cidade do México: Gustavo Gilli, 1977, p. 61-72.

de trabalho e os processos de criação, realização e circulação da mais-valia, o “espaço físico” deve ser compreendido como um “recurso do qual – em suas partes ou elementos constituintes – dever-se-á considerar o modo em que entra para fazer parte do processo de criação ou realização da mais-valia”¹². Ou seja, o processo de produção do espaço é colocado não enquanto mero *reflexo* da reprodução do capital, mas enquanto *parte constitutiva* dessa reprodução mesma¹³. É nessa perspectiva, pois, que os temas da “renda fundiária urbana” e dos “negócios imobiliários” ganham relevância e aparecem como determinações importantes do “urbano”.

A segunda referência teórica à qual Lefèvre recorre são as considerações de Marx sobre a renda da terra agrícola, expostas na seção VI do livro terceiro de *O capital*. Tais considerações são tomadas, então, como o ponto de partida para a análise da “terra urbana” – ficando pressuposta assim, de largada, uma separação essencial entre *terra rural* e *terra urbana*. A análise de Lefèvre começa, então, pela tese marxista de que, na agricultura capitalista, “maior fertilidade ou melhor localização promovem o aparecimento de rendas diferenciais, (esquemáticamente) maiores quanto maior a fertilidade ou me-

¹² Id., *ibid.* apud LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, op. cit., p. 3. A tradução para o português é do próprio Lefèvre.

¹³ Pedro Arantes, ao analisar a produção teórica paulistana de vertente marxista que, nos anos 1970, buscou analisar as dinâmicas de constituição das cidades brasileiras, aponta como, apesar de suas limitações, tais teorias lançaram “(...) as primeiras pistas de uma teoria crítica do urbano”. Esse direcionamento teria se tornado possível, para Arantes, “(...) no momento em que a cidade passa de mero suporte de processos sociais e econômicos para ser compreendida como parte decisiva da produção e reprodução do capital.” (ARANTES, Pedro Fiori. “Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970”. *Novos estudos - CEBRAP*, São Paulo, n. 83, p. 103-127, mar. 2009, p. 104.)

lhor a localização”¹⁴, buscando verificar sua validade no contexto das cidades capitalistas. Aproximando-se desse outro contexto, Lefèvre pondera que a teorização de Marx – excluída de antemão a noção de “fertilidade”, que seria desprovida de sentido em “terrenos urbanos”¹⁵ – refletiria satisfatoriamente a situação da indústria e do comércio:

No caso da indústria a localização aparece com importância, privilegiando ora a proximidade com fornecedores de meios de produção, ora privilegiando a proximidade com mercados consumidores. No caso do comércio a localização aparece com importância quase sempre, em relação a mercados consumidores.¹⁶

O autor se surpreende, no entanto, quando se põe a observar “os terrenos que a indústria imobiliária usa como base para sua produção”:

Nessa análise o terreno começou a não mais corresponder só aos aspectos de localização ou à condição de mero suporte para outras atividades – *o terreno começou a aparecer como uma espécie de matéria prima para a produção, fazendo parte do capital constante circulante daquela indústria imobiliária*: seus preços passaram a funcionar inversamente sobre os lucros dos capitalistas que os utilizavam. Ao invés de aparecerem lucros extraordinários que acabariam, em parte, revertendo para o proprietário do terreno, nos terrenos de melhor localização (revertendo sob a forma de rendas diferenciais pagas pelo capitalista ao proprietário), começaram a aparecer lucros extraordinários nos terrenos com piores localizações, com baixos preços.¹⁷

¹⁴ LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, op. cit., p. 4.

¹⁵ Parece-nos que estamos aqui diante de mais uma pressuposição sumária.

¹⁶ Id., *ibid.*, p. 3-4.

¹⁷ Id., *ibid.*, p. 4, grifo nosso.

A ideia de espaço físico como “recurso” reaparece aqui transfigurada sob a forma do terreno entendido como “matéria-prima” para a produção de apartamentos, como parte do *capital constante circulante* da indústria imobiliária. Ora, esse entendimento é da maior importância, uma vez que implica, ao caracterizar o terreno como capital, em assumir que esse terreno é portador de valor. Sendo, no entanto, essa a questão da qual o autor se ocupará mais adiante, deixamo-la por agora entre parêntesis, como um lembrete.

Caberia então destacar a maneira como, no argumento de Lefèvre, o preço do terreno atuará sobre os lucros dos capitalistas construtores. Inverte-se a situação descrita por Marx para os terrenos agrícolas: os lucros extraordinários passam a se formar nos “terrenos de pior localização”. Portanto, já se estabelece, mesmo que ainda não saibamos de que forma, uma relação entre *localização* e *valor* do terreno. Numa cadeia dedutiva, poderíamos enunciar o seguinte: sendo o terreno, como quer Lefèvre, parte do capital constante circulante e, portanto, dos custos de produção da mercadoria m^2 de apartamento, quanto maior o seu *valor*, maiores os *custos* de produção daquela mercadoria. Assumindo-se, ainda, a existência de um preço geral de produção para a mercadoria m^2 de apartamento, quanto maiores os *custos* de produção, menores os *lucros*. Se os maiores lucros aparecem nos terrenos de pior localização e se os demais custos de produção permanecem os mesmos – afinal, mantém-se o mesmo padrão de construção –, isso significa que o valor dos terrenos de pior localização é menor do que o daqueles de melhor localização. Daí o aparecimento de lucros extraordinários naqueles que seriam considerados à primeira vista os piores terrenos. Desde já localização e valor do terreno estão interligados na exposição de Lefèvre.

Recapitulando o caminho percorrido nessa introdução temos, portanto, o seguinte percurso:

- 1) colocação da questão: qual o papel do terreno nos lucros dos capitalistas construtores de apartamentos?;
- 2) colocação da hipótese: há uma tendência à formação de um preço geral de produção da mercadoria m^2 de apartamento nas grandes cidades;
- 3) estabelecimento do conflito entre preço geral de produção e localização: enquanto o primeiro tende a equalizar os preços, o segundo tende a desviá-los da média;
- 4) definição, a partir de Folin, do espaço físico não como *lugar* em que se dão os processos de produção e realização da mais-valia, mas sim como *recurso* empregado nesses processos;
- 5) retomada das considerações de Marx sobre a renda da terra agrícola, transpondo-as para a análise da “terra urbana”;
- 6) realocação do papel do terreno na produção de apartamentos: ele aparece como “matéria-prima” (aqui voltamos à ideia de espaço como “recurso” defendida por Folin) de forma a atuar inversamente sobre os lucros dos capitalistas, levando ao aparecimento de lucros extraordinários nos terrenos de pior localização (ou seja, cria-se uma situação inversa àquela que Marx analisou nos terrenos agrícolas).

Lançadas essas considerações iniciais, passemos ao segundo item, *Possibilidade de existência de um preço geral de produção por m^2 de apartamento*. É nele que o autor expõe a pesquisa empírica que embasa suas reflexões. Trata-se da análise de um conjunto de seis lançamentos imobiliários em diferentes regiões da cidade de São Paulo¹⁸ e com diferentes metragens quadradas, porém de mesmo padrão construtivo e de acabamento e comercializados pela mesma empresa. Enquanto o preço do m^2 do terreno em cada região foi estimado a partir de da-

¹⁸ Praça da Árvore, Aclimação, Vila Prudente, Interlagos e Pinheiros. O autor também analisa um “caso especial” no bairro de Moema, do qual tratará no item 3.

dos da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), as características construtivas em comum permitiram ao autor montar um preço de custo aproximado para cada m² de apartamento. A empresa corretora responsável pelos empreendimentos forneceu os demais dados necessários para o cálculo do preço do m² de apartamento¹⁹.

A partir destes dados para cada lançamento, foram possíveis os cálculos em busca das taxas de lucro, cálculos estes que foram feitos para 3 (três) situações diferentes: um caso em que o terreno entra como meio de produção, como matéria prima, participando do custo e do preço de produção; outro caso em que o terreno não entra na produção – ele é usado como lugar, como suporte – e o produtor o passa direto, sem aumento, ao consumidor pelo mesmo preço que comprou; o último, em que o terreno, beneficiado com a construção, é o que é vendido e o produtor simplesmente passa a construção pelo seu custo – seria o caso em que o terreno virou terreno-capital à semelhança da terra-capital de Marx.²⁰

Dessa forma, a terra aparece em três posições distintas: como *matéria-prima*, como *suporte* e como *terreno-capital*. Os resultados obtidos para as taxas de lucro diferem para os três casos, sendo crescentes do primeiro para o terceiro²¹.

O autor monta, ainda, equações para estabelecer relações entre taxa de lucro e preço do terreno e entre taxa de lucro e coeficiente de aproveitamento²².

¹⁹ Id., *ibid.*, p. 5-6.

²⁰ Id., *ibid.*, p. 6.

²¹ Caberia, em outra oportunidade, um olhar mais atento sobre a fundamentação e os desdobramentos dessa distinção, que o próprio Lefèvre não chega a desenvolver.

²² O coeficiente de aproveitamento de um terreno é a razão entre a área construída sobre ele e a área do próprio terreno.

Da análise desses números e de suas relações, Lefèvre elabora as seguintes conclusões:

1) Os dados apontam para a provável existência do preço geral de produção, pois, apesar da variação dos preços dos terrenos, “todos os preços de venda por metro quadrado de apartamento estão dentro dos limites Cr\$ 5.111,13/m² e Cr\$ 5.601,95/m²”²³;

2) as taxas de lucro são maiores nos terrenos mais baratos, o que “(...) nos leva a dizer que nestes terrenos baratos está aparecendo um lucro extraordinário que vai perdurar até o dia em que os capitalistas desistirem de construir nos terrenos caros”²⁴;

3) “(...) variações no preço do terreno alteram mais a taxa de lucro nos terrenos baratos que nos caros (...)”²⁵;

4) “variações nos índices de aproveitamento alteram em muito a taxa nos terrenos caros”, donde se conclui que “os capitalistas dos terrenos caros têm de ser radicalmente contra a diminuição de índices de aproveitamento” e que, “hoje em São Paulo, com os índices de aproveitamento adotados, apareceu uma tendência a se construir em terrenos baratos, mais para a periferia da cidade”²⁶;

5) a partir da relação entre taxa de lucro e custo da construção, depreende-se que “(...) para os capitalistas dos terrenos caros, o custo da construção é uma questão de vida ou de morte, ou melhor, de lucro mínimo ou menos; isto deve leva-los a desenvolver métodos e a adotar técnicas ou máquinas que diminuam ou pelo menos, garantam os custos”²⁷.

²³ Id., *ibid.*, p. 7.

²⁴ Id., *ibid.*, p. 7.

²⁵ Id., *ibid.*, p. 8.

²⁶ Id., *ibid.*, p. 8.

²⁷ Id., *ibid.*, p. 8.

Feitas essas breves considerações sobre os estudos de caso, o autor parte para o terceiro item, *Cálculo igualando o capital, o índice de aproveitamento e comparando as taxas de lucro*. Nesse momento, constrói um exemplo hipotético para mostrar como se daria o aparecimento de lucros extraordinários nos terrenos mais baratos. Considerando-se dois capitalistas, um primeiro que investe em um terreno caro cujo preço é Cr\$ 3.000,00/m² e um segundo que investe em um terreno barato cujo preço é de Cr\$ 500,00/m², ambos empregando uma mesma quantidade de capital (Cr\$ 100.000.000,00) em busca de um mesmo lucro médio estabelecido para o setor (50%) e considerando-se, ainda, um mesmo coeficiente de aproveitamento (três vezes a área do terreno), obtém-se o seguinte resultado: para a taxa de lucro média, os preços individuais de produção são, respectivamente para cada capitalista, Cr\$ 6.000,00/m² e Cr\$ 4.750,00/m². Considerando-se a existência do preço geral de produção do m² de apartamento – estabelecido a partir dos “preços individuais de produção conseguidos nos produtos produzidos em piores condições”²⁸ (ou seja, nos terrenos mais caros) –, o segundo capitalista tenderá a aproximar seu preço de venda dos Cr\$ 6.000,00/m² obtidos pelo primeiro capitalista, com o que realizará um significativo lucro extraordinário²⁹.

Dada essa situação, que revelaria os desdobramentos da tendência à formação do preço geral de produção para os lucros dos capitalistas construtores, o autor ensaia uma breve explicação para a existência mesma dessa tendência. Ele diz:

A existência desse “preço geral de produção” pode ser explicada *pela não importância* (pelo menos não importância fundamental) *da localização para o consumidor de apartamentos em grandes cidades*, atualmente (...).

²⁸ Id., *ibid.*, p. 10.

²⁹ Id., *ibid.*, p. 9.

Com a disseminação recente (últimos 20 anos) do automóvel particular, com a abertura cada vez maior (últimos 10 anos) de avenidas de trânsito rápido que cortam a cidade de canto a canto, com o menosprezo pelo transporte coletivo, com a disseminação de escolas e outros serviços particulares que são escolhidos por outras razões que não a proximidade da habitação, *o consumidor de apartamentos tem colocado a localização em segundo plano.*³⁰

Portanto, não sendo a *localização* – que, como vimos anteriormente, tende a desviar os preços de mercado individuais em relação ao preço de produção – um fator determinante para a realização da mercadoria m² de apartamento, resta unicamente o *preço geral de produção* como determinante do preço de mercado de tal produto.

No entanto, desenvolvendo o problema da relação entre localização e preço do imóvel, o autor estabelece a seguinte comparação:

No Rio de Janeiro, por exemplo, pelas grandes diferenças naturais apresentadas pelas partes da cidade, *o preço geral de produção será desmanchado pelo que se pode chamar de renda de monopólio* – um apartamento em Ipanema vai poder ter preços muito acima dos preços individuais de produção pela sua localização aliada ao fato de que existe limite muito restrito (muito mais que em São Paulo) para o número de terrenos e de apartamentos próximos às qualidades naturais de Ipanema. Em São Paulo, como todo lugar é aproximadamente igual em desqualidades (com pouquíssimas exceções) aquela renda de monopólio quase não existe, prevalecendo, então, o preço geral de produção com toda a sua cruzeza.³¹

Introduz-se aqui uma nova categoria na argumentação, a de “renda de monopólio”, para caracterizar o desvio que a localização tende, segundo autor, a impor sobre o preço geral de produção. Trata-se, com efeito, de uma renda advinda da monopolização de determi-

³⁰ Id., *ibid.*, p. 10, grifos nossos.

³¹ Id., *ibid.*, p. 10-11.

nadas características naturais da localização do terreno, as quais, por serem limitadas e buscadas pelos “consumidores de apartamentos”, permitem o aumento dos preços de mercado do m² de apartamento. Observemos, ainda, que essa “renda de monopólio” nada tem a ver com o processo de produção da mercadoria m² de apartamento, mas que aparece somente no processo de *circulação* dessa mercadoria.

A localização parece ocupar, então, *dois lugares* para Lefèvre: o primeiro diz respeito à formação do preço do terreno (embora ainda não saibamos como se dá essa relação). O segundo, por sua vez, atua sobre a realização da mercadoria m² de apartamento, como um fator que tende a distorcer o preço de produção. Isto é, temos uma localização que incide sobre o *processo de produção* da mercadoria m² de apartamento – pois, segundo a hipótese do autor, o terreno entra nesse processo como parte do capital constante circulante – e uma localização que incide sobre o *processo de circulação* dessa mercadoria, uma vez que incide unicamente sobre as escolhas do “consumidor de apartamentos”.

Lefèvre retoma, em seguida, a questão da pouca importância do coeficiente de aproveitamento do terreno para os “capitalistas dos terrenos baratos”. Refazendo os cálculos anteriores para um coeficiente 2 – e não 3, como no primeiro caso –, chega à conclusão de que a taxa de lucro do capitalista que investe no terreno barato sofreria um impacto mínimo, passando de 89,47% para 84,61%. Com a redução da área construída, o capitalista poderia “criar um chamariz para o consumidor baseado no maior ‘verde’ que seu apartamento possui lá embaixo, no terreno (...)”. Aqui, o autor busca aproximar-se da forma arquitetônica que assumem esses empreendimentos dos terrenos baratos, apontando, ainda, que “Esse chamariz, o automóvel, a poluição e suas denúncias permitidas, a falsa ecologia, a fuga dos centros urbanos, tudo isso pode corresponder a uma ideologia que não é senão

revitalização da reprodução do capital (...)”³². Ou seja, a esses novos empreendimentos vincula-se uma ideologia antiurbana que legitima socialmente a produção de apartamentos naqueles terrenos.

Buscando entender o que ocorre no extremo oposto da produção de apartamentos, nos terrenos melhor localizados e, portanto, mais caros, Lefèvre traz para a roda um terceiro capitalista. Este investe em um terreno “caríssimo” de Cr\$ 6.000,00/m² e, para chegar ao lucro médio de 50%, obtém um preço individual de produção de Cr\$ 7.500,00/m², acima do preço geral de produção. Para conseguir realizar esse preço, restam-lhe, segundo o autor, duas saídas: produzir edifícios de escritórios, pois “estes aceitam preços gerais de produção mais altos que os apartamentos”, ou produzir “apartamentos de luxo”. Trata-se, portanto, de assumir a excepcionalidade dos custos de produção no próprio valor de uso a ser comercializado; a propaganda tem, então, um papel fundamental a desempenhar na aceitação social dos altos preços de mercado, sendo aqui muito mais sofisticada que nos outros casos. No fim das contas, Lefèvre pode concluir que “(...) o preço do terreno é que vai determinar o tipo de produto a ser produzido”³³.

Retomando os passos percorridos no terceiro item, temos:

- 1) mostrar a possibilidade de lucro extraordinário no pior terreno a partir de cálculos hipotéticos;
- 2) justificar a formação do preço geral de produção pela pouca importância da localização para o consumidor de apartamentos em grandes cidades;
- 3) afirmar que o preço geral de produção pode ser desmanchado pela “renda de monopólio”, que aparece em localizações com qualidades excepcionais, limitadas e, portanto, monopolizáveis;

³² Id., *ibid.*, p. 11-12.

³³ Id., *ibid.*, p. 12-13.

4) afirmar que os coeficientes de aproveitamento são pouco importantes para os capitalistas dos terrenos mais baratos, pois esses podem construir menos e ainda assim abocanhar um significativo lucro extraordinário;

5) notar a existência de uma ideologia antiurbana atrelada aos empreendimentos dos terrenos mais baratos;

6) afirmar que o preço do terreno é determinante (nos terrenos caros) do tipo de mercadoria que será produzido, uma vez que há uma tendência a um desvio em relação ao preço geral de produção.

Chegamos, assim, ao quarto item, *Considerações teóricas*. O primeiro movimento do autor aqui é, uma vez mais, retomar a teoria da renda da terra agrícola desenvolvida por Marx para, em seguida, negar sua aplicabilidade direta ao meio urbano:

(...) as conclusões parciais tiradas são no sentido de dizer que a renda da terra urbana, nos terrenos destinados à construção de apartamentos, não é regida pelas mesmas leis e que a *(fertilidade não mesmo) localização não regula necessariamente a renda de terrenos onde se produzem prédios de apartamentos*; essa regulação se dará, eventualmente, em casos mais ou menos especiais dentro de cada cidade.³⁴

No meio urbano a renda da terra apresentaria, portanto, uma nova configuração que não seria determinada essencialmente nem pela *fertilidade* – a qual é, como vimos, sumariamente descartada pelo autor – nem pela *localização* do terreno. Seria, sim, uma renda advinda da diferença entre o preço geral de produção e o preço individual de produção, como é próprio do conceito de renda diferencial para Marx³⁵, porém

³⁴ Id., *ibid.*, p. 14.

³⁵ “Ela [a renda diferencial] sempre se origina da diferença entre o preço individual de produção do capital individual, do qual a força natural monopolizada está à disposição, e o preço geral de produção do capital investido na esfera de produção em

com a peculiar característica de que, no “urbano”, *o sobrelucro seria originado pela inserção do terreno como parte do capital constante circulante da indústria imobiliária*; de que, portanto, variações no preço do terreno acarretariam diretamente em variações do custo de produção da mercadoria m² de apartamento.

Assim sendo, a localização deixaria realmente de regular a renda da terra, uma vez que no meio urbano as melhores localizações implicariam em terrenos mais caros – o que, por sua vez, levaria a maiores custos de produção e, conseqüentemente, a menores taxas de lucro. Ao contrário, as piores localizações implicariam em terrenos mais baratos, o que, por sua vez, levaria a menores custos de produção e, conseqüentemente, a maiores taxas de lucro. O sobrelucro que reverteria ao proprietário sob a forma de rendas diferenciais não aparece, portanto, nos terrenos de melhor localização, mas sim nos de pior localização. Não podemos deixar de notar, entretanto, que estamos diante de um paradoxo: a localização não regularia, nessas condições, o comportamento da renda da terra urbana, uma vez que lucros suplementares não aparecem nos terrenos de melhor localização; ao mesmo tempo, porém, a localização regularia, sim, de alguma forma o preço dos terrenos – o qual, segundo as análises de Marx, não é mais do que a *capitalização da renda fundiária*³⁶. Portanto, a localização, no argumento de Lefèvre, *é e ao mesmo tempo não é* o fator determinante da renda da terra urbana.

Ora, é preciso encontrar uma saída para esse impasse. Embora a contradição não seja explicitada pelo autor em momento algum, ela

questão.” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1894], p. 145.)

³⁶ “A renda fundiária assim capitalizada constitui o preço de compra ou valor do solo (...)” (Id., *ibid.*, p. 129, grifos nossos.)

permeia boa parte de seu argumento, e o quarto item aparece, então, como uma tentativa de se desvencilhar do problema. Lefèvre procura, com efeito, explicar como se dá a formação do preço dos terrenos urbanos *desvinculando a formação de tal preço do movimento de capitalização da renda* – movimento esse que embaralharia os termos propostos pelo autor e que, destarte, sequer chega a ser mencionado no texto. Lefèvre tentará, assim, elucidar o problema em outros termos. Vejamos como isso se dá.

A investida do autor sobre a questão do preço da terra urbana começa, pois, pela consideração da localização – que, como vimos, é o elemento da teoria marxista da renda diferencial que resta para a análise da terra urbana, uma vez descartada a fertilidade do solo. Para Lefèvre, no urbano “(...) o problema da localização fica incrivelmente mais relativo que no rural: pode-se dizer que no urbano *a localização é transformada* muito mais rapidamente, mas muito mais, que no rural; *uma localização pode ser produzida* (...)”. Este é o alicerce de todo o raciocínio, *a localização compreendida enquanto produto do trabalho*: “(...) basta se produzir uma avenida de trânsito rápido (...) que as localizações se alteram profundamente”³⁷. A localização “natural” de um terreno se mostraria, portanto, praticamente irrelevante no meio urbano, o que leva Lefèvre à seguinte formulação:

(...) usando os conceitos de *renda diferencial II* e, principalmente o conceito de terra capital e [se] os estendermos a “investimentos ou inversões de capitais numa região” e não ficarmos restritos a “inversões de capitais na terra de um único proprietário”, aí sim, acho que começaremos a poder compreender melhor o problema da “mudança” de localização. Explicando melhor, se um determinado proprietário de terra arrenda sua terra não permitindo que o arrendatário faça inversões na terra no sentido de

³⁷ LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, op. cit., p. 14, grifos nossos.

transformá-la em *terra-capital* e, por outro lado, alguém outro (particular ou estado) constrói uma estrada que liga a região onde está essa terra a um grande mercado consumidor, será difícil dizer que a terra que não recebeu inversões diretamente não tenha se transformado em terra-capital, e que seu proprietário não comece a receber renda diferencial II, diferentemente da renda diferencial I que era devida à fertilidade natural e à ‘antiga quase natural’ localização. Se o arrendatário construísse um pedaço de estrada dentro das terras, a renda diferencial II apareceria: se alguém outro (particular ou estado) constrói a continuação da estrada fora das terras, não aparece a renda diferencial II? Dentro da porteira – renda diferencial II por inversão de capital nas terras. Tudo bem. Fora da porteira – renda diferencial I por localização melhor, depois da estrada construída?³⁸

Empenhando-se para explicar o papel da localização dos terrenos no “urbano”, o autor introduz o conceito de renda diferencial II. Trata-se, justamente, de um movimento no sentido de reafirmar que a localização no urbano é *produzida*, e não uma dádiva da natureza. Ocorre, no entanto, que o exemplo dado pelo autor não explicita a atividade produtiva que se realiza no terreno: agricultura? Construção? O movimento então seria o mesmo para as duas atividades, isto é, para a *terra rural* e para a *terra urbana*? Mais ainda: se nesse caso, como quer o autor, o proprietário das terras melhor localizadas (melhoria essa resultante de inversões de capital realizadas fora do terreno) passasse a receber, em função da *nova localização*, renda diferencial II, isso não significaria que a *localização* regula, sim, a “renda fundiária urbana”³⁹?

Lefèvre infelizmente não nos fornece as respostas para essas perguntas, e segue justificando o emprego do conceito de renda diferencial II:

³⁸ Id., *ibid.*, p. 14-15, grifos nossos.

³⁹ Somente uma separação absoluta entre *localização natural* e *localização produzida* poderia servir aqui para justificar o argumento do autor – e esse parece ser justamente o caminho escolhido.

A meu ver o conceito de renda diferencial II deve ser estendido ao caso em que o desenvolvimento se deu até mesmo fora das terras, com capitais estranhos seja ao arrendatário, seja ao proprietário, e não ficar restrito ao caso de inversão dentro das terras. Com essa restrição poderíamos chegar à concepção (errônea, a meu ver) de que a construção de uma estrada é uma dádiva da natureza, de que não é produzida mais-valia na sua construção, de que uma estrada não tem trabalho humano cristalizado, não tem valor dentro do modo capitalista de produção.⁴⁰

Parece, portanto, que o conceito de renda diferencial II é uma espécie de último recurso ao qual o autor convoca para sanar o problema da localização urbana que não é mais natural, mas sim fruto do trabalho humano. Todo o esforço vai no sentido de argumentar que as obras de construção da cidade – ou como diz Lefèvre, o setor de “construção física de um país” – não caem do céu, mas são produto de trabalho humano subordinado ao capital, havendo, portanto, extração de mais-valia em seus processos de produção.

Tendo inculcado essa ideia em nossas cabeças – ainda que não resolvendo os problemas de fundo que advêm da adoção do conceito de renda diferencial II – o autor dá ainda mais um passo. Chegou, finalmente, o momento de se falar do valor dos terrenos urbanos:

A mais-valia produzida na construção física de um país não pode ser só aquela correspondente ao lucro das empresas construtoras. A meu ver sobra mais-valia que não é realizada pelas empresas construtoras quando ‘vendem’ essas obras para o Estado, e essa sobra é tomada, é apropriada indevidamente pelos proprietários de terras e por outros capitalistas que se utilizam, nas suas produções, dos diversos elementos construídos no país (portos, canais, hidroelétricas, ruas e estradas, redes de água, esgoto, luz, telefones, etc.)⁴¹

⁴⁰ Id., *ibid.*, p. 15-16.

⁴¹ Id., *ibid.*, p. 16.

O valor do terreno estaria, então, nessa “sobra” de mais-valia da qual se apropriam indevidamente os proprietários de terra? É essa “sobra” que constituiria, então, a renda diferencial II que os proprietários recebem em função de inversões de capital feitas “da porteira para fora”? A palavra final nos é dada logo em seguida, quando o autor afirma que o terreno, enquanto capital circulante da indústria de produção de apartamentos, tem um “*valor correspondente à cristalização de uma parcela do trabalho humano empenhado na construção da cidade*”⁴². Então o terreno é, para Lefèvre, realmente portador de valor, e esse valor corresponde a uma parcela de trabalho humano abstrato cristalizado *fora do terreno*, na cidade, e do qual o proprietário fundiário se apropria.

Nesse ponto, ficamos totalmente perdidos quanto ao papel desempenhado pela renda diferencial II à qual o autor se refere. Essa renda parece confundir-se com aquilo que Lefèvre afirma ser o próprio valor do terreno (confunde-se com os juros do terreno enquanto capital? Se for esse o caso, a análise deveria diferenciar as duas coisas, repondo as mediações elididas na aparência imediata das relações sociais). A questão é simplesmente deixada de lado pelo autor, e os derradeiros parágrafos desse item põem-se a justificar enfaticamente a existência de um valor do terreno urbano e, mais importante, a afirmar que o terreno é produzido *como qualquer outra mercadoria*.

Quais seriam as diferenças, a ponto de torna-las díspares, entre a *produção de um terreno* e a *produção de uma placa de pedra* que será matéria-prima para a construção? Qual a diferença entre desmatar uma região para fazer um loteamento e limpar uma pedreira dos matos indesejáveis? Qual a diferença entre fazer um arruamento e uma subdivisão física de lotes e cortar pedaços de pedra sucessivamente até obter uma placa de 50x50 cm e 2 cm de espessura? Qual a diferença entre terraplenar um terreno e polir

⁴² Id., *ibid.*, p. 16, grifo nosso.

aquela placa de pedra? Qual a diferença entre abrir valas para a execução de fundações e cortar pedaços daquela placa para encaixá-la em reentrâncias de paredes?⁴³

O terreno, por ter em si trabalho cristalizado, seria tão portador de valor quanto uma placa de pedra. É uma mercadoria como qualquer outra. A única possibilidade que conseguimos enxergar aqui para que o autor não entre em contradição com a argumentação de Marx – para quem a terra em si não tem valor por não ser produto do trabalho⁴⁴ – é justamente levar ao limite a ideia de que o terreno – e, se entendemos corretamente, é a noção de *terreno especificamente urbano*, de *lote urbano* que está em jogo aqui – *é produzido* pelo trabalho humano tal como qualquer outra mercadoria.

Considerando a afirmação de que o terreno não é produzido, Lefèvre rebate: “Ele não foi produzido porque ele é só uma sobra da produção da cidade? Mas a cidade não é inteiramente produzida de uma determinada forma, com uma determinada configuração para que sobre terrenos?”. “Parece que num determinado momento do processo de produção da cidade, tudo é feito exatamente para se obter a ‘sobra’ que são os terrenos com infraestrutura de ruas, redes de água, esgoto, luz e telefone etc.”⁴⁵ A produção da cidade seria, então, ao mesmo tempo produção de terrenos infraestruturados, isto é, “terrenos urbanos”. Portanto, enquanto produto do trabalho humano despendido na construção da cidade, o terreno seria portador de valor; valor

⁴³ Id., *ibid.*, p. 17, grifos nossos.

⁴⁴ Segundo Marx, o “valor do solo” é “uma categoria que, *prima facie*, é irracional, exatamente como o preço do trabalho, já que a terra não é produto do trabalho, não tendo, portanto, valor.” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II, op. cit., p. 145.)

⁴⁵ LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, op. cit., p. 18, grifos nossos.

esse que se realizaria em seu preço. Lefèvre levanta, ainda, o seguinte questionamento acerca da suposta diferença qualitativa entre a “terra urbana” e as demais mercadorias: “Será que a diferença entre a produção da pedra e a produção do terreno é que na pedra os capitais empregados são privados e no terreno os capitais são públicos?”⁴⁶ Apontando para uma equivalência entre o capital público e o capital privado, na medida em que ambos são capitais, o autor parece querer relegar a crítica à sua hipótese de produção da terra pelo trabalho a um plano puramente ideológico, que não reconhece na ação do Estado relações propriamente capitalistas. Faltaria, pois, aos críticos de sua hipótese compreender que a atuação do Estado, nesse caso, se dá no interior do modo de produção capitalista, sendo parte constitutiva do movimento de reprodução do capital.

A questão está, portanto, resolvida para nosso autor: o terreno urbano é produzido pelo trabalho social de construção da cidade e, dessa forma, possui um conteúdo real de valor – o qual, no entanto, lhe é “fisicamente” externo. É a partir desse valor, ainda, que se dará a formação do preço da terra urbana.

Tendo essa conclusão em mente, podemos voltar a pensar a afirmação de que a renda fundiária urbana não é regulada pela localização. Deixando de lado esse imbróglio do preço do terreno para apenas assumi-lo como fato (sem de fato resolvê-lo conceitualmente, se nos for permitido dizer), como expressão de um valor real, torna-se claro que aquilo que o autor chama de “renda fundiária urbana” é justamente o sobrelucro obtido pelo capitalista que investe no “pior terreno”. Uma renda que não chega a ser apropriada pelo proprietário fundiário, mas que permanece nas mãos do capitalista construtor convertido em proprietário do terreno-capital circulante.

⁴⁶ Id., *ibid.*, p.18.

Sistematizando o percurso argumentativo dessas considerações teóricas temos, portanto, a seguinte estrutura:

1) reafirmar que a renda da terra urbana não é regida pelas mesmas leis que a renda da terra agrícola: a localização não regula necessariamente a renda dos terrenos para a produção de apartamentos;

2) relativizar a localização no espaço urbano: as localizações são produzidas e, diferentemente do que ocorre no campo, se transformam rapidamente;

3) ampliar o conceito de renda diferencial II para abarcar inversões de capital ocorridas fora de um terreno específico e com capitais estranhos, mostrando que os proprietários fundiários abocanham essa renda;

4) ressaltar que a não ampliação do conceito poderia levar a concepção de que a produção de infraestrutura é um dado natural e que nela não há exploração da força de trabalho e, portanto, apropriação de mais-valia;

5) afirmar que na “construção física de um país” cria-se um excedente de mais-valia que não se realiza pelas empresas construtoras na venda das obras para o Estado, mas é apropriado pelos proprietários fundiários e pelos capitalistas que se utilizam dessas obras em suas atividades;

6) afirmar que é esse excedente de mais-valia que constitui o valor do terreno urbano, o qual atua como capital circulante na produção de apartamentos;

7) mostrar, por uma sucessão de comparações, que um terreno é tão portador de valor quanto uma placa de pedra;

8) Apontar que a própria produção da cidade (pelo Estado) é orientada à produção de terrenos infraestruturados, sendo estes de fato um dos produtos daquele processo.

Chegamos, assim, ao quinto e último item, *Pontos para discussão*, que elenca as questões deixadas em aberto pelo texto. Os pontos

levantados por Lefèvre nesse momento são, resumidamente:

1) questionar o método empregado no estudo dos empreendimentos: seria válido comparar casos em que foram empregadas diferentes quantidades de trabalho?;

2) procurar estabelecer relações entre o mecanismo de geração de lucros suplementares nos terrenos mais baratos e as transformações então em curso na paisagem da cidade de São Paulo;

3) perguntar se a contradição entre capital industrial e capital imobiliário na construção, dadas as conclusões do estudo, seria mais aguda do que se pensa tradicionalmente;

4) perguntar se a lógica interna da indústria da construção seria responsável pelo baixo desenvolvimento tecnológico desse setor;

5) perguntar se há ou não produção de mais-valia em obras estatais;

6) questionar o papel dos arquitetos nos movimentos analisados, na medida em que tais profissionais se inserem nos processos de construção ideológica que justificam socialmente os sobrelucros apropriados pelos capitalistas da construção.

O primeiro esboço de Lefèvre sobre a “renda fundiária urbana” se encerra, portanto, colocando questionamentos (lembramos que as “considerações teóricas” são, elas também, “um amontoado de pontos para discussão”⁴⁷) dos quais seu argumento ainda não parece ter dado conta.

b. Segunda versão: “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”

⁴⁷ “Não há dúvida que o item 4 é, ele inteiro, um amontoado de pontos para discussão (...).” (Id., *ibid.*, p.19.)

A segunda versão se apresenta com um título mais genérico, talvez mais em consonância com as grandes transformações pelas quais passou o corpo do texto. Desaparece a ideia de “negócios imobiliários”, permanecendo apenas o conceito de “renda da terra urbana”, que mantém o significado exposto anteriormente. A única adição é a adjetivação dessas “notas” como “sumárias”, uma vez que estamos diante de uma versão sintética do texto original. Sintética, de fato, porém não necessariamente resumida: a segunda versão traz, ainda que brevemente, o desenvolvimento de alguns pontos importantes que na primeira não estavam totalmente explicitados.

O texto se inicia novamente com a ressalva de que não constitui mais do que um conjunto de hipóteses a serem colocadas em discussão. Logo em seguida, o autor expõe o seu ponto de partida teórico, as considerações de Marx sobre a renda da terra agrícola, que apontam para uma correlação entre os fatores de localização e fertilidade e o aparecimento de *rendas diferenciais*⁴⁸. A renda diferencial agrícola é, portanto, mais uma vez o ponto de partida da análise do autor.

Munido desse cabedal teórico, Lefèvre mostra como as conclusões de Marx, ao serem transpostas para o meio urbano, se revelam válidas para a indústria e o comércio – atividades para as quais a localização desempenha um papel importante em relação aos mercados fornecedores de meios de produção (indústria) e aos mercados consumidores (indústria e comércio). Mostra também que essas conclusões, no entanto, não são aplicáveis ao caso da indústria imobiliária de apartamentos:

Nessa análise, o terreno passou a não mais corresponder somente aos as-

⁴⁸ LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”, op. cit., p. 17.

pectos de localização ou à condição de mero suporte para outras atividades – o terreno começou a aparecer como uma espécie de *matéria-prima* para a produção, fazendo parte do *capital constante circulante* daquela indústria imobiliária; seus preços passaram a atuar sobre os lucros dos capitalistas em sentido inverso ao descrito por Marx.⁴⁹

E, logo em seguida, introduz a hipótese de que se formam lucros extraordinários nos terrenos de pior localização:

Nas terras de melhor localização, ao invés de aparecerem lucros extraordinários que acabaram revertendo para o proprietário da terra (sob a forma de rendas diferenciais – aumentando o aluguel ou o preço dessas terras) começaram a aparecer lucros extraordinários nos terrenos pior localizados, apresentando baixos preços (seus proprietários tiram pouca renda).⁵⁰

Uma vez mais, o lucro extraordinário que, de acordo com as conclusões de Marx, seria esperado nas terras melhor localizadas aparece, inversamente, nos terrenos de pior localização. Até aqui, nada de novo sob o sol. Olhemos, no entanto, mais atentamente para as afirmações do autor: “ao invés de aparecerem lucros extraordinários que acabaram revertendo para o proprietário da terra (*sob a forma de rendas diferenciais – aumentando o aluguel ou o preço dessas terras*) começaram a aparecer lucros extraordinários nos terrenos pior localizados, apresentando baixos preços (*seus proprietários tiram pouca renda*)”. Aqui se estabelece pela primeira vez, de maneira explícita, uma relação entre renda e preço da terra, lacuna para a qual atentamos na análise do primeiro texto. Entretanto, caímos outra vez em contradição em

⁴⁹ Id., *ibid.*, p. 17, grifos nossos.

⁵⁰ Id., *ibid.*, p. 17.

um ponto nevrálgico da argumentação do autor. Por um lado, sabemos que existe uma relação de proporcionalidade direta entre renda e preço da terra (o aumento das “rendas diferenciais” acarreta no aumento do aluguel ou do preço de venda); por outro, sabemos também que, *no urbano*, aparece um lucro extraordinário nos terrenos de pior localização, os quais são também os de menor preço (afinal, “seus proprietários tiram pouca renda”), e que esse lucro extraordinário não é apropriado pelo proprietário fundiário, mas sim pelo capitalista construtor que lhe compra as terras. Desenvolvendo um pouco esses termos, chegamos ao seguinte paradoxo: de um lado, as terras urbanas têm suas rendas reguladas de acordo com as mesmas leis que se aplicam às terras agrícolas, pois terras com melhores localizações são mais caras (portanto, geram maiores rendas) do que terras com piores localizações; de outro, a renda dessas terras se comporta de maneira inversa, aparecendo um sobrelucro nos terrenos de pior localização. A renda fundiária urbana, portanto, *é e não é* regulada pelas mesmas leis que regem a renda dos terrenos agrícolas. Voltaremos a essa questão nos momentos finais do segundo texto de Lefèvre, quando ela novamente emergir à superfície – por ora, deixemo-la de lado.

Continuando a exposição, o autor expõe o motivo para a formação de sobrelucros nos terrenos de pior localização: “Esses lucros extraordinários são conseguidos suponho, pela formação, no mercado, de um ‘preço geral de produção’ segundo Marx, por metro quadrado de construção (de apartamento) vendido”.⁵¹

Assumindo essa hipótese inicial, cujas determinações fundamentais são, de um lado, a consideração da terra urbana como capital circulante e, de outro, a suposição da existência de um preço geral de produção para o m² de apartamento, o autor introduz os mesmos

⁵¹ Id., *ibid.*, p. 17.

exemplos que expôs no primeiro texto, porém agora em ordem invertida. Primeiro vêm os dois capitalistas hipotéticos, que nos mostram a existência de preços de produção individuais discrepantes, maiores nos terrenos mais caros e menores nos mais baratos. Em seguida vêm os casos concretos para nos mostrar a real possibilidade de existência do “preço geral de produção”, uma vez que nos lançamentos imobiliários analisados (que são os mesmos apresentados no primeiro texto), apesar das localizações e metragens quadradas diversas, o preço do m² de apartamento permanecia entre Cr\$ 5.100,00 e Cr\$ 5.600,00⁵². Encontramos, logo em seguida, a mesma ressalva deparada no primeiro texto e que introduz a oposição fundamental entre preço de produção e localização:

É preciso lembrar que esses casos concretos analisados se situam em São Paulo, onde a própria cidade, espalhada e radioconcêntrica, propicia a formação do preço geral de produção. No Rio de Janeiro, por exemplo, em função das grandes diferenças naturais apresentadas pelos setores da cidade, *o preço geral de produção será desmanchado pelo que se denominar ‘renda de monopólio’* – um apartamento em Ipanema vai poder ter preços muito acima dos preços individuais de produção pela sua localização, aliada ao fato de que existe limite restrito para o n° de apartamentos em Ipanema (...). Em Ipanema vai aparecer uma renda de monopólio importante pelas qualidades naturais da localização; em São Paulo, essa renda de monopólio quase não existe, prevalecendo, então, o preço geral de produção em toda a sua crueza.⁵³

Estamos diante, novamente, de um duplo desdobramento da apropriação das localizações no urbano: a *renda diferencial*, que vimos anteriormente, e a renda de monopólio, que vemos agora. Uma vez

⁵² Id., *ibid.*, p. 17-18.

⁵³ Id., *ibid.*, p. 18, grifo nosso.

mais, a *renda de monopólio* conseguida pela monopolização de características especiais de determinadas localizações leva a um descolamento dos preços individuais em relação aos preços de produção.

Voltamos, em seguida, aos dois capitalistas hipotéticos, ao caso em que, sendo a venda dos apartamentos de Cr\$ 6.000,00/m² realizada e seu preço aceito no mercado, o segundo capitalista tenderá a aproximar o seu preço de mercado desse montante, de forma a realizar um lucro suplementar. Assim, em acordo ao indicado por Marx, o autor afirma a possível existência de “um preço geral de produção na realização da mercadoria m² de apartamento, formado a partir dos ‘preços individuais de produção conseguidos nos produtos produzidos em piores condições’ (...), o que corresponde, no caso” – e aqui se acaba a correspondência com o argumento de Marx – “aos terrenos mais caros”⁵⁴. É justamente a consideração do terreno como *capital circulante*, isto é, como *custo de produção*, que permite assumir que as piores condições são aquelas em que se constrói nos terrenos mais caros, uma vez que isso implicaria em maiores custos de produção e, ao fim e ao cabo, em um maior preço individual de produção.

A explicação para a existência do preço geral de produção repete quase que textualmente aquela apresentada no primeiro artigo, apontando para a “não importância (pelo menos não importância fundamental) da localização para o consumidor de apartamentos em algumas grandes cidades”⁵⁵. Ou seja, uma vez que a localização deixa de ser considerada um fator importante, não ocorre a formação das supracitadas rendas de monopólio, com o que os preços de mercado individuais tendem a seguir sem grandes desvios o preço geral de produção.

⁵⁴ Id., *ibid.*, p. 18, grifo nosso.

⁵⁵ Id., *ibid.*, p. 18.

Assumindo, assim, a existência do preço geral de produção e o aparecimento de lucros extraordinários nos terrenos de pior localização, Lefèvre retoma sumariamente a discussão sobre a possibilidade de diminuição dos índices de aproveitamento nos terrenos mais baratos, bem como sobre a ideologia antiurbana que se atrela a essa conformação espacial. Não acrescenta, entretanto, nada de novo em relação às considerações elaboradas na primeira versão.

Por sua vez, a última parte do texto, os pontos para discussão, foi aqui totalmente reformulada. As “considerações teóricas” esboçadas no primeiro texto aparecem condensadas em um único tópico, o qual, apesar de seu tamanho enxuto, talvez consiga expor de maneira mais clara a hipótese do autor acerca do processo de formação dos preços dos terrenos urbanos:

(...) Quando se fala que o terreno aparece como uma espécie de matéria-prima para a indústria imobiliária, pode-se discutir como é formado o valor do terreno, se esse valor corresponde a uma cristalização de trabalho humano. *A minha hipótese para discussão é de que nele, terreno, está cristalizado um somatório de valores correspondentes a fração de mais valia conseguida na produção da cidade*, ou seja, na produção das ruas, na construção de redes de serviços urbanos, na construção de edifícios para o consumo coletivo e até mesmo na construção de edifícios particulares. Assim, suponho que uma empresa empreiteira de obras públicas, ao contratar com o Estado a produção de uma obra urbana, não realiza toda a mais-valia dessa produção. ‘Vende’ essa obra para o Estado, deixando de realizar toda a mais-valia produzida. Mas então, onde fica essa parte da mais-valia que ainda não foi realizada? Ela é realizada pelo próprio Estado na forma de cobrança de impostos aos usuários da obra pública? Creio que não: os impostos territoriais urbanos mal chegam para a manutenção dos serviços já implantados; parece que o setor público não realiza ‘lucro’ ao cobrar impostos. *Acredito que essa outra parte de mais-valia não-realizada é ‘tomada’ pelos proprietários de terrenos que foram beneficiados com aquela obra pública e que a realizam ao alugar ou vender os terrenos.* Dessa forma, é possível compreender um pouco mais porque, na produção da cidade, aparecem tão altas taxas de mais-valia: é que ela deverá ser

dividida em dois setores distintos, ou seja, o setor da construção (que vai ficar com o lucro médio, no mínimo) e os proprietários de terrenos (estes últimos sem contribuir com nada de seu para o desenvolvimento, mas tomando para si resultados desse desenvolvimento, isto é, valores produzidos por trabalhadores na obra de construção da cidade).⁵⁶

Aqui não nos resta dúvida de que, para o autor, o valor do terreno urbano é real e se constitui em uma fração do valor produzido na construção da cidade, da infraestrutura urbana. De novo, a explicação inicial para o preço dos terrenos, ainda ancorada em uma relação com a renda da terra, parece ser simplesmente deixada de lado. O valor da terra é posto como uma determinação heterônoma, que habita fora dos limites de propriedade de cada terreno.

Os pontos seguintes, 2, 3 e 4, analisam as diferentes implicações do quadro montado por Lefèvre para as dinâmicas imediatas da produção da cidade. Nesse sentido, o autor destaca a expulsão das populações que vivem “a meio caminho entre o centro e a periferia”, onde se concentrariam os novos lançamentos imobiliários, direcionando-as para periferias menos infraestruturadas ou para cortiços na área central, onde os altos preços dos terrenos se tornariam desinteressantes para os negócios imobiliários de apartamentos. Aponta, ainda, para uma possível explicação de “porque, em certas áreas, são abertas zonas de escritórios ou de apartamentos de luxo”: a criação dessas zonas se daria justamente nas regiões em que os preços dos terrenos são mais elevados, visto que nelas “os preços dos terrenos são tão altos que os preços de venda deverão ser superiores ao preço geral de produção, daí a mercadoria produzida deverá ser de luxo ou entrar como capital constante de empresas (escritórios e lojas)”. Por fim, Lefèvre ressalta que a tendência a se construir em terrenos mais

⁵⁶ Id., *ibid.*, p. 19, grifos nossos.

baratos explica “porque, mais recentemente, a construção de prédios em São Paulo tem se dado de forma espalhada por toda cidade, não aparecendo mais blocos compactos de prédios”⁵⁷.

O quinto ponto afirma que, sendo verdadeiras as análises conduzidas pelo autor, “pode-se dizer que as contradições existentes entre capital fundiário e capital industrial da produção de apartamentos, escritórios e lojas comerciais são mais fortes e mais importantes do que normalmente se supõe.” Afinal, o aparecimento de lucros extraordinários nos terrenos mais baratos levaria as duas partes a perseguirem interesses opostos:

(...) proprietários de terrenos caros não podem subir muito seus preços pelo risco de não os verem vendidos e proprietários de terrenos baratos, daqui para a frente tenderão a subir os seus preços para tentar ficar com uma parte daqueles lucros extraordinários.⁵⁸

Ocorreria, pois, uma tendência geral à equalização dos preços dos terrenos... Ora, esse trecho parece contrapor-se frontalmente à ideia de que a venda do terreno é a realização de um excedente de mais-valia da produção da cidade apropriado pelo proprietário fundiário. Está colocada a possibilidade do descolamento entre valor e preço, já que a hipotética existência do preço de produção do m² de apartamento tende a puxar para cima os preços dos terrenos mais baratos. É certo que tal descolamento pode ocorrer com qualquer mercadoria, mas sempre em caráter flutuante, sempre regido por um preço médio (o próprio preço de produção). Tais flutuações são contingenciais. Assim sendo, as variações no preço do terreno acima de seu valor – assumindo, como o autor, que os terrenos têm valor – po-

⁵⁷ Id., *ibid.*, p. 19-20.

⁵⁸ Id., *ibid.*, p. 20.

deriam ser entendidas como mera *especulação imobiliária*. A explicação dada se manteria, portanto, válida. O que o autor deixa entrever aqui parece ser, no entanto, algo distinto da mera especulação. É um movimento generalizado de aumento de preços, cuja importância, nos parece, ultrapassa as raias da contingência especulativa. E, no entanto, tal movimento nada tem a ver com a mais-valia “excedente” da produção da cidade, estando relacionada unicamente às possibilidades de extração e realização de mais-valia futura *no próprio terreno...*

Por fim, o último ponto faz transparecer novamente os dilemas do arquiteto preocupado em construir uma perspectiva crítica de seu ofício, e questiona “o papel dos arquitetos na formação daquela ideologia antiurbana, de fuga para o campo ou na proposição de uma arquitetura que permita aos capitalistas da produção de apartamentos produzirem mercadorias que possam sair do preço geral de produção”⁵⁹.

Sistematizando a argumentação do autor nesse segundo texto, temos a seguinte estrutura:

1) tomar como ponto de partida as conclusões de Marx sobre a renda da terra agrícola;

2) mostrar que na indústria de construção de apartamentos o terreno ocupa o lugar de matéria-prima, atuando inversamente sobre os lucros dos capitalistas;

3) expor a possibilidade de formação de um lucro extraordinário nos terrenos mais baratos;

4) mostrar, através de exemplos hipotéticos e estudos de caso, a possibilidade de obtenção de lucros extraordinários em face da existência do preço geral de produção;

5) justificar a existência do preço geral de produção e apontar os desvios que a localização (renda de monopólio) impõe a ele;

⁵⁹ Id., *ibid.*, p. 20.

6) mostrar a transformação na forma dos empreendimentos imobiliários em São Paulo tendo-se em vista o aparecimento do lucro extraordinário nos terrenos de piores localizações e a ideologia vinculada a esse processo;

7) Discutir como se dá a formação do valor do terreno, afirmando que

a) o valor do terreno é uma fração do valor criado na produção da cidade,

b) que, na produção da cidade, ocorre a criação de um excedente de mais-valia que não é realizado nem pelas empresas construtoras, nem pelo Estado,

c) que essa mais-valia não realizada é apropriada pelos proprietários que se beneficiam da obra pública e é realizada quando estes vendem ou arrendam o terreno e

d) concluindo que, porque a mais-valia criada na produção da cidade tem de ser dividida entre capitalistas construtores e proprietários fundiários, as taxas de mais-valia nessas obras devem ser muito altas;

8) apontar a relação entre as conclusões do estudo e os processos de transformação física por que passa a cidade de São Paulo;

9) apontar para a profundidade das contradições entre capital industrial e fundiário e para a tendência à equalização dos preços dos terrenos implicada no embate entre ambos;

10) apontar para o papel dos arquitetos na produção de ideologias que se atrelam à aceitação generalizada do preço de produção estabelecido a partir dos terrenos mais caros ou ainda de preços excepcionais, mais elevados.

Encerramos, assim, a leitura desse segundo texto.

c. Terceira versão: “Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo”

A terceira versão, enfim, retoma a forma geral da primeira – as diferenças que encontramos são apenas pequenas correções da versão original. Por isso mesmo, conforme já adiantamos, nos dedicaremos aqui apenas àquela diferença que nos pareceu mais significativa; a dos títulos: se tanto na primeira como (especialmente) na segunda versões os títulos pareciam demasiado generalistas – como é próprio de estudos em andamento – na terceira e última versão o título é muito mais restritivo e preciso. Apresenta o objeto de estudo de forma cristalina: trata-se não do papel desempenhado sobre negócios imobiliários pela “renda fundiária urbana” em geral, e sim especificamente pelos “preços dos terrenos”. Essa passagem não é desprovida de importância, uma vez que remove a ideia de uma renda atrelada ao caráter urbano do solo e desloca o centro da discussão para o papel desempenhado pelos preços dos terrenos nos “negócios imobiliários”⁶⁰. Será objeto da análise de nosso autor, pois, a forma como a questão dos preços dos terrenos se coloca para tais negócios, como a terra aparece sob a ótica dos “negócios imobiliários”. Estes, por sua vez, também se tornam mais determinados, sendo especificamente “negócios imobiliários de apartamentos e escritórios”. Introduz-se, ainda, o recorte espacial – as tais notas referem-se especificamente à cidade de São Paulo. Parece-nos que tais alterações contribuem para uma antecipação mais precisa do conteúdo do texto, sem que, no entanto, tal conteúdo tenha se alterado significativamente.

Dessa maneira, podemos assumir que a exposição do terceiro texto está contemplada por nossa análise das “Notas” de 1978. Terminamos, assim, nossa reposição dos argumentos de Lefèvre.

⁶⁰ Embora tenha desaparecido do título, o conceito de renda fundiária urbana é o que continua a ditar o curso da exposição de Lefèvre.

2. *Apontamentos críticos sobre o preço da “terra urbana”*

Marx nunca se debruçou sobre a *renda fundiária urbana*. Seu estudo da renda da terra esteve sempre pautado pela atividade produtiva em questão e na qual ocorre a formação de rendas. Debruçou-se, assim, sobre a *agricultura*, a *mineração* e a *construção*, ainda que somente o primeiro setor tenha merecido um desenvolvimento teórico profundo⁶¹. Ao se propor uma análise da renda fundiária urbana, isto é, da renda dos *terrenos urbanos*, a questão assume uma feição totalmente distinta. A terra urbana parece constituir, como vimos na exposição de Lefèvre, uma terra *sui generis*, dotada de características próprias que seriam justamente as determinantes de seu *caráter urbano*. Terra urbana é terra com acesso à rede de água potável, de esgotos, de distribuição elétrica, de ruas etc. É da mais-valia excedente produzida na construção dessas infraestruturas que, segundo nosso autor, provém o valor do terreno. O proprietário, então, mantendo-se fiel à sua natureza de parasita do desenvolvimento social, toma para si uma parcela do valor socialmente produzido – mais especificamente, do valor produzido na exploração do trabalho de produção da cidade.

Sabendo que a terra urbana tem valor, não podemos deixar de juntar nossa voz à do capitalista e perguntar: quanto? Como vimos, o *preço* dos terrenos, para Lefèvre, varia no espaço e o fator que cria essa variação é a *localização*. É muito claro que, nesse raciocínio, terrenos com melhores localizações tem mais *valor* do que terrenos

⁶¹ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III, op. cit. “Seção VI: metamorfose do sobrelucro em renda fundiária”. É justamente a lacuna deixada por Marx nos estudos da renda fundiária na construção – ou, empregando a linguagem de Lefèvre, no “urbano” – que motivou estudos como o que ora analisamos.

com piores localizações⁶². Tais localizações, no entanto, não estão dadas de antemão pela natureza, mas são produzidas, criadas a partir das transformações do globo terrestre pelo trabalho humano. Assim, estando o valor do terreno definido pelo valor da infraestrutura que o atende, podemos depreender daí que as melhores localizações são aquelas com mais infraestrutura (mais trabalho socialmente necessário cristalizado) e, inversamente, que as piores localizações são aquelas com menos infraestrutura (menos trabalho socialmente necessário cristalizado). O gradiente dos valores dos terrenos se casa harmoniosamente, portanto, com a partição esquemática da cidade em centro e periferia. Note-se que aqui não estão contemplados os aumentos de *preço* decorrentes daquilo que o autor qualifica como “renda de monopólio”, isto é, variações no *preço* dos terrenos que nada tem a ver com o *valor* destes, referindo-se apenas à ânsia dos compradores em se apossar de localizações *naturalmente* privilegiadas⁶³. O preço da terra urbana é, portanto – excluídos os casos excepcionais em que a renda de monopólio tende a desvirtuá-lo – *expressão de um valor real, e esse valor de fato varia de acordo com a localização (produzida) do terreno.*

A terra urbana é posta, assim, como uma mercadoria ordinária – como vimos, Lefèvre não enxerga diferença alguma entre um

⁶² Entretanto, Lefèvre nos diz com todas as letras que, no urbano, a localização não regula necessariamente a renda dos terrenos destinados à construção (LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, op. cit., p. 14). Aqui parece surgir um deslocamento em relação ao próprio conceito de renda.

⁶³ “Quando falamos de preço de monopólio, pensamos num preço que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independentemente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como do determinado pelo valor dos produtos.” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III, op. cit., p. 239.)

terreno urbano e uma placa de pedra. Encampando-se essa premissa, torna-se totalmente plausível que, dentro da atividade comandada pelo capitalista construtor, a terra assuma a forma de *capital constante circulante*: para construir, o capitalista precisa comprar tanto um pedaço da terra quanto pedaços de pedra. A partir daí, toda a teorização de Lefèvre sobre a formação do preço geral de produção do m² de apartamento e do conseqüente aparecimento de lucros extraordinários nos terrenos mais baratos pode ser montada. A consideração da terra urbana como coisa de valor é, portanto, o solo sobre o qual se assentam as fundações de todo o argumento de Lefèvre e, ao mesmo tempo, justamente o momento da exposição em que se revelam grandes dificuldades teóricas. É, portanto, sobre essa questão que devemos nos deter.

Marx aponta já no livro I de *O capital* que a terra não é uma mercadoria como qualquer outra e, mais ainda, que sua equiparação como equivalente às demais mercadorias é a expressão de uma contradição profunda:

Mas a forma-preço permite não só a possibilidade de uma incongruência quantitativa entre grandeza de valor e preço, isto é, entre a grandeza de valor e sua própria expressão monetária, mas pode abrigar uma contradição qualitativa, de modo que o preço deixe absolutamente de ser expressão do valor, embora o dinheiro não seja mais que a forma de valor das mercadorias. *Assim, coisas que em si mesmas não são mercadorias, como a consciência, a honra etc. podem ser compradas de seus possuidores com dinheiro e, mediante seu preço, assumir a forma-mercadoria, de modo que a coisa pode formalmente ter um preço sem ter valor.* A expressão do preço se torna aqui imaginária como certas grandezas da matemática. Por outro lado, também a forma-preço imaginária – *como o preço do solo não cultivado*, que não tem valor porque nele nenhum trabalho humano está objetivado –, abriga uma relação efetiva de valor ou uma relação dela derivada.⁶⁴

⁶⁴ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política. Livro I: o processo de produção do capital*. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013, p. 177.

A terra em si e por si, como todo o conjunto de valores de uso produzidos pela natureza, não é, obviamente, produto do trabalho humano e, conseqüentemente, não possui valor. Quando aparece sob a forma de mercadoria, portanto, é porque a forma-mercadoria se aposou dela: o dinheiro transformado em nexos fundamentais da sociedade capitalista converte tudo que toca em seu semelhante⁶⁵, sem que por isso a terra passe necessariamente a ter valor em si. Entretanto, nos é dado o alerta: a forma-preço imaginária carrega consigo “uma *relação efetiva de valor* ou uma *relação dela derivada*”. No caso da terra convertida em mercadoria, essa relação é justamente a *renda*. Olhemos a coisa de perto.

A terra é, para Marx, “objeto universal do trabalho humano”. Preexiste, *enquanto natureza*, o próprio homem, ao mesmo tempo em que, por meio do trabalho, o homem se relaciona com ela e a *transforma*: “Agindo sobre a natureza externa e modificando-a, por meio desse movimento, ele modifica, ao mesmo tempo, sua própria natureza”. A terra é ainda “meio de trabalho”, isto é, “uma coisa ou um complexo de coisas que o homem interpõe entre si e o objeto de trabalho e que lhe serve de guia de sua atividade sobre esse objeto”, embora para servir como tal na agricultura pressuponha o desenvolvimento de uma série outros meios de trabalho. Ainda enquanto meio de trabalho, a terra se coloca como condição *sine qua non* do processo de trabalho, “pois ela fornece ao trabalhador o *locus standi* [local] e, a seu processo de trabalho, o campo de ação (*field of employment*)”⁶⁶.

⁶⁵ “Como no dinheiro não se pode perceber o que nele foi transformado, tudo, seja mercadoria ou não, transforma-se em dinheiro. Tudo se torna vendável e comprável. A circulação se torna a grande retorta social, na qual tudo é lançado para dela sair como cristal de dinheiro.” (Id., *ibid.*, p. 205.)

⁶⁶ Id., *ibid.*, p. 255-258, grifo nosso.

O trabalho humano encontra-se, portanto, umbilicalmente ligado à terra. Ela, todavia, encontra-se nas mãos de poucos: “A propriedade fundiária pressupõe que certas pessoas têm o *monopólio* de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade privada, com exclusão de todas as outras”⁶⁷. Na sociedade capitalista, propriedade fundiária e capital industrial assumem uma relação conflituosa, na medida em que a propriedade fundiária separa da atividade produtiva uma condição *sine qua non* da própria produção: o proprietário exige do capitalista um tributo para que este possa explorar atividades produtivas nas terras daquele⁶⁸. É esse tributo que constitui a renda. A terra, assim monopolizada, aparece então para seu proprietário completamente despida de suas características naturais, como mera fonte de rendimentos periódicos, assumindo certa fantasmagoria própria do capital portador de juros⁶⁹. Com efeito, é justamente a partir dessa equiparação entre a *renda* e os *juros* que, segundo Marx, se dá a formação do preço da terra:

A renda fundiária se apresenta como certa soma de dinheiro que o proprietário da terra recebe anualmente mediante o arrendamento de um pedaço

⁶⁷ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III, op. cit., p. 124, grifo nosso.

⁶⁸ “Esse capitalista arrendatário paga ao proprietário da terra, ao proprietário do solo explorado por ele, em prazos determinados, por exemplo anualmente, uma soma em dinheiro fixada contratualmente (assim como o prestatário paga juros determinados pelo capital monetário) pela permissão de aplicar seu capital nesse campo específico da produção.” (Id., *ibid.*, p. 125-126.)

⁶⁹ “(...) [o modo de produção capitalista] separa por completo o solo, enquanto condição de trabalho, da propriedade fundiária e do senhor da terra, para o qual a terra representa apenas um tributo em dinheiro que, por meio de seu monopólio, ele arrecada do capitalista industrial, o arrendatário. Os vínculos se rompem a tal ponto que o proprietário fundiário pode passar toda a vida em Constantinopla enquanto sua propriedade fundiária se encontra na Escócia. Assim, a propriedade fundiária

do globo terrestre. Vimos como toda receita determinada de dinheiro pode ser capitalizada, isto é, pode ser considerada como os juros de um capital imaginário. Se, por exemplo, a taxa média de juros é de 5%, então uma renda anual de 200 libras esterlinas também pode ser, portanto, considerada como juros de um capital de 4000 libras esterlinas. A renda fundiária assim capitalizada constitui o preço de compra ou valor do solo, uma categoria que, *prima facie*, é irracional, exatamente como o preço do trabalho, já que a terra não é produto do trabalho, não tendo, portanto, nenhum valor.⁷⁰

Apesar do caráter *formal* desse preço, por trás dele espreita efetivamente um conteúdo de valor. A compra da terra é, nesse caso, a compra de suas rendas futuras⁷¹. A renda, por sua vez, somente existe enquanto desdobramento da atividade produtiva que se realiza sob o jugo do proprietário fundiário; origina-se das relações de produção, e não da terra enquanto matéria natural⁷². É sobre a atividade produtora de valor que o proprietário fundiário cobra seu tributo. E o próprio título da seção VI de *O capital* nos aponta de que maneira se dá essa cobrança: *Metamorfose do sobrelucro em renda fundiária*. Trata-se exatamente disso, de lucros extraordinários obtidos na produção e realização de “mercadorias da terra” que são subtraídos do capitalista pelo proprietário fundiário como pagamento pela utilização de sua

recebe sua forma puramente econômica, eliminando todos os seus antigos ornamentos e amálgamas políticos e sociais (...).” (Id., *ibid.*, p. 125.)

⁷⁰ Id., *ibid.*, p. 129.

⁷¹ “[a capitalização da renda] É, de fato, o preço de compra não do solo, mas da renda fundiária que ele proporciona, calculada de acordo com a taxa média de juros.” (Id., *ibid.*, p. 129.)

⁷² “A renda resulta das relações sociais nas quais se realiza a exploração. Ela não poderia resultar da natureza mais ou menos sólida, mais ou menos durável da terra. A renda não provém do solo, mas da sociedade.” (MARX, Karl. *A miséria da filosofia*. Trad. José Paulo Netto. São Paulo: Global, 1985.)

propriedade.

Essas considerações gerais sobre a renda fundiária em Marx nos permitem retornar para o argumento de Lefèvre com outros olhos.

A proposição teórica de nosso autor acerca do preço da terra urbana contrapõe-se frontalmente às determinações expostas por Marx. O conceito de preço da terra como renda capitalizada sequer chega a ser mencionado por Lefèvre, muito embora perpassa incógnito alguns momentos da exposição⁷³. No vazio criado pela ausência dessa mediação entre renda e preço da terra, entra em campo a noção de “terra urbana” enquanto mercadoria portadora de valor real. Com efeito, o autor não mede esforços para mostrar que a tal “terra urbana” é produto do trabalho, tentando assim provar a existência daquele valor. É justamente a partir dessa concepção que se recu-

⁷³ Lembremos, por exemplo, da seguinte passagem da segunda versão do artigo de Lefèvre, em que aparece uma relação não explicitada entre renda e preço da terra urbana: “Nas terras de melhor localização, ao invés de aparecerem lucros extraordinários que acabaram revertendo para o proprietário da terra (sob a forma de rendas diferenciais – aumentando o aluguel ou o preço dessas terras) começaram a aparecer lucros extraordinários nos terrenos pior localizados, apresentando baixos preços (seus proprietários tiram pouca renda).” (LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”, op. cit., p. 17.)

⁷⁴ O conceito foi introduzido por Marx em *A miséria da Filosofia*, obra em que, na sua polêmica contra Proudhon, distinguiu a terra segundo dois aspectos: a terra-matéria e a terra-capital. O primeiro aspecto diz respeito à dimensão natural da terra, enquanto o segundo refere-se à terra empregada na produção, a qual o trabalho humano transformou em capital. “A terra, enquanto não é explorada como meio de produção, não é um capital. As terras-capital podem ser acrescidas, como todos os outros meios de produção. Nada se acrescenta à matéria, para empregar a linguagem do Sr. Proudhon, mas se multiplicam as terras que servem de instrumentos de produção. Basta aplicar às terras, já transformadas em meios de produção, novos capitais para crescer a terra-capital sem aumentar em nada a terra-matéria – ou seja, sem ampliar sua extensão. A terra-matéria do Sr. Proudhon é a terra como

pera o conceito marxiano de terra-capital⁷⁴ e se propõe a expansão do conceito de renda diferencial II para abarcar inversões de capital realizadas fora do terreno. Trata-se de evidenciar tanto quanto possível o aspecto humanizado da “terra urbana”, isto é, sua dimensão de produto do trabalho humano.

O caminho percorrido para provar a existência desse valor é, no entanto, problemático. Como vimos, parece que o autor vai atraindo para a órbita de sua tese todos os conceitos que permitem de alguma maneira vincular o preço da terra a um valor real nela objetivado. No entanto, é um desafio encontrar o nexos entre tais conceitos, de forma que vemos desfilarem em um fragmentado conjunto terra-capital, renda diferencial II e valor produzido na construção da cidade, sem compreender o que os relaciona além da insistência do autor em provar a existência de um valor da mercadoria “terra urbana”.

O valor do terreno assim considerado se coloca como um pressuposto para o capitalista construtor, que compra o terreno pelo seu valor real e o emprega como matéria-prima em seu empreendimento imobiliário. *O valor da terra aqui precede o valor criado na atividade produtiva que se dá nessa mesma terra.* Está posto no terreno de antemão. Por isso mesmo, o movimento da renda se inverte: o proprietário fundiário, ao vender a terra para o capitalista construtor, apenas realiza o valor de sua mercadoria; este, por sua vez, é quem abocanha o sobre-lucro decorrente da diferença entre o preço de produção individual de sua mercadoria e o preço de produção geral. Ocorre, portanto, uma verdadeira cesura entre a propriedade da terra e o capital construtor, como se os campos estivessem cindidos a ponto de a única relação

limite. Quanto à eternidade que ele atribui à terra, admitimos que esta virtude lhe seja própria enquanto matéria. A terra capital é tão eterna quanto qualquer outro capital.” (MARX, Karl. *A miséria da filosofia*, op. cit., p. 152.)

que estabelecida entre eles ser a compra do terreno pelo capitalista. A propriedade da terra não quer saber das rendas que pode subtrair à atividade produtiva que nela se realizar, e ao capital que comanda tal atividade a terra aparece apenas como uma dentre tantas outras matérias-primas. Realmente, talvez não seja possível sequer falar em *renda* nesse caso: de um lado, temos um proprietário da mercadoria-terra que apenas realiza o valor de sua mercadoria; do outro, temos um capitalista que consegue realizar um lucro suplementar e dele se apoderar. Não há, em momento algum, apropriação do lucro suplementar pelo proprietário da terra, e o preço desta nada tem a ver com a atividade do capitalista construtor.

O imbróglio todo repousa, portanto, sobre a consideração da terra urbana como coisa de valor. É certo que a terra pode ser capital, tal como descrito por Marx. Entretanto, Lefèvre, ao não encontrar valor algum no terreno em si, é obrigado a busca-lo do outro lado da porteira. É nesse salto sobre a cerca que se esconde a mágica da adjetivação “urbano”, capaz de conferir imediatamente valor a um pedaço de terra vazio. Por isso mesmo é que surge a necessidade de se ampliar o conceito de renda diferencial II, mesmo que ele não seja usado, ao fim e ao cabo, para a determinação do valor da terra urbana: é preciso aventar a possibilidade de que o terreno urbano encontre seu valor *fora de seus limites*, como algo externo a si próprio.

A noção de que o valor do terreno urbano lhe é conferido por uma coisa que lhe é externa não constitui, porém, monopólio da análise de Lefèvre. Ao contrário, encontra-se por toda a parte na vida prática das trocas comerciais. E, nessa perspectiva, a coisa externa que confere valor ao terreno urbano não é outra que não a sua... *localização*. De fato, a afirmação de que determinada propriedade imobiliária – seja um terreno vazio, seja um edifício – possui muito valor porque é bem localizada constitui a primeira assertiva de qualquer corretor imobiliário tentando convencer um cliente. Estamos aqui, sem dúvida,

diante de uma construção fetichista:

O caráter misterioso da forma-mercadoria consiste, portanto, simplesmente no fato de que ela revela aos homens os *caracteres sociais* de seu próprio trabalho como *caracteres objetivos* dos próprios produtos do trabalho, como propriedades sociais que são naturais a essas coisas e, por isso, reflete também a relação social dos produtores com o trabalho total como uma relação social entre objetos, existente à margem dos produtores.⁷⁵

A terra, tão logo assume a forma-mercadoria, assume também o véu misterioso que ela carrega consigo. Passa a espelhar como seus “caracteres objetivos” as determinações que lhe são verdadeiramente conferidas pelas relações de produção. A localização de um terreno magicamente lhe concede a propriedade social de ser portador de valor.

Ora, Lefèvre certamente estava consciente do caráter fetichista dessa construção – e, de fato, seu argumento se movimenta no sentido de superar esse problema. Todavia, é justamente com essa noção que se confronta o tempo todo. O autor parece, ao longo de toda a sua exposição, relutar em abandonar completamente a noção fetichizada de valor-localização. Encontra-se, portanto, em terreno perigoso, correndo o risco de comprometer o rigor teórico de sua análise. De fato, o valor-localização pode refletir, enquanto aparência objetiva, a realidade imediata das variações do preço da terra no espaço, tornando-se necessário, então, encontrar o que verdadeiramente está em jogo nessas variações.

Como arquiteto de formação crítica que dedicou amplo esforço à compreensão das relações de produção da arquitetura e à sua transformação, Lefèvre sabe onde procurar pelo valor: na produção.

⁷⁵ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I, op. cit., p. 147, grifos nossos.

Amparando-se nas considerações de Marx sobre a terra-capital e, especialmente, na proposição de Marino Folin acerca do espaço urbano como capital fixo, encontra no trabalho objetivado na construção da cidade o que lhe parece ser o conteúdo de valor realizado na formação do preço da terra urbana. A rigor, confere à localização uma *base objetiva*, de maneira que ela deixa de ser entendida como propriedade *natural* da terra para passar a ser produto do trabalho humano – donde advém a grande relatividade que o autor atribui à localização no urbano, constantemente sujeita a transformações decorrentes de novas obras públicas. A localização é entendida, então, como propriedade *social* da terra urbana e assim pode, ainda que indiretamente – isto é, por meio da distribuição espacial desigual das infraestruturas urbanas – conferir valor sem contradizer o próprio conceito de valor. Dessa maneira, a realidade aparentemente encontra-se desmistificada e o movimento de valorização da terra urbana desvendado.

No entanto, como vimos e não cansamos de reafirmar, o caminho para essa aparente conciliação entre localização e valor é tortuoso e cheio de becos sem saída. O salto sobre a cerca do terreno é perigoso e, quando o valor parece ter finalmente sido capturado pela análise, percebemos que talvez ela nunca tenha estado realmente em seu encaixe. Caberia perguntar então se o desenvolvimento teórico levado a cabo por Lefèvre não constitui mais uma ocultação do problema do que a sua real decifração. O fetiche da localização com o qual nos deparamos inicialmente agora está contornado, mas reaparece uma vez mais, valendo-se agora da autoridade do desenvolvimento teórico.

Renda e preço da terra encontram-se apartados na explanação de Lefèvre. Negócio imobiliário e indústria da construção estão cindidos. O preço da terra, portanto, não guarda nenhuma relação

com a atividade produtiva nela transcorrida. Tanto é assim que a terra assume a forma coisificada de mera matéria-prima, de pressuposto para o capitalista construtor. Ao lançar luz sobre a produção de valor no trabalho de construção da cidade e apontá-lo como fonte do valor da terra urbana, Lefèvre simplesmente ignora o movimento de capitalização da renda fundiária como formador do preço da terra. A produção de apartamentos parece em nada interferir sobre os desígnios do proprietário fundiário. O valor da capitalização da renda, então, autonomiza-se, aparece como uma coisa externa, como uma espécie de nebulosa cuja origem é preciso determinar, pois que todas as determinações da produção que se dá sob o jugo da propriedade imobiliária parecem ter sido apagadas. O fetiche está aqui recolocado, pois, justamente na medida em que o trabalho realizado na produção “da porteira para dentro” está relegado às sombras e nada parece ter a ver com a formação de rendas fundiárias. Aquele valor órfão encontra, então, uma nova origem no trabalho social realizado da porteira para fora. O “preço imaginário”, decorrente da capitalização das rendas futuras – as quais, note-se, podem variar de grandeza conforme muda o tipo e a escala da construção que se produz no terreno – aqui aparece, afinal, como preço real. *A terra é, portanto, efetivamente compreendida como produto do trabalho humano*, e seu monopólio como idêntico à propriedade de qualquer outra mercadoria.

No fim das contas, talvez a própria exposição de Lefèvre nos forneça elementos que solapam sua teoria da determinação do valor da terra urbana pelo valor excedente da produção da cidade. Recuperemos nessa perspectiva a seguinte passagem do texto publicado na revista *Chão*:

5) De tudo isso, se tudo isso for verdadeiro (existência de lucros extraordinários em terrenos baratos), pode-se dizer que as contradições existentes entre capital fundiário e capital industrial da produção de apartamentos,

escritórios e lojas comerciais são mais fortes do que normalmente se supõe. Se terrenos caros permitissem lucros extraordinários, a aliança entre esses dois tipos de capital seria mais tranquila. Mas sendo o inverso o que se dá, proprietários de terrenos caros não podem subir muito seus preços pelo risco de não os verem vendidos e proprietários de terrenos baratos, daqui para a frente cada vez mais tenderão a subir os seus preços para tentar ficar com uma parte daqueles lucros extraordinários. Nessa luta entre capitais, pode-se supor que, em São Paulo, está havendo uma tendência de não-aumento das disparidades nos preços de terrenos; ao contrário, uma tendência a uma equiparação geral nos preços, sem grandes diferenças.⁷⁶

Ora, a variação de preços que o autor destaca aqui nada tem a ver com o trabalho objetivado nas infraestruturas urbanas. Vincula-se, na verdade, às atividades produtivas desempenhadas nos respectivos terrenos – com a possibilidade de abrigar grandes empreendimentos residenciais, que aumentariam substancialmente a renda dos terrenos baratos, estes tendem a ter seus preços elevados. O que é isso senão a formação do preço a partir da capitalização das rendas futuras?

Ao colocar como seu objetivo teórico o desvendamento das complexas relações sociais implicadas na indústria capitalista da construção, Lefèvre parece esbarrar no caráter reificado dessas próprias relações e, ao fim das contas, repô-lo no plano das ideias. O capitalista construtor compra indistintamente terra, força de trabalho e placas de pedra. Todas essas *coisas* aparecem para ele como números ocupando células em uma mesma planilha de custos de produção. Debruçando-se sobre essa equivalência absurda, Lefèvre a toma não como *objeto* da crítica, mas como sua *base*. Parte, assim, em busca da formação do valor na indústria da construção e acaba por afirmar que a terra, enquanto terreno urbano, é produto do trabalho humano,

⁷⁶ LEFÈVRE, Rodrigo Brotero . “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”, op. cit., p. 20, grifos nossos.

portadora da mesma substância social que todas as outras mercadorias e, portanto, uma mercadoria de fato e de direito. Assumida assim essa equivalência, resta ao nosso autor analisar as diferenças quantitativas entre coisas de mesma substância, calculando qual seria o ganho do capitalista em cada situação particular. A compreensão crítica dos processos de produção do espaço capitalista fica assim bloqueada, incapaz de revelar o nexo fetichista que perpassa todos os momentos dessa produção. Esse beco sem saída parece indicar, assim, que a busca pela compreensão dos insondáveis processos de formação do preço da terra e de sua inserção na atividade da construção capitalista deveria perseguir outros caminhos, deixando de lado a adjetivação de “urbano”, capaz de atribuir imediatamente valor à terra, e detendo-se mais cuidadosamente sobre a análise das relações de produção que se desenvolvem entre terra e construção, entre propriedade fundiária e capital industrial que, cada vez mais, parecem caminhar de mãos dadas na produção do espaço.

Referências

ARANTES, Pedro Fiori. “Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970”. *Novos estudos - CEBRAP*, São Paulo, n. 83, p. 103-127, mar. 2009.

FOLIN, Marino. “Ciudad y territorio como capital fijo: algunas contradicciones”. In: _____. *La ciudad del capital y otros escritos*. México: Gustavo Gilli, 1977, p. 61-72.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*. São Paulo: Fundação do Desenvolvimento Administrativo, 1978.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. “Notas sobre o papel dos preços dos terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo”. In: MARICATO, Ermínia. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-ômega, 1979, p. 95-116.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”. *Chão*, n. 3, p. 17-20, set./out./nov. 1978.

MARX, Karl. *A miséria da filosofia*. Trad. José Paulo Netto. São Paulo: Global, 1985 [1847].

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I: o processo de produção do capital. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013 [1867].

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1894].

OLIVEIRA, Francisco. “Prefácio”. In: MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-ômega, 1979, p. 13-19.

A localização-mercadoria de Flávio Villaça: uma aproximação crítica¹

Júlio de Campos Andrade Lamparelli

Situando o problema

Villaça inaugura, a partir da década de 1980, um conceito novo para a discussão da terra na produção capitalista da cidade, que é a *terra-localização*. Movimentando-se dentro dos esforços de “aplicar à terra urbana a teoria da renda que Marx desenvolveu para a terra agrícola”², Villaça identifica, portanto, a necessidade lógica desse novo objeto teórico, que envolve a produção da *localização* como uma mercadoria excêntrica. Pois que, recém-estreada, sua teoria surge logo com um atestado: “o tema da renda da terra envelheceu”³. E, de fato, todos os ventos parecem soprar a seu favor, afinal, “ninguém fala, hoje em dia, no meio imobiliário, em renda da terra”⁴. Ora, de tal modo acomodado à linguagem prática do mercado, o conceito da *terra-localização* traz consigo uma promessa sedutora: desvendar os processos cabalísticos de valorização e formação dos preços da “terra urbana”, até então

¹ Texto elaborado no âmbito da Iniciação Científica “Uma discussão sobre Mercadoria, Valor e Terra em Flávio Villaça”. Projeto de Iniciação Científica financiado pela FAPESP. Código do Projeto: 2018-11270-2.

² VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 16, 1985, p. 5.

³ Em edição atualizada de 2011 do artigo de 1985. (VILLAÇA, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012, p. 95.)

⁴ VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”, op. cit., p. 10.

impenetráveis pela velha teoria da renda. Frente a tais declarações, nos vemos convidados a investigar até que ponto a emenda teórica de Villaça aprimorou, ou despistou, a compreensão do papel da *terra* no processo de formação do valor. Nossa tarefa, por isso, restringe-se exclusivamente aos termos colocados pelo autor, que devem ser seguidos de perto. Trabalhamos, pois, com três textos seus: 1. *A Localização como Mercadoria*, de 1978; 2. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)” presente na 16ª edição da revista *Espaço & Debates*, de 1985; 3. “A terra urbana”, capítulo VII de seu livro *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*, de 1986.

Se há, entre os textos aqui elencados, algum que se preste a dar nosso “pontapé inicial”, certamente é o texto de 1986. Dentre eles, é o que expõe de forma mais clara e sistemática o argumento de nosso autor, e deve, por isso, apresentar para nós somente o que é necessário⁵. Outro fator, contudo, ainda pesa em nossa escolha. Sendo o *derradeiro* dos textos escolhidos, supomos que os conceitos por ele tangenciados estejam em sua fase mais “madura”. Aquele, portanto, em que a ideia se apresenta mais bem desenvolvida. Tal cuidado inicial pode prevenir, eventualmente, que nossa análise se comprometa com questões contingentes.

O leitor perceberá, ainda, que a ordem de nossa exposição será inversa à ordem de desenvolvimento do conceito – quer dizer, partiremos do texto mais novo para o mais velho. Esperamos, com isso, evitar arbitrariedades, fazendo com que a crítica seja antes uma exigência do conteúdo do que uma obliteração dele. Isto é: se há incongruências formais, eventualmente manifestas na demonstração da teoria, são elas que devem apontar para uma fissura interior, condu-

⁵ Tal sistematização é esperada, uma vez que o texto pertence à série “O que todo cidadão precisa saber sobre...”, o que significa que sua exposição cumpre objetivos didáticos.

zindo nossa investigação para as raízes do problema. Podemos, agora, começar com o terceiro texto, “A terra urbana”.

1. “A terra urbana”, de 1986

O argumento presente no texto de 1986 parte de uma premissa objetiva: “O capitalismo reforçou a propriedade privada da terra e transformou-a em mercadoria. Por isso a terra tem um preço...”⁶. Certo: a terra tem um preço, *i.e.*, tornou-se mercadoria, sendo comercializada como tal. Frente a tal premissa, prossegue o autor:

Quando se compra um terreno compram-se duas coisas: um pedaço da matéria terra, que serve de apoio físico, e uma localização. *Na verdade, o que se compra é a localização e o que realmente pesa no preço é a localização.* Caso contrário, não haveria razão para a enorme diferença de preço existente entre o metro quadrado de um terreno nas ruas centrais ou áreas “nobres” da cidade e os de suas periferias, pois enquanto matéria, enquanto apoio físico, pouca ou nenhuma diferença há entre esses terrenos.⁷

A primeira hipótese apresentada no texto é, portanto, a seguinte: a “mercadoria terra” carrega, em si, duas mercadorias distintas: 1. *Um pedaço da matéria terra, que serve de apoio físico*; 2. *Uma localização*. Além disso, ficamos informados que é a *localização* quem, no fundo, *realmente pesa no preço da terra urbana*. Em outras palavras, poderíamos intuir que a *matéria terra* é, em certa medida, desprezível ao processo de mercantilização da terra urbana. O que permite a Villaça subestimar o aspecto mercantil da *matéria terra* é o próprio comportamento

⁶ VILLAÇA, Flávio. “A terra urbana”. In: *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global, 1986, p.115.

⁷ Id., *ibid.*, p.115, grifo nosso.

dos preços da terra em uma cidade; ou seja, a variação dos preços dos terrenos é um sintoma relacionado à *localização* e não à *matéria*. Conclui-se, finalmente, que o preço da terra urbana é formado, quase exclusivamente, pela *localização*: é ela *o que realmente pesa no preço*. “Caso contrário, não haveria razão para a enorme diferença de preço” entre os terrenos do centro e das periferias.

O passo seguinte é admitir que a própria *localização* possui dois atributos distintos: os reproduzíveis e os irreproduzíveis.

(...) do ponto de vista da localização, há que se considerar dois atributos: os reproduzíveis e os irreproduzíveis. Dentre os primeiros incluem-se a disponibilidade de redes de saneamento, de pavimentação, de iluminação pública etc. Esses melhoramentos podem, em princípio, ser implantados em toda e qualquer rua. Na Alemanha, nos Estados Unidos, na Suécia todos os terrenos urbanos (e a maioria dos rurais) têm todos os melhoramentos possíveis, inclusive telefone, serviço de correios etc. Nem por isso seus metros quadrados têm o mesmo preço. Isso ocorre porque eles diferem quanto a um aspecto fundamental: suas localizações.⁸

Primeiramente, somos apresentados aos atributos reproduzíveis: dizem respeito aos *melhoramentos* feitos em um terreno ou em seu entorno. Poderíamos, neste sentido, considerar que tais atributos são determinantes para a formação do preço da terra. Tal consideração, contudo, não escaparia à argumentação exposta por Villaça, a qual poderíamos resumir da seguinte maneira: admitindo o exemplo de um país que comporta uma distribuição homogênea de investimento em infraestrutura, seria impossível explicar a variação do preço do metro quadrado em função de tais *melhoramentos*. Para efeito de raciocínio, Villaça assume a hipótese da equiparação geral de tais melhoramentos, de modo a anular o fator dos equipamentos implícito na variação

⁸ Id., *ibid.*, p.116.

dos preços: faz saltar aos olhos *outro* fator. O saldo dessa equiparação hipotética é, com efeito, descobrir que *os terrenos diferem quanto a um aspecto fundamental: a localização*. Trata-se, deste modo, do atributo *irreproduzível*, que está variavelmente distribuído ao longo do território. Tal inconstância de sua distribuição fica, com efeito, manifesta na própria variação do preço do metro quadrado.

Até este momento podemos perceber que localização possui dois atributos: 1. Um atributo *reproduzível*, que diz pouco sobre o preço da terra urbana. A saber, tal atributo corresponde ao grau de investimento incorporado ao terreno e seu entorno. 2. Um atributo *irreproduzível*, que interfere fatalmente na formação do preço da terra urbana. A saber, a *localização*. Mas afinal, como pode a *localização* ser um atributo da própria *localização*? É preciso, portanto, considerar a *localização* em seu *sentido restrito*:

A localização (no sentido restrito), de um terreno urbano, refere-se à sua acessibilidade a todos os demais pontos da cidade, especialmente os pontos valorizados, ou seja, aqueles aos quais a classes de mais alta renda e suas atividades conferem importância. Dentre estes destacam-se aqueles para os quais essas classes fazem um grande número de viagens.⁹

Estamos falando, portanto, de uma “localização enquanto acessibilidade”. Colocada neste *sentido restrito*, que confere sua qualidade de ser irreproduzível, tal localização aparece adiante como “terra-localização”. Isto é: o atributo de corresponder a determinada acessibilidade, próprio da mercadoria localização, é o que confere à terra urbana sua determinação de ser “terra-localização”. A “terra-localização” é, por sua vez, *um produto do trabalho humano*, de modo que, enquanto mercadoria, tem valor. Mais uma nota a ser feita: é produto

⁹ Id., *ibid.*, p.116.

do trabalho humano, *mas não pode ser reproduzida pelo trabalho humano*. Em suma, poderíamos dizer que a “terra-localização” é a própria terra urbana reduzida a seu atributo *irreproduzível*.

Uma vez em mãos os dois atributos da mercadoria localização, é possível perceber como eles interferem, cada um a seu modo, na formação do preço dessa mercadoria. Afirma Villaça:

O preço da terra urbana decorre, em primeiro lugar, de sua acessibilidade e em segundo lugar, dos serviços públicos de que dispõe. Ele apresenta, portanto, a cristalização do tempo de trabalho socialmente necessário despendido na produção de sua localização, ou seja, da cidade inteira, e também o tempo despendido na produção daqueles equipamentos urbanos que não envolvem deslocamentos para serem consumidos (infra-estrutura de água, esgotos, pavimentação, etc.) (...).¹⁰

Antes de mais nada, cabe ressaltar que a ordem dos fatores aqui é importante: indica que o preço da terra urbana é mais influenciado pelo elemento da *acessibilidade* do que pelos *serviços públicos de que dispõe*. Depois, percebemos que cada um dos fatores deve corresponder a processos distintos de formação do preço: 1. Enquanto *acessibilidade*, a terra urbana *representa a cristalização do tempo de trabalho socialmente necessário despendido na produção da sua localização, ou seja, da cidade inteira* e; 2. Enquanto infraestrutura, a terra urbana representa “o tempo despendido na produção daqueles equipamentos urbanos que não envolvem deslocamento para serem consumidos (infra-estrutura de água, esgotos, pavimentação etc.)”¹¹. Isso posto, conseguimos identificar que cada um dos dois atributos da *terra urbana* aponta para sua respectiva *fonte de valor*. Seguindo a ordem: 1. O *valor* da acessibilidade advém do trabalho explorado na construção da cidade inteira; 2. O *va-*

¹⁰ Id., *ibid.*, p.116.

¹¹ Id., *ibid.*, p.116.

lor dos serviços públicos advém do trabalho explorado na construção dos equipamentos públicos localizados no entorno. Ainda admitindo tais circunstâncias, a própria terra urbana aparece, finalmente, como *valor cristalizado*. É ela quem deve trazer, como mercadoria final, o *valor* objetivado em seu corpo.

Além do valor da localização¹² e do valor dos equipamentos, existe ainda um *terceiro elemento* responsável por engrossar a composição do preço da terra urbana:

Finalmente, o preço da terra incorpora também rendas. As rendas fundiárias são rendimentos retirados dos setores produtivos auferidos pelo proprietário, tendo como única razão o fato dele deter a propriedade de um pedaço do globo terrestre e monopolizar com isso o direito das pessoas de habitarem nesse globo.¹³

A renda aparece aqui, mais timidamente, como uma componente do preço que aponta, a partir de si, para o *valor* que advém dos *setores produtivos, auferido pelo proprietário*. Ou seja, extraído da atividade que acontece sob o jugo de sua propriedade.

A esta altura do texto, de acordo com Villaça, poderíamos dizer que a *terra urbana*, enquanto mercadoria, objetiva o *valor* extraído em três circunstâncias distintas: 1. Extraído da construção de toda cidade; 2. Extraído da construção dos equipamentos em seu entorno e; 3. Extraído da atividade realizada *nela* ou sobre ela. Devemos admitir, ainda, um enfoque especial para a primeira dessas circunstâncias, uma vez que ela é o fator que interfere de modo mais contundente no preço da terra urbana. As outras duas são de menor importância, sendo a terceira a mais supérflua delas.

¹² Claro, em sentido restrito. A título de esclarecimento, apontamos que daqui para a frente será esse o sentido referente ao emprego do termo *localização*.

¹³ Id., *ibid.*, p.117.

Retomemos, então, o raciocínio. Primeiro Villaça divide a terra urbana em dois elementos: terra matéria e localização. Com isso, consegue abstrair a primeira. Isto é: pouco importa à mercadoria “terra urbana” a sua qualidade de ser terra matéria, uma vez que tal qualidade, certamente secundária, não é capaz de *explicar* a enorme diferença de preços do metro quadrado. Nosso enfoque passa a ser, naturalmente, a localização. O segundo passo é dividir a própria localização em dois atributos distintos: os equipamentos, que são reproduzíveis, e as acessibilidades, que são irreproduzíveis. Como o primeiro também não é capaz de explicar a “enorme variação de preços”, ajustamos nosso foco para a *localização enquanto acessibilidade*. Chegamos, finalmente, à *verdade* do preço da terra urbana, de tal modo que podemos reduzi-la ao conceito de “terra-localização”. Villaça minimiza, logo de entrada, a importância da terra matéria e, seguidamente, os melhoramentos feitos na terra, de modo que nos resta apenas a qualidade irreproduzível da localização. A localização, que é distribuição desigual da acessibilidade ao longo de um território, ficou assim demonstrada através da álgebra dos preços. *A localização aparece enquanto preço da terra*. Nove fora, percebemos que todo argumento está desdobrado num único sentido, que é desvendar a variação do preço da terra urbana. Isto posto, a enorme diferença do preço da terra urbana fica imediatamente explicada pela distribuição desigual da localização ao longo do território. Além do mais, tal distribuição é necessariamente desigual porque o atributo é, por definição, irreproduzível. Entramos logo numa via de mão dupla: a distribuição desigual da localização explica a variação do preço da terra ao longo do território, ao mesmo tempo que a variação do preço da terra ao longo do território demonstra a existência da localização. Os fenômenos se definem mutuamente.

Assumimos, até aqui, que a “enorme diferença do preço da terra urbana” remete ao fator “localização”. Ao assumir tal colocação,

estamos na verdade assumindo que a variação dos preços está colocada em função do *valor* da localização. Suprimindo as mediações, concluiremos que a diferença do preço da terra ao longo de um território é a diferença dos seus valores. Isso em mente, percebemos que todo o desenvolvimento teórico aqui apresentado movimentou-se sobre a mesma premissa: demonstrar que o *preço* da terra é a expressão monetária de seu valor. Restaria saber: de *qual* valor? *Como, afinal, se forma o valor da localização?* Dirá Villaça:

A real valorização da terra (descontada a inflação) num período dado, resulta do trabalho humano despendido na produção da cidade nesse período: construção de suas ruas, suas casas, seus escritórios, seus loteamentos, suas redes de água, suas igrejas, de tudo enfim. O valor desse trabalho é embolsado por aqueles que foram proprietários de terra no período considerado. *A propriedade privada da terra funciona assim como um maravilhoso canudinho através do qual os proprietários fundiários sugam o suco representado pelo valor do trabalho.*¹⁴

Eis o que está posto: a propriedade privada da terra *absorve* o valor do trabalho despendido na produção da cidade, que é embolsado por seu proprietário. Sublinhemos: o valor da terra-localização é o valor do trabalho despendido na produção da cidade inteira. Ou, como já havia nos ensinado Villaça, o valor da localização advém do “trabalho socialmente necessário despendido na produção de toda a cidade”. A referida definição implica, logo de saída, uma conclusão trivial: se o *valor* da localização é o *valor* da cidade, em se tratando da mesma cidade só podemos tratar do mesmo valor. Desprezada a variação no tempo, nos sentimos seguros para concluir que, em uma mesma cidade, o valor da localização é o mesmo. Não obstante, se

¹⁴ Id., *ibid.*, p.117, grifo nosso.

o preço da terra urbana varia e o valor da localização não, seríamos forçados a admitir que o preço da terra-localização não é a expressão monetária de seu valor. Melhor dizendo: não poderíamos sequer atribuir à localização tal variação de preços. Ora, mas não estava a própria localização demonstrada e definida *a partir* de tal variação?

Em razão de o texto de 1986 não poder mais nos oferecer qualquer resposta, seria o caso de recorrermos ao texto que o antecede.

2. “*A Terra como capital (ou a Terra-Localização)*”, de 1985

Se nos for permitido, aqui, falhar com a tarefa de apresentar uma exposição criteriosa quanto a esse texto, seria o caso de destacar, somente, que ele apresenta um caminho lógico parecido com o que acabamos de ver em “A terra urbana”. Os termos são outros, mas o sentido geral permanece. O seu objeto de investigação é a *localização pura*. Sua premissa: a de que a *localização* é o fator primordial para a valorização da terra urbana. Como proposta, pretende acrescentar, ao lado da *terra-matéria* e da *terra-capital* de Marx, a noção de *terra-localização*.

Destacamos apenas alguns dos passos tomados nesse rumo. Primeiro, Villaça precisa desvencilhar o aspecto da “localização” do aspecto da “fertilidade”, ambos considerados por Marx sob o mesmo prisma da renda diferencial. O argumento mais enfático para tal separação é o de que “a localização é um valor de uso produzido, não um ‘dom gratuito da natureza’ e que, portanto, não pode produzir renda”¹⁵. Ao ser produto do trabalho, a localização não poderia ser con-

¹⁵ VILLAÇA, Flávio. “A terra como capital (ou a Terra-Localização)”. op. cit., p.7. Não sabemos muito bem qual o rigor empregado aqui para definir o conceito de *natureza*.

siderada sob o mesmo prisma teórico da fertilidade. Além disso, ficamos informados de que a *fertilidade* pouco importa para o uso da terra urbana, sendo relevante apenas o aspecto da *localização*. O fato de a localização não ser um “produto natural”, e o fato de ser ela o aspecto determinante para a terra urbana, ambos somados, permitem, enfim, que Villaça possa abstrair a *terra-matéria* de sua análise. O próximo passo consiste em desvencilhar o ganho auferido pela *localização* do ganho que representa juros do capital fixo incorporado à terra. Isso significa descartar, no escopo da análise, qualquer ganho decorrente de investimentos incorporados à terra ou sobre a terra. É preciso abstrair, deste modo, a *terra-capital*¹⁶. Tal prerrogativa implica em chegar a uma *localização pura*. Uma terra nua. Podemos, sem prejuízo à nossa exposição, partir desse ponto.

A estratégia assumida por Villaça para flagrar a *localização pura* é exatamente a mesma que vimos alguns parágrafos acima. As conclusões também. Vamos, mesmo assim, abrir um espaço para essa exposição conforme as próprias palavras do autor:

Consideremos o seguinte exemplo que nos parece bastante verossímil: duas pequenas cidades, duas vilas de uns 2.000 habitantes cada uma, fora de regiões metropolitanas. Uma no interior do Piauí e outra no interior da Califórnia. Em cada uma há um lote vago em uma posição bem central e vários lotes vagos, alguns próximos ao centro outros na periferia. A cidade do interior do Piauí não tem qualquer investimento público por menor que seja (...). Por outro lado, a cidade da Califórnia tem toda a infraestrutura menos um transporte coletivo (...). À primeira vista seríamos forçados a concluir que em ambas essas cidades todos os lotes deveriam ter o mesmo valor (ou preço) se acreditarmos que este é dado pelos investimentos públicos. No entanto, a hipótese mais plausível é que o valor dos lotes mais centrais é, em cada cidade, superior ao valor dos lotes das periferias. É

¹⁶ No sentido de a terra ser capital fixo.

forçoso reconhecer, mesmo sem pesquisa empírica, que o preço da terra em ambas as cidades cairia do centro para a periferia (...). Esse exemplo é interessante para revelar que há uma parcela do valor de qualquer terreno urbano que não deriva de investimentos públicos. Ele mostra também que a localização, enquanto um valor de uso decorrente pura e simplesmente da aglomeração humana, varia de um ponto para outro da cidade.¹⁷

Para analisar a *localização pura*, é preciso primeiro abstrair a parcela do valor decorrente de qualquer investimento. Temos em cena, portanto, apenas o proprietário e sua terra intacta, de tal modo que *sua terra parece se valorizar sozinha*. Entendemos, então, porque o exemplo do terreno vago torna-se tão emblemático para Villaça. Além disso, o comportamento dos valores dos terrenos, que tendem a variar decaindo do centro para a periferia, mostra que *há uma parcela do valor de qualquer terreno urbano que não deriva de investimentos públicos*. Tal comportamento dos valores nos mostra, também, “que a localização, enquanto um valor de uso decorrente pura e simplesmente da aglomeração humana, varia de um ponto para outro da cidade”. Tal valor de uso reside, portanto, na “propriedade que o próprio espaço urbano tem de fazer com que os diferentes elementos da cidade se relacionem entre si”¹⁸. Ou, em suas palavras: a “*Localização*” em sua forma pura, é aquela que está ligada apenas a tempo e custos de deslocamentos (de pessoas e materiais). É, portanto, a “produção diferenciada” do *valor de uso localização* ao longo da cidade que forma os diferentes valores dos terrenos ao longo dessa mesma cidade. Desse modo, a diferença de *valor* da terra-localização fica imediatamente atribuída à qualidade do *uso* da mesma localização. Temos, portanto, no pano de fundo, a seguinte formulação: quanto

¹⁷ Id., *ibid.*, p.10.

¹⁸ LOJKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo, Martins Fontes, 1981, p. 83 apud VILLAÇA, Flávio. p. 6.

melhor o valor de uso da mercadoria localização, maior o seu *valor*. A substância do valor da mercadoria localização passa a coincidir com seu valor de uso. Não seria ousado afirmar que, frente aos critérios fundamentais da crítica da Economia Política, a teoria parece aqui sair pela tangente. Não obstante, o texto se remexe, atestando o contrário:

A “Terra-localização” – da qual a terra urbana é a mais óbvia manifestação – enquanto produto do trabalho humano, tem tanto valor de uso como valor de troca. Tal como qualquer outro, seu valor é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la.¹⁹

Muito embora a afirmação seja bem-intencionada, ela não é capaz de diluir o problema fundamental. Se bem percebemos, estamos frente a duas afirmações que não podem estar ligadas senão por um paradoxo: 1. O valor da terra-localização é definido pelo seu valor de uso, *i.e.*, *capacidade aglomerativa* e; 2. O valor da localização, como o de qualquer outra mercadoria, é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la. As duas afirmações não se tocam. Há, portanto, um problema sério que está sendo ignorado, uma contradição radical que habita, embaraçosamente, a própria definição do *valor* da “mercadoria localização”.

Deixemos por ora esse nó. Após captar a *forma pura* de seu objeto teórico, Villaça retoma os outros fatores em jogo na formação do valor da terra urbana. Tal valor é composto por quatro partes distintas. As primeiras duas partes são contingentes, e dizem respeito àquelas que haviam sido abstraídas no nosso caminho rumo à *localização pura*: A. a primeira parte é somente a renda absoluta, definida como o valor pago pelo uso da “terra-matéria”, terra enquanto apoio

¹⁹ Id., *ibid.*, p.7.

e espaço²⁰; B. A segunda parte define-se pelo juro e a amortização do capital investido sobre a terra, *i.e.*, do capital fixo. São, portanto, as duas últimas parcelas (C e D) as que dizem respeito, propriamente, ao elemento da localização. Ficam assim definidas:

C. Juro e amortização da ‘Terra-Localização’ usada enquanto capital (valor socialmente produzido, utilizado para extrair mais-valia). Esta parcela é na verdade, aquela que é função da localização. Tal como a parcela ‘B’ acima, ela só surge quando a terra é utilizada por alguma atividade, produtiva ou não.

D. Finalmente existe aquela parcela que o proprietário da terra sutilmente subtrai da sociedade sob a forma de uma parte do valor criado pelo trabalho socialmente necessário despendido na produção do ambiente construído. É a chamada “valorização da terra”. Esta parte está continuamente sendo embolsada pelo proprietário da terra, quer sua terra seja utilizada, quer não.²¹

A Terra Localização aparece, agora, como um *valor socialmente produzido para extrair mais valia*, o qual, em *uso*, propicia juros. Deste modo, seu *valor de uso* passa a ser a própria apropriação de mais-valia, ou seja, do *valor criado pelo trabalho socialmente necessário despendido na produção do ambiente construído*. Ao mesmo tempo, é exatamente isso que lhe confere sua substância de *valor*. Ora, se antes o *valor* da Terra Localização estava definido pelo seu *valor de uso*, agora temos uma nova inversão: o seu *valor de uso* está definido pelo seu *valor*. É nítido, quanto a essa transformação, que não estamos mais sequer tratando do mesmo elemento: antes, era a “capacidade aglomerativa de combinar socialmente”, agora, trata-se de um desajeitado “*canudinho* de sugar

²⁰ A referência fica aqui apenas apontada, sendo que não há nenhuma definição mais precisa sobre como Villaça incorpora o termo da renda absoluta, até então ignorada.

²¹ Id., *ibid.*, p. 11.

mais-valia”. No seio dessa dupla inversão, a Terra-localização aparece cindida em dois objetos distintos, cada qual guardando sua respectiva confusão: um é propriamente a *localização pura*, cujo *valor* advém de sua capacidade aglomerativa— isto é, seu próprio valor de uso; outro é um “canudinho” de mais-valia, cujo *valor de uso* é apropriar-se do valor criado pelo trabalho humano em toda cidade — isto é, seu próprio *valor*. São, de fato, embora apresentados ambos como *localização*, elementos distintos que repousam em si mesmos, sem guardar qualquer nexos recíproco. A “Terra-localização” é, sem saber, uma expressão bifronte.

Muito bem, havíamos encerrado o texto de 1986 com a seguinte questão: se o valor da terra-localização é o valor de toda a cidade, como ela pode explicar a diferença dos valores da terra em uma cidade? Ao passarmos pelo texto de 1985, percebemos que a questão persiste, embora assumida nova forma: como pode o valor da localização ser simultaneamente *tempo de trabalho socialmente necessário despendido na produção da cidade e economia em tempo e custos de deslocamentos (de pessoas e materiais)*? Como pode o valor de uso da terra-localização ser simultaneamente *canudinho de sugar mais-valia e propriedade que o próprio espaço urbano tem de fazer com que os diferentes elementos da cidade se relacionem entre si*? No fim das contas, como pode seu *valor* ser seu *valor de uso*, e seu *valor de uso*, seu *valor*?

Tal expressão paradoxal aponta para uma tautologia original, já destacada anteriormente: o valor da localização está demonstrado pela variação do preço da terra, e a variação do preço da terra está explicado pelo valor da localização. Em verdade, são apenas duas constatações empíricas que permanecem entrecruzadas: a localização varia em *qualidade* no espaço, o que é incontestável, assim como o preço varia em *quantidade* no espaço, o que é igualmente incontestável — logo, ambos devem, para Villaça, se definir mutuamente. Nesse circuito fe-

chado percebemos, finalmente, que o *valor* dos terrenos coincide, segundo nosso autor, com o *valor de uso* da localização. Colocados esses termos à mesa, o cenário teórico está internamente determinado. Adiante, contudo, outro *valor* adentra o palco desavisadamente, provocando à primeira vista uma composição dissonante. Esse *Deus ex machina* é a definição propriamente marxista de valor, que se vê embutida na teoria da terra-localização não sem certa resistência.

Apesar de tangenciado, aqui, o embaraço teórico pertinente a esse texto, cabe ainda investigar suas raízes; *compreender o seu sentido*. Não mais seu aspecto, mas sua origem. Para tal, precisamos caminhar pelo primeiro texto de Villaça sobre o assunto, e expor sobre quais bases está montado o argumento geral.

3. A localização como mercadoria, de 1976

Foi, com efeito, a partir do prisma teórico da *localização* que Villaça iniciou seus estudos sobre o processo de valorização da “terra urbana”. A proposta era clara: compreender a *localização* segundo os critérios formais da *mercadoria*. O texto segue, no sentido de demonstrar *a localização como mercadoria*, uma exposição criteriosa, que deve ser aqui acompanhada de perto.

O primeiro passo a ser dado por Villaça é, portanto, estabelecer que a *localização* satisfaz uma necessidade humana. Para tal, o autor precisa recorrer de antemão a uma definição genérica:

Entende-se por “localização” (ou “situação”) os atributos de um ponto do território que definem suas possibilidades de relacionamento com os demais pontos desse mesmo território.²²

²² VILLAÇA, Flávio. *A Localização como mercadoria*. São Paulo: FAUUSP, 1978, p. 1.

Trata-se da primeira definição que temos de localização em todo texto. Colocada nesses termos, a localização atravessa toda a “história urbana” carregando, em si, uma qualidade ímpar: a de determinar as distâncias que separam pessoas e atividades. Tiramos daí, por conseguinte, que a localização também define o *tempo gasto no deslocamento humano*. Admitindo, adiante, que *o homem não consegue, sequer, deixar de gastar tempo*²³, pois a própria atividade humana acontece no tempo (e no espaço), a localização ganha um tom mais grave: é um elemento *indispensável a todo ser humano*²⁴. Isso posto, uma nova definição de localização começa a ser esboçada:

A localização é um atributo do espaço através do qual o homem visa fundamentalmente economizar tempo.²⁵

Acabamos de intuir, embora tais palavras não estejam presentes do texto original, que a localização é um valor de uso. Mais ainda: é um valor de uso indispensável para a atividade humana, *na qual o homem visa fundamentalmente economizar tempo*.

O passo seguinte é admitir que a localização é um *produto do trabalho humano*. Se partirmos, contudo, da definição original, na qual a localização é uma relação entre pontos distintos de um território, percebemos que ela não pode ser um objeto independente no tempo e no espaço. “Logo, uma localização resulta das atividades e melhorias realizadas fora dela, nas suas vizinhanças. Resulta dos produtos do trabalho humano – em ruas, casas, capelas, caminhos – realizados

²³ Id., *ibid.*, p. 3.

²⁴ Id., *ibid.*, p. 3.

²⁵ Id., *ibid.*, p. 3, grifo nosso. Fiquemos atentos a essa definição.

fora dela”²⁶. O exemplo aqui evocado por Villaça, emblemático em todo seu percurso teórico, é o caso do terreno vazio. Isto é, um terreno vazio pode ganhar uma nova localização sem que nada tenha se realizado sobre ele. A localização é, deste modo, um *produto do trabalho humano despendido na construção da cidade*²⁷, e não necessariamente num terreno específico. Percebemos como sua definição enquanto produto do trabalho humano não basta em si – precisa ganhar contornos novos:

A localização é um produto do trabalho, que resulta da ação do homem sobre a natureza, exercida num determinado objeto de trabalho, que envolve necessariamente um terreno, através de meios de trabalho, mas que podem não ser aplicados nele e sim fora dele. *A localização é um produto do trabalho, porém não é um produto material.*²⁸

Fechamos aqui as qualidades que são imanentes à localização: ela é um produto do trabalho humano que transforma a natureza no sentido de encurtar distâncias e economizar o tempo gasto em deslocamento. Trata-se, pois, de um produto imaterial, na medida em que consiste num atributo espacial de determinado ponto do território posto em relação com outros pontos.

Contemplamos, até aqui, os pré-requisitos básicos para legitimar a localização enquanto um produto do trabalho. Falta-nos, todavia, precisar *qual o trabalho* responsável pela produção da localização. Já havíamos, é verdade, deparado a afirmação de que se trata do *trabalho humano despendido na construção da cidade*. O que inclui, como já havíamos dito, atividades e melhorias realizados numa determinada vizinhança, *i.e.*, o trabalho despendido no arruamento, nas casas, em capelas, ca-

²⁶ Id., *ibid.*, p. 2.

²⁷ Id., *ibid.*, p. 1.

²⁸ Id., *ibid.*, p. 2, grifo nosso.

minhos etc. O conjunto de localizações resulta, portanto, do “trabalho despendido na construção dos edifícios”²⁹. Em outras palavras:

(...) a proximidade *mútua* propicia *mútua* economia de tempo de deslocamentos, economia esta que *resulta* do trabalho humano *cristalizado* nas diversas edificações e melhorias feitas.³⁰

Não há muita dúvida, portanto, que para Villaça o trabalho que produz a localização é, de fato, o trabalho despendido na construção da cidade. O que não significa que a localização esteja objetivada, ela mesma, nessas construções. Afinal, se assim fosse, seria impossível admitir que um terreno vazio *contém* localização. Além do mais, não falaríamos em *localização*, assunto digno de um geógrafo; haveríamos de falar, simplesmente, de edifícios construídos. Villaça parece, contudo, se desvencilhar do duplo problema da *imaterialidade da localização* e do *enigma do terreno vazio* em uma só aposta – evocar a terra como a *base material da mercadoria localização*:

A localização é um atributo do espaço através do qual o homem visa fundamentalmente economizar tempo. Como um atributo, ela precisa de uma base material para encarnar-se. Essa base é a terra. Entretanto, e ao contrário dos outros produtos materiais do trabalho, a localização é um produto mais pelo trabalho que incide fora de sua base material, do que pelo trabalho que incide nela. O objeto de trabalho se transforma com um trabalho que se incide fora dele. Um terreno apresenta, portanto, a notável peculiaridade de captar e incorporar o valor de um trabalho feito sobre outra base material que não ele próprio.³¹

²⁹ Id., *ibid.*, p., 2.

³⁰ Id., *ibid.* p., 2.

³¹ Id., *ibid.*, p. 3.

A terra tem, portanto, o poder imanente de encarnar a localização. Ao fazê-lo, ela cinde-se em dois: é terra física ao mesmo tempo que é terra enquanto receptáculo do trabalho despendido na produção da localização³². Daqui nasce a tese de que a terra urbana carrega consigo duas mercadorias: “um pedaço de terra e uma localização.”

A “primeira” terra é, por definição, um atributo *natural*, simples apoio físico. “É representada pela forma de um terreno, sua orientação face a elementos naturais como o sol ou os ventos, sua altitude, sua topografia (alterável) ou suas características físicas (também alteráveis)”³³. Ao ser, deste modo, um *recurso natural gratuito* e, portanto, *não produzido*, ela nada tem a nos dizer sobre o processo de *valorização da terra*, uma vez que não possui valor. A “primeira” terra fica, por conseguinte, descartada da análise da economia política do espaço, segundo pretende nosso autor.

A “segunda” terra, contudo, aponta para a própria definição do que seja localização, mesmo que agora em corpo novo:

No modo de produção capitalista as localizações são mercadorias. Inseparável de sua base material que é a terra, a localização é produzida e distribuída como valor de troca. Da mesma forma, inseparável da terra, as localizações são privadamente apropriadas com a propriedade privada da terra. Todo o valor do trabalho humano despendido, por gerações e gerações, na construção de uma cidade tal como ela hoje existe, é apropriado

³² Em outra versão escrevemos “receptáculo *de* trabalho”. A definição ou indefinição do artigo aponta, nesse caso, para um problema central de toda a teoria; não se sabe se o trabalho aqui já é trabalho enquanto valor (indefinido em si mesmo porque abstrato), ou trabalho na qualidade de “trabalho concreto”, segundo os termos de Marx. Não sabemos determinar pois, em verdade, os dois aspectos do trabalho se confundem no escopo do texto.

³³ Id., *ibid.*, p. 4. De fato, fica manifesta nossa dificuldade de compartilhar com o autor a convicção de que a forma de um terreno é um atributo natural da terra.

pelos proprietários dos diversos terrenos (ocupados e vagos) sob a forma de economia em custos de deslocamento, (real ou potencial) propiciada por esses terrenos.³⁴

Se, previamente, fomos informados que a terra, enquanto matéria, não pode ter valor pois não foi produzida pelo trabalho humano, o que se coloca agora é que a localização, pelo contrário, é uma mercadoria legítima, e tem por isso valor. Seu valor é, deste modo, o “valor do trabalho humano despendido na construção de uma cidade”. Lembramos, ainda, que a *localização* é, por definição, algo inseparável da terra, pois é esta quem lhe concede sua materialidade. Eis, portanto, o segredo desvelado no argumento: ao encarnar-se na terra, a localização introduz nela o seu valor. Com isso temos que “o valor do trabalho humano despendido na construção de uma cidade” aparece imediatamente aglutinado à terra, mesmo que a terra, ela mesma, não tenha valor algum. Agraciado por esse dom metafísico de sua propriedade, o senhor de terras é quem acaba retendo o valor da localização em suas mãos. Esse é, grosso modo, o caminho do valor até a terra, segundo pretende a teoria. Não podemos, contudo, lançar mão da fé, nem de estudos químicos, para provar a existência desse *valor* agarrado à matéria natural. Afinal, o valor é uma substância social, e só pode ser formalmente apreendido por meio de uma relação social. Frente a tal problema, Villaça parece propor que, embora o *valor do trabalho humano despendido na construção da cidade* espreite os corpos terrestres, ele se manifesta sob uma forma distinta, ganhando o “aspecto de economias feitas em deslocamento”. Somos, com isso, levados a crer que, embora o valor provenha da construção da cidade, ele só pode se realizar enquanto valor ao representar uma *economia de custo em gasto de*

³⁴ Id., *ibid.*, p., 4.

tempo e deslocamento – isto é, a própria qualidade do valor de uso “localização”. Estão ditas, portanto, duas coisas: 1. O *valor* da localização advém de sua produção e; 2. O valor da localização realiza-se a partir de seu consumo. Sua produção aponta para o trabalho despendido na produção de toda a cidade. Seu consumo aponta para a economia em custos de deslocamento. Ambos, contudo, são duas expressões distintas do mesmo valor - fenômenos de um mesmo processo. Seu *valor*, portanto, aparece duas vezes: primeiro como tempo socialmente necessário despendido na produção da “mercadoria localização” e, depois, como tempo economizado por meio do consumo da “mercadoria localização”. Em outras palavras, seu valor aparece sob a forma de seu *valor de uso*.

O leitor deve se lembrar, aqui, do texto de 1985, o qual apresentava uma confusão semelhante. Não obstante, o que parece justificar o movimento paradoxal descrito acima, entre valor e valor de uso, tem algo de novo: trata-se, se bem percebemos, de uma distinção entre o *ser* e o *aparecer* do mesmo valor. Ele *é*, com efeito, o valor que advém da construção de toda a cidade; ele *aparece*, adiante, sob a forma de economias feitas em deslocamento por parte de seu proprietário. O *ser* desse valor está descrito por meio da definição da própria localização enquanto um “produto do trabalho humano”. O *aparecer* desse valor está descrito por meio da definição da própria localização enquanto valor de uso, que é “economizar tempo”. Novamente, o valor aparece, no plano da teoria, sob a forma do valor de uso. Percebemos, com isso, que não há *duplicidade formal* encerrada na mercadoria de Villaça. Isto é: ela não carrega em seu seio o conflito entre a *forma natural* e a *forma de valor*, como apontou Marx³⁵ em seu estudo sobre a mercadoria. Pelo contrário, sua *forma natural*, que corresponde ao

³⁵ “As mercadorias vêm ao mundo sob a forma de valores de uso ou de corpos de mercadorias, como ferro, linho, trigo, etc. Essa é a sua forma natural com que esta-

seu valor de uso, está teoricamente fundida em seu *valor*. Temos com isso que a qualidade de uso da mercadoria localização transforma-se, enquanto categoria conceitual, na expressão formal e diáfana de seu próprio valor. Trata-se, pois, de uma expressão fetichista. Claro que essa “ligação direta” realizada pela teoria entre valor e valor de uso, um tanto distraída, só pode realizar-se por meio de um desencontro abissal. Pois que, em termos quantitativos, permanece um mistério compreender como o *quantum* de valor proveniente da construção de toda cidade pode tocar o *quantum* de valor expresso em economia de tempo feita em deslocamento. Em termos qualitativos, o choque é ainda mais brutal: como pode o *valor de uso* de um produto ser a forma de determinação de seu próprio *valor*?

Em sua tarefa de demonstrar a “localização como mercadoria”, a argumentação se mostra incapaz de lidar com a própria forma mercadoria. Apresenta para nós algo dúplice – a mercadoria – por meio de uma unidade incrível. Trata-se, aqui, da expressão mais básica dentre todas as incongruências que encontramos até agora. Ou seja, a mercadoria localização expressa uma contradição formal, que não é objetiva, mas teórica.

Tal confusão externa, contudo, só pode partir de dentro do conceito. Resplandecente no núcleo de todo desenvolvimento teórico visto até aqui, está a definição da localização enquanto valor de uso – o seu “motor primordial”:

mos habituados. Elas são só mercadorias, entretanto, devido à sua duplicidade, objetos de uso e simultaneamente portadores de valor. Elas aparecem, por isso, como mercadoria ou possuem a forma de mercadoria apenas na medida em que possuem forma dupla, forma natural e forma de valor”. (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I: O processo de produção do Capital. Tomo I. Trad. Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983, p.53.)

A distância separa as pessoas e as atividades e para se aproximarem elas incorrem em um custo de deslocamento e em uma perda de tempo. Ao longo de toda história urbana, o tempo do ser humano foi sempre altamente valorizado de maneira que o tempo perdido no deslocamento de pessoas é mais valorizado que o tempo perdido no deslocamento dos produtos materiais.³⁶

A localização se define, pois, segundo sua utilidade. Ela é aquilo que usamos para “economizar tempo”. Se tal conceito se define primordialmente pelo atributo do uso humano, como pretende Villaça, ele não pode ser confundido com sua faceta traída, que aparece como máscara do *valor econômico*. O que é óbvio: nenhum produto do trabalho pode estar definido, em si e a priori, por uma dimensão que lhe é externa. Tampouco a *localização*. São, adiantadamente, somente produtos do trabalho humano, e não mercadorias. Isso implica que a localização é apresentada para nós, em sua definição, antes de aparecer subsumida à forma mercadoria. Partindo desse aspecto, temos de antemão o seguinte: a localização traduz no espaço a inexorável necessidade humana de economizar tempo. A porta de entrada para a exposição de Villaça é, deste modo, nos introduzir à localização por um viés, poderíamos dizer, antropológico.

Ora, não seria grosseiro perguntar: desde quando *economizar tempo, gastar tempo, perder tempo* etc. traduzem necessidades primordiais da experiência humana? A subsunção do tempo aos critérios abstratos da economia parece, deste modo, dar as coordenadas para toda a peregrinação teórica do conceito-localização, tal como do homem em sua história. De certo modo, concluímos que a definição da localização como necessidade humana, em sua premissa, esconde em si um elogio ao tempo capitalista: ela satisfaz uma necessidade humana na

³⁶ VILLAÇA, Flávio. *A localização como mercadoria*, op. cit., p.1.

medida em que “o homem não consegue sequer, deixar de *gastar* tempo”³⁷. A própria localização, enquanto valor de uso, parte, portanto, da naturalização do tempo enquanto medida de valor. Isto implica que sua própria utilidade, algo supostamente *sui generis*, esconde em si a definição de valor.

Atentemos, ainda, para o fato: logo que a localização assume a condição de ser o produto do trabalho humano despendido na produção de toda a cidade, ela aparece imediatamente como fantasmagoria. Quando é colocada nestes termos, ela surge como algo que se descola das obras humanas, pairando no espaço até encontrar algum corpo vago para possuir: a terra. Sob essa forma imaterial, é ela mesma um espectro abstrato de trabalho humano, prestes a *encarnar-se* em algum corpo físico. A localização, que era produto do trabalho, transforma-se magicamente no próprio trabalho. Por sua vez, o trabalho que produziu a localização coincide logo com a qualidade de ser trabalho abstrato. Nessa metamorfose dissimulada, a terra já não é mais terra, tampouco localização encarnada: é, ela mesma, “receptáculo de trabalho humano despendido na produção da localização”. Assim que Villaça conecta o *valor* da localização ao trabalho despendido em toda cidade, percebemos como o percurso metafísico da localização se transforma logo no percurso metafísico do próprio *valor*. Isto é: a localização se desvela, ela mesma, como valor – *como conceito, é representação do valor*.

Podemos finalmente entender como a crise formal da “mercadoria localização” da presente teoria resulta, em verdade, de uma premissa iludida, que insiste em ver o valor de uso a partir do prisma do valor. Em outras palavras, poderíamos dizer que a localização já

³⁷ Id., *ibid.*, p.3.

surge de seu laboratório teórico como espectro dissimulado do valor. Mas de que valor?

O encontro marcado entre o *valor de uso* e o *valor* descreve, à contrapelo, os passos dados por Villaça rumo ao mistério do *valor da terra*. Embora apareça como conclusão, a certeza de que a *terra tem valor* é, em verdade, o ponto de partida de todo raciocínio. Uma afirmação que só pode se provar a si mesma. Uma vez que a terra não é um elemento capaz de ratificar seu próprio valor, o primeiro passo a ser feito por Villaça, partindo do axioma dado de que a *terra tem valor*, foi abstrair da *terra* o *valor*. Conciliar essa cisão entre *terra* e *valor* traduzirá, com efeito, o esforço de todo seu percurso teórico. Ou seja: embora a localização assuma o palanque de sua exposição, é o valor desamparado da terra quem, ao fundo, realmente se movimenta. Quando Villaça atesta a *localização* como um valor de uso genérico, já podemos sentir a figura oculta do valor. Como se erguia sob tal égide invisível, a localização reclamava para si o título de ser um produto do trabalho humano. Mais ainda: a localização precisava ser também um produto do trabalho humano capaz de penetrar corpos não trabalhados pelo homem. Disso foi admitido que a localização não é um produto material, embora resulte do *trabalho humano dispendido na construção de toda a cidade*. Tomado este atalho teórico, basta substituir “localização” por “valor” e temos, à primeira vista, a resposta para o mistério que espreita a formação do valor de um *terreno vazio*, da *localização pura* ou da *terra-localização*; como preferirem. No momento em que a localização toma para si a terra como corpo material, a equação do valor da terra parece fechar-se de imediato. Escoltada pelo conceito de localização, a terra transforma-se logo numa mercadoria íntegra. A “localização como mercadoria”, escondida por detrás do solo bruto, permite finalmente que Villaça enxergue na terra, *valor*.

Contrariando tal visão apaziguada, é preciso lembrar que a projeção do *valor* na terra, conduzida pela “mercadoria localização”,

só pôde acontecer por meio de uma incongruência teórica. Aparecendo como a pedra angular de todo sistema, a “mercadoria localização” guarda, como vimos, a união indecifrável entre seu valor de uso e seu valor. Tal união só é lícita pois seu próprio valor de uso é, antecipadamente, uma representação teórica do valor. Um valor, contudo, que não existe socialmente, senão nas imaginações do teórico; o valor da terra³⁸. A teoria da “localização como mercadoria” é, deste modo, nada mais que o resultado teórico de uma projeção distorcida, mesmo que objetiva. Distorção que atribui à terra, simples matéria bruta, o dom fantástico de expressar uma relação social.

Últimos apontamentos: no vaivém da teoria

... Ele encontrará objetos, coisas ... perguntará o preço desses objetos ... buscará as necessidades que são satisfeitas pelas propriedades daquelas coisas ... Depois disto ele terá visto somente fatos econômicos, em nenhum lugar, uma relação social.

LEFEBVRE, Henri. *A cidade do Capital*.

A teoria da “terra-localização” não deixa de guardar, no seu desdobramento científico, certa vontade empírica – por mais que, em sua justeza, lute pelo contrário. É inegável que o empenho a coloque em posição superior frente ao empirismo descrito por Lefebvre, mas também lhe impõe algumas complicações. Isto é, por mais que pretenda transcender os meros “fatos econômicos” a teoria continua, no fundo, enredada por eles. No lugar do boicote, vemos, entretanto,

³⁸ Terra enquanto domínio do natural.

projetar-se a miragem de uma “relação social”. “Relação” que é, por assim dizer, despovoada, tornando-se incapaz de sustentar um conteúdo real. *Valor é trabalho. Mais-valia não pode ser, por isso, terra...*³⁹ No chão conceitual pavimentado pela “localização” vemos, não obstante, cintilar o espectro dissimulado do valor da terra.

Como se deu o ingresso desse quase-fantasma no interior da teoria de Villaça é, precisamente, a questão a ser debatida aqui. Afinal, o valor imaginário da terra não é resultado de um delírio vão, mas antes a projeção de uma ilusão objetiva, cimentada e produzida cotidianamente no processo da prática social – é, justamente, a derivada mal-acabada de um “fato econômico”: a terra tem preço, *i.e.*, é mercadoria.

Tal premissa objetiva é válida, bem sabemos, inclusive para terras improdutivas e carentes de infraestrutura – terras que são, naturalmente, tão comercializáveis quanto qualquer outra. Resplandecente em “todo seu primitivismo selvático”, a terra não deixava de exigir seu direito fundamental de equivaler a determinada quantia de dinheiro. Lançava-se então ao pesquisador a “pergunta de um milhão de dólares”: afinal, o que confere *preço* à terra? Não podendo ser o valor da infraestrutura, tampouco a renda capitalizada, logicamente a *localização* era a única saída possível: *o preço da terra expressa, portanto, o valor da localização*.

Os caminhos necessários para se provar que a terra é um produto do trabalho compõem, nesse sentido, o âmago da teoria de

³⁹ São as reflexões de Marx sobre a renda da terra, situadas na parte final de sua obra, presentes no capítulo intitulado “A forma trinitária”: “E agora se nos apresenta a terra, a natureza inorgânica como tal, *rudis indigestaque moles* [a massa rude e caótica], em todo seu primitivismo selvático. O valor é trabalho. Por isso, o mais-valor não pode ser a terra (...)” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: O processo global da produção capitalista. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2017 [1894]. p.878.)

Villaça. Tratava-se, em verdade, de conferir valor à terra, em nome de justificar seu preço. No escopo do movimento, a ficção do “valor da terra” assumia uma forma conceitual válida, que é “localização pura”, penetrando a teoria em seu núcleo mais profundo... Espécie de cavalo-de-troia do valor da terra, a localização carregava todo arsenal fetichista dos “fatos econômicos”, pronta para tomar de assalto o reino desavisado da teoria. A instalação do “valor da terra” no interior da “localização” representava, enfim, a montagem dissimulada do valor sobre o valor de uso. Alocando os termos em seu cerne a teoria tornava-se, ela mesma, uma expressão fetichista.

Mantendo a analogia, é de se presumir que os portões da teoria tiveram de ser, em algum momento, abertos para o inimigo – foi quando se pensou: *a terra tem preço, logo tem valor*. E, de fato, se retornarmos brevemente os pontos, lembraremos que o nó do argumento de Villaça está na relação difícil travada entre o *preço da terra* e o seu suposto *valor*, donde sai a legitimidade de uma mercadoria virtual, que é a localização. Debruçado sobre as aparências, o conceito acredita ter conquistado um rígido fundamento empírico – mesmo que esteja apoiado em um *nonsense*, ou escorado por uma tautologia, a saber, a de que *a terra tem preço pois tem valor; a terra tem valor pois tem preço*. E, ao fundo desse cenário frágil, expondo sua vulnerabilidade geral, surgia o silogismo: a terra tem localização; a localização tem valor; logo a terra tem valor. Em suma, importa aqui notar que parte-se da manifestação externa do preço da terra para chegar a seu “valor”, mesmo que o nó colocado entre eles seja cego. Afinal, “uma coisa pode, formalmente, ter um preço, sem ter um valor”⁴⁰. Isto é, como autômato

⁴⁰ Trata-se dos comentários feitos no Capítulo III de *O Capital*, no tocante ao dinheiro como medida de valor – muito bem destacados por Pereira em *Espaço, Técnica e Construção*, São Paulo: Nobel, 1988. Ao tratar dessa deformação qualitativa dos pre-

social, a forma preço pode repousar em coisas que “em si e para si” não são mercadorias – pois não foram produzidas –, concedendo-lhes, com isso, a ilusão de serem “portadoras de valor”. Esse é o caso emblemático do preço da terra. Pois que a terra, evocada em “sua forma pura” pelo consagrado exemplo do terreno vazio, não pode escapar das distorções qualitativas impostas pela forma preço. O fato de a terra ter preço não significa, naturalmente, que ela tenha valor. Desamparada de seu elo lógico a própria localização se evapora pelo ar.

Apelando, enfim, para os bastidores, perceberemos que o fato de a teoria ter aceitado, ingenuamente, a promessa traiçoeira oferecida

ços, Marx chega a falar em “preço imaginário”. É certo que, embora “imaginário”, o preço da terra guarda uma relação real com o valor, relação que só será trabalhada no final de sua obra – seção VI do livro terceiro. Reproduzimos aqui um trecho: “(...) A possibilidade de uma incongruência quantitativa entre o preço e a grandeza de valor ou da divergência entre o preço e a grandeza de valor é, portanto, inerente à própria forma preço. Isso não é nenhum defeito dessa forma, mas torna-a, ao contrário, a forma adequada a um modo de produção em que a regra somente pode impor-se como lei cega da média à falta de qualquer regra.

“A forma preço, porém, não só admite a possibilidade de incongruência quantitativa entre grandeza de valor e preço, isto é, entre a grandeza de valor e sua própria expressão monetária, mas pode encerrar uma contradição qualitativa, de modo que o preço deixa de todo de ser expressão de valor, embora dinheiro seja apenas a forma valor das mercadorias. Coisas que, em si e para si, não são mercadorias, como por exemplo consciência, honra, etc., podem ser postas à venda por dinheiro pelos seus possuidores e assim receber, por meio de seu preço, a forma mercadoria. Por isso, uma coisa pode, formalmente, ter um preço, sem ter um valor. A expressão de preço torna-se aqui imaginária, como certas grandezas da Matemática. Por outro lado, a forma imaginária de preço, como, por exemplo, o preço da terra não cultivada, que não tem valor, pois nela não está objetivado trabalho humano, pode encerrar uma relação real de valor ou uma relação derivada dela.” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I, op. cit., p. 92.)

pela *forma preço* remonta àquela vontade empírica da qual falávamos linhas atrás. Nesse sentido a teoria cumpre um papel infeliz, que é legitimar e afirmar os fenômenos objetivos tais como aparecem, em sua forma dada, por mais absurdos que possam ser. Aceitar, portanto, o caráter ilógico das formas sociais em sua apresentação mais primária, mesmo que “entre elas se encontre mais ou menos a mesma relação que existe entre as taxas cartoriais, a beterraba e a música”⁴¹. Se, afinal, a expressão “preço da terra” constrange as mentes para conceder à terra uma substância que é do reino do social – o valor – a teoria parece, aqui, justamente *sublinhar* essa desagradável versão oferecida pela realidade prática. E, no tocante a essa aceitação passiva das aparências, não podemos esquecer que a própria teoria havia elegido, logo em sua introdução, o hábito corriqueiro de nossos mercadores de terra como espécie de chancela científica inabalável de sua nova hipótese. O caráter verossímil da teoria estava legitimado, pois, na medida em que “ninguém fala, hoje em dia, no meio imobiliário, em renda da terra”⁴². Vendo-se bem aceita no linguajar operacional do meio imobiliário, a teoria parecia ganhar certa autoridade frente à realidade. Ora, a submissão da capacidade teórica e crítica ao universo irrefletido da prática comercial não deixa de ser, aqui, flagrante: desprezando arbitrariamente as conclusões de Marx no tocante à “metamorfose do sobrelucro em renda fundiária” – contundentes em demonstrar o nexos social entre terra e valor – a teoria acaba por admitir as aparências imediatas como categorias absolutas. Por isso, seu atalho teórico entre o *valor* e a *terra* só pode ser feito mediante o aval das formas sociais fetichizadas, tal como a forma preço, que logo penetram seu interior feito uma bruma tóxica. Despreocupada, contudo, a teoria passa a manipular a matéria-prima da prática, transformando-se, no fim, ela mesma em

⁴¹ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III, op. cit., p.877.

⁴² Como comentamos no início deste texto.

uma expressão irrefletida e *prática*, no sentido rebaixado do termo. Em outras palavras, ao representar o coroamento das formas sociais em sua dimensão mais caduca, o conceito de localização passa a teatralizar, como um fantoche atormentado, o teatro da prática – que é, com efeito, o teatro da troca de equivalentes.

No fundo, tal *ethos* empirista da teoria representa a sua incapacidade de lidar com a complexidade formal da mercadoria: a teoria internaliza as fissuras da forma em seu conteúdo. Logo, todas as “sutilezas metafísicas e manhas teológicas”⁴³, que são próprias da mercadoria, aparecem como aspectos inconscientes do conceito. Ora, não seria inverossímil dizer que a “fenomenologia da localização” está penetrada de raciocínios fantásticos, de abstrações e objetivações, de corpos e almas, no fim, de formas que transitam com inexplicada permissividade entre as coisas e os homens. Ao que parece, o mundo externo convida a teoria para uma aproximação descritiva e, no fim das contas, é a realidade quem aparece resolvida, exortando para a teoria todas as suas bizarrices objetivas. Autonomizando o valor no conceito de localização, a teoria promete aplicar uma dolorosa injeção de “substância social” na terra. Munido desse poderoso sedativo teórico, qualquer torrão imaculado poderá exibir seu preço às outras mercadorias, tranqüilo, mesmo que nem um pingo de suor humano tenha sido, ou pretenda ser, derrubado sobre seu corpo. E ninguém, para a sorte dos corretores de imóveis, há de contrariar o fato de que se paga, na verdade, pela “localização”. A normalidade da troca está garantida e,

⁴³ É assim que Marx qualifica as mercadorias: “À primeira vista, a mercadoria parece uma coisa trivial, evidente. Analisando-a, vê-se que ela é uma coisa complicada, cheia de sutilezas metafísicas e manhas teológicas”. Isto é, logo que um produto do trabalho aparece como mercadoria, logo que assume a qualidade de portar valor, ele “se transforma numa coisa fisicamente metafísica”. (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I, op. cit., p. 70.)

por incrível que pareça, deve agora ganhar o respaldo da crítica que, aceitando a hipótese dos tratantes, vislumbra apenas desviar a rota dos negócios para mãos mais dignas – as do Estado.

Frente a tais circunstâncias, impossível negar que a “terra-localização” termina sua trajetória de modo um pouco resignado: como um reflexo teórico do mundo formalizado pela mercadoria. Nas palavras de Marx, de um “mundo encantado, distorcido de ponta-cabeça, em que *monsieur Le Capital* e *madame La Terre* vagueiam suas fantasmagorias ao mesmo tempo como caracteres sociais e imediatamente como meras coisas”⁴⁴. Se, portanto, a teoria deve fazer a crítica das expressões fetichistas, que nos apresentam as relações sociais como coisas autônomas, o conceito de “terra-localização” parece, se estivermos certos, colocar-nos em um contrapé desfavorável. No vaivém conturbado da teoria para a prática reificada, a crítica perde o fôlego. O conceito de valor entrega os pontos para as formas comuns do comércio que, aceitando a oferta, sequestram seu fundamento e passam a conduzir a teoria, já desarmada, já rendida, enfim, entregue à sorte de ser mais uma *apologia do real*.⁴⁵

⁴⁴ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro II, op. cit., p.892.

⁴⁵ “Depois disto [o empirista] (...) poderá escrever um tratado de economia política, na acepção vulgar e não crítica; será uma apologia da sociedade existente”. (LEFEBVRE, Henri. “O capital e a propriedade da terra”. In: *A cidade do capital*. 2ªed.Trad. Maria Helena Rauta Ramos e Marilena Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 2011 [1972], p. 134).

Referências

LEFEBVRE, Henri. “O capital e a propriedade da terra”. In: *A cidade do capital*. 2ª ed. Trad. Maria Helena Rauta Ramos e Marilena Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 2011 [1972], p. 131-172.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. Livro I: o processo de produção do capital. Tomos I e II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1867].

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1894].

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: O processo global da produção capitalista. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2017 [1894].

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

VILLAÇA, Flávio. *A Localização como mercadoria*. São Paulo: FAUUSP, 1978

VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 16, p. 5-14, 1985.

VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. In: *Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VILLAÇA, Flávio. “A terra urbana”. In: *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global, 1986. p.115-120.

Terra como capital fictício

João Roberto Monteiro da Silva

Esta monografia tem como objeto de estudo o capital fictício e sua relação com a propriedade privada da terra. Ao longo dela, procurou-se responder a uma série de questionamentos feitos em sala a respeito do comportamento da terra como capital fictício, assim como a respeito da outra vertente do capital fictício, que é o juro capitalizado. O embasamento teórico adotado, de uma forma geral, é a teoria marxista da renda da terra. Há um enfoque na análise do Setor Imobiliário, ou seja, da produção total da cidade a partir de terrenos para construção, mediada por uma série de agentes, como as incorporadoras, as construtoras, os proprietários, os bancos, os acionistas e os trabalhadores. O debate teórico é fundamentado pela análise das teses de mestrado e doutorado de Beatriz Tone, assim como pela tese de doutorado de Beatriz Rufino.

1. Introdução

Um dos pontos estruturantes da teoria marxista é a ideia de que o valor de um produto é uma função do trabalho socialmente útil empregado nele. Contudo, a terra, que é um produto da natureza, tem preço, gera renda e está sujeita a processos de “especulação” por seus proprietários. A terra, embora não seja capital, pois não tem valor, funciona como tal. Como compreender isso?

Considerando a configuração dos processos de reprodução do capital na sociedade contemporânea, David Harvey¹ aponta para o conceito de capital fictício, presente desde o terceiro volume d'*O capital*. Essa forma de capital tem ganhado importância nas últimas décadas como instrumento de acumulação de riqueza, simultaneamente ao desenvolvimento da chamada fase financeira do capital. O *capital fictício* deriva do capital financeiro, aquele responsável por financiar os processos produtivos e cobrar deles uma quantia de juros, no prazo de pagamento. Contudo, o capital fictício guarda uma particularidade: é capaz de crescer em montantes num processo fechado, sem depender do emprego de trabalho socialmente útil, ao contrário do capital financeiro.

Nas cidades contemporâneas, o imbricamento entre o capital financeiro e o Setor Imobiliário parece crucial. Está nesse imbricamento a raiz da crise financeira global de 2008, que se iniciou com a crise das hipotecas *subprime* nos EUA. A relação dos agentes bancários e do mercado de ações com os imóveis está consolidada desde o setor de mercado associado à classe média baixa até os edifícios corporativos nos eixos de centralidade metropolitanos, como a avenida Faria Lima, em São Paulo. Estão situadas nela as filiais brasileiras de várias grandes empresas multinacionais, ligadas aos setores financeiro e informacional, dentre outros.

Partindo da compreensão ainda relativamente nebulosa de um fenômeno “financeiro-imobiliário”, considerou-se oportuno estudar a *teoria da renda da terra* a partir da perspectiva do conceito de capital fictício, trazido à tona por Harvey. Ou seja, desejou-se explorá-lo como mediador da compreensão do ciclo de produção dos imóveis

¹ HARVEY, David. *Limites do capital*. Trad. Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

e das cidades, passando por suas diversas etapas: concepção, financiamento, construção, comercialização, usufruto e manutenção. Para esse estudo, foi recomendada a leitura de três textos que estudam as cidades sob a perspectiva da financeirização: as teses de mestrado e de doutorado de Beatriz Tone e a tese de doutorado de Beatriz Rufino, todas pela FAUUSP. Em seguida, seria elaborado um texto individual, cujo objetivo definido foi responder às perguntas: a terra é capital fictício? Se sim – de que forma e a partir de quais condições históricas e sociais?

Decidiu-se estruturar esta monografia em cinco itens, sendo o primeiro esta introdução ao texto. Seguidamente, será feita uma análise seletiva de cada um dos textos, extraindo deles o que interessa para responder aos questionamentos propostos. A organização será por ordem cronológica de produção das teses, considerando que as três foram produzidas quase seguidamente e dentro de um mesmo departamento, apresentando-se como afloramentos de um extenso processo de reflexão coletiva, embora os enfoques de cada texto não sejam exatamente os mesmos. O terceiro item da monografia será uma análise crítica do que foi lido, apontando para generalizações e convergências conceituais. Procurar-se-á estabelecer nexos entre os textos, delineando as relações entre os agentes socioeconômicos apresentados nas teses, as condições históricas e as mudanças nas correlações de forças em torno da terra como propriedade privada, do imóvel capitalista, do capital financeiro e da cidade. O quarto item abrigará as considerações finais, dentro das quais se buscará fazer uma síntese sobre os questionamentos iniciais da monografia e as respostas encontradas (ou não encontradas). O quinto item elenca a bibliografia utilizada, para servir de referência a futuros trabalhos que aprofundem os questionamentos.

2. *Análise seletiva da bibliografia*

a. Tese de mestrado de Beatriz Tone (2010): *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*

Em sua tese de mestrado, Beatriz Tone analisa a produção e circulação de condomínios verticais padronizados, assim como a forma urbana gerada por esses empreendimentos. O *locus* de estudo é a cidade de São Paulo, com enfoque na atividade de grandes imobiliárias, como Gafisa, Cyrella, Brascan e PDG. A contextualização geopolítica e temporal está explícita: “Pensar tal processo aqui e hoje, periferia do capitalismo *na era do capital fictício (...)*”².

O primeiro capítulo da tese, “A atividade imobiliária e movimentos recentes”, tem grande interesse para a pesquisa empreendida nesta monografia. Isso porque aponta uma série de características mais ou menos recentes da configuração do chamado *Setor Imobiliário* do capital. Tone começa por definir com precisão o seu objeto:

Assim, não há como separar os interesses especulativos da atividade empresarial, quando uma das especificidades dessa produção é exatamente combinar ganhos típicos do capital produtivo com ganhos do capital improdutivo, rentista. Tal fato nos leva a adotar a denominação Setor Imobiliário para identificar o conjunto de empresas que atuam no processo de valorização imobiliária. Suas atividades não se restringem à construção, como leva a crer o uso das denominações Indústria da Construção Civil ou ainda Setor da Construção Civil. Por outro lado, há a denominação hoje comum por mercado imobiliário, que restringe as atividades à esfera do consumo, da circulação de mercadorias e elimina a esfera da produção, sem a qual não haveria cidade ou qualquer edifício.³

² TONE, Beatriz. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do Capital Fictício*. 2010. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010, p. 3.

³ Id., *ibid.*, p. 20.

Segundo a constatação da autora, o *Setor Imobiliário* é responsável por unir capitalização (capital fictício) à valorização por vias produtivas. A capitalização estaria presente no processo de captar a renda da terra, enquanto a valorização se concretiza na construção civil. O resultado é um produto misto, que é o imóvel, cujas duas partes, terra e edifício, são indissociáveis tanto fisicamente quanto economicamente.

Na “era do capital fictício”, ou *fase financeira do capitalismo*, conforme os estudos de François Chesnais referenciados por Tone, o Setor Imobiliário também passa a ter seu ritmo de produção ditado pela financeirização do capital, embora de forma tardia em relação aos demais setores. Sobre o processo de financeirização do Setor Imobiliário, Beatriz Tone destaca três aspectos a serem considerados: primeiro, a abertura de capitais das grandes empresas imobiliárias (incorporadoras e/ou construtoras), fenômeno que ocorreu no Brasil pouco antes da crise de 2008; segundo, os processos de compra e fusão (conglomerados econômicos/*holdings* e trustes) de empresas, em geral a nível internacional. Isso revela um caráter mundializado e, acima de tudo, monopolista, do capital. Finalmente, reproduz-se aqui uma declaração feita por um profissional do ramo imobiliário à autora, que aponta efetivamente para uma mudança de lógica na produção imobiliária:

(...) todas as outras empresas, elas são geridas muito mais como negócio financeiro do que como negócio imobiliário propriamente dito. Comprar terreno, vender apartamento é meio uma desculpa para gerar um fluxo de caixa. (...) Aquele incorporador imobiliário que se juntavam 3 ou 4 engenheiros, compravam um terreno ou ganhavam um terreno de herança de alguém não sei que, faziam um prédio naquele esquema que cada um pinga um pouco, isso aí já não tem mais espaço. Quer dizer, ainda tem, mas fica com aquela porção bem pulverizada do mercado e o mercado se cristaliza nas grandes empresas que são profissionalizadas (...).⁴

⁴ Trecho de uma entrevista concedida por “Fábio” a Tone, então gerente de Rela-

Ainda no primeiro capítulo, Tone faz uma grande contribuição ao pincelar a relação entre o setor imobiliário e o setor financeiro, no caso do Brasil. Evocando os estudos de Mariana Fix e Adriano Botelho, revela como o espaço é integrado no circuito de valorização do capital, por meio da mercantilização da cidade, cujos fragmentos circulam “na forma de títulos financeiros, tornando-se cada vez mais capital fictício.”⁵ Como ilustração, o caso de grandes edifícios corporativos, como o shopping center Pátio Higienópolis e o JK Financial Center, cuja propriedade é exercida por FIIs (Fundos de Investimento Imobiliário), uma forma de Fundo de Pensão regulamentada no Brasil desde 1993. Enquanto isso, a administração desses condomínios é profissionalizada, exercida em geral por companhias “auxiliadoras prediais”, comprometidas com a geração de rendimentos para esses investidores.

Este conjunto de ajustes constitui o movimento geral de centralização do capital-dinheiro, através do qual os lucros não reinvestidos, sejam das empresas, sejam rendas pessoais não consumidas, enfim, massas, antes dispersas de capital, passam a ser geridas por poderosas instituições financeiras especializadas. Tal movimento é a própria “acumulação financeira”, em que crescente massa capital de empréstimo, descolada da esfera da produção, busca valorização aparentemente sem sair da esfera financeira. Hoje “o capital portador de juros está localizado no centro das relações econômicas e sociais” (Chesnais, 2005:35), tendo como pressuposto certa valorização futura, deve se realizar ou a partir da distribuição da valorização futura gerada na esfera produtiva ou a partir da expropriação de ativos existentes.⁶

ções com investidores do ramo da construção civil. FÁBIO apud TONE, Beatriz. op. cit., p. 61-62.

⁵ Id., *ibid.*, p. 17.

⁶ TONE, Beatriz. op. cit., p. 13-14. A obra de Chesnais citada por tone é CHESNAIS, François. (Org.) *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005.

Como apontado por Tone, o ciclo de valorização do capital portador de juros passa pela captura de uma valorização a ser realizada, seja ela na forma de trabalho produtivo, seja na capitalização de ativos existentes. No caso da relação entre setores financeiro e Setor Imobiliário, ocorrem ambas as formas de captura. No que diz respeito à capitalização de ativos existentes, estamos falando sem dúvida da terra, ou mesmo do espaço da vida humana.

O título do segundo capítulo da tese de mestrado de Beatriz Tone é muito bem acertado por si só: “Propriedade imobiliária: obstáculo e impulso à valorização do capital”. Evocando o capítulo 27 do terceiro volume d’*O capital*, a autora aponta para esse caráter contraditório da prática da propriedade privada capitalista:

Para ele [Marx], é nesse contexto que se torna possível uma forte expansão na escala de produção (impossível de ser alcançada por capitais isolados) com tendência à formação de oligopólios em contraposição à concorrência (Marx, 1988, Livro III, Capítulo 27). Assim, o modo de produção capitalista teria encontrado um meio de superar o limite (auto-imposto) pela prática da propriedade individual (privada) dos meios de produção, passando à prática da propriedade social em que as empresas assumem a forma de empresas sociais. É “a abolição do capital como propriedade privada, dentro dos limites do próprio modo de produção capitalista.”⁷

Na era do capital financeiro, a propriedade da terra tende a passar do regime individual/familiar para um regime moderno. Esse regime de propriedade é desabsolutizado, tornado social por meio dos fundos de investimento e sistemas de crédito, enquanto são mantidas, senão agravadas, as desigualdades do acesso à terra. Essa desabsolutização da propriedade, que já acontecia no século XIX na Inglaterra, tende a se hegemonizar na periferia do capitalismo durante esse novo milênio.

⁷ Id., *ibid.*, p. 52.

Além da propriedade e do financiamento sociais permitirem uma nova escala para a atividade produtiva, o emprego do capital fictício dá aos investidores uma mobilidade de capitais inédita, além da possibilidade de gotejar investimentos em diversas áreas, diminuindo seu risco.

b. Tese de doutorado de Beatriz Rufino (2010): *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*

A tese de doutorado de Beatriz Rufino está focada em procurar entender o funcionamento da forma incorporação, a partir do exemplo de Fortaleza. Cabe apontar que se trata de uma cidade “tradicionalmente pensada como uma economia deprimida”⁸. Por outro lado, a capital do Ceará passa por um drástico processo de verticalização por meio de condomínios que se inicia nos anos 1970 e se intensifica na virada do milênio. Isso nos aponta para a posição de destaque da indústria da construção civil, do Setor Imobiliário e da atividade incorporadora na formação dessas novas economias:

Considerada a “mola mestra” da economia pela grandiosidade da cadeia produtiva que abarca, a construção civil experimentou possibilidades e se agigantou quando o tempo parecia ser de crise.⁹

A forma incorporação, relacionada ao Setor Imobiliário (englobando produção, circulação e gestão de imóveis destinados ao mercado), expressa uma tendência ao imbricamento com o capital financeiro, assim como uma especialização funcional. Referindo-se a

⁸ RUFINO, Beatriz. *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2010. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010, p. 23.

⁹ *Jornal o Povo*, 2009 apud RUFINO, Beatriz. op. cit., p. 302.

Jaramillo¹⁰, a autora destaca uma preponderância do caráter financeiro na produção imobiliária por incorporação: “(...) consolidação de um capital de circulação que assume o controle econômico direto, deslocando desta posição o capital propriamente produtivo, o qual se vê reduzido ao mero controle técnico da produção”¹¹. “Esse capital de circulação, tomando momentaneamente a forma de capital de incorporação (...)”¹² é que dita o ritmo da produção na construção civil, e apropria-se da maior parte da mais-valia gerada nesse processo.

Tomando uma definição estrita, capital financeiro é aquele capital que financia a produção industrial, sendo que ao fim do ciclo produtivo o credor recebe seu capital de volta, acrescido de um juro, que é um sobrelucro produtivo. Na tese de Rufino, ela parece usar o termo capital de empréstimo para se referir a esse capital financeiro *stricto sensu*. Segundo a autora, o capital de incorporação:

(...) se distingue de um capital de empréstimo porque ele detém, em um dado momento de seu ciclo, a propriedade da mercadoria habitação e do terreno e, por isso, pode eventualmente se beneficiar das mudanças na organização do espaço, que se expressa na forma de sobrelucros de localização.¹³

Rufino aponta para a relatividade da “autonomização” do capital de incorporação evocando também François Chesnais:

¹⁰ JARAMILLO, Samuel. “Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emílio (org.). *Ensayos sobre el problema de la vivienda*. Cidade do México: 1982, p 149-212.

¹¹ Id., *ibid.*, p. 195 apud RUFINO, Beatriz. *op. cit.*, p. 17.

¹² RUFINO, Beatriz. *op. cit.*, p. 37.

¹³ Id., *ibid.*, p. 39.

A esfera financeira alimenta-se da riqueza criada pelo investimento e pela mobilização de certa força de trabalho de múltiplas qualificações. Os capitais que os operadores financeiros põem para valorizar, através de suas aplicações financeiras e das arbitragens entre os diversos tipos de ativos, nasceram invariavelmente no setor produtivo e começaram por assumir a forma de rendimentos que se constituíram na produção e intercâmbio de bens e serviços. Uma parcela desses rendimentos – hoje em dia uma parcela elevada – é captada ou canalizada em benefício da esfera financeira, e transferida para esta. Só depois desta transferência é que se podem dar, dentro do campo fechado da esfera financeira, vários processos, em boa parte fictícios, de valorização, que fazem inchar ainda mais o montante dos ativos financeiros.¹⁴

Ou seja, os ganhos do capital financeiro, seja ele ligado à atividade incorporadora ou não, dependem necessariamente, ao menos num primeiro momento, de uma riqueza gerada pelo trabalho humano, seja ele no processo de produção imediata (no nosso caso, a construção civil), ou fora deste.

Tratando do caso de Fortaleza, a autora nos chama atenção ao período imediatamente anterior à crise de 2008. Durante esses anos, várias incorporadoras nacionais chegaram massivamente à cidade, formando *landbanks* (massas de terrenos reservados para lançamentos imobiliários futuros). Essa compra de terrenos serviu para lastrear a projeção de seus Valores Gerais de Venda (soma dos valores de todas as unidades de um empreendimento imobiliário), atendendo à expectativa de rendimentos dos acionistas dessas incorporadoras. Temos aí um exemplo claro da predominância do capital financeiro sobre o produtivo, na medida em que o primeiro dita o ritmo de crescimento

¹⁴ CHESNAIS, François. *A mundialização financeira*. São Paulo: Xamã, 1998, p.15, apud RUFINO, Beatriz. op. cit., p. 46.

do segundo, forçando muitas vezes empreendimentos fictícios, como no caso dos *landbanks*. O que formou-se em Fortaleza foi uma bolha, que inflacionou o preço dos terrenos de duas a três vezes. Com o deflagrar da crise, esses empreendimentos imobiliários não foram de fato construídos sobre esses *landbanks*, causando o “estourar da bolha”. Não foi completado o ciclo de valorização do capital, pois não foi gerada a mais-valia na construção que viria a ser apropriada pelas incorporadoras e seus acionistas. Nesse processo, a terra funcionou como capital fictício, seu preço flutuando de forma semelhante a ações ou títulos, inflando e desinflando conforme a demanda de especuladores. As incorporadoras estavam dispostas a pagar pela terra o quanto valeria sua renda a ser capitalizada num mercado futuro, que terminou por não se realizar por conta da crise.

c. Tese de doutorado de Beatriz Tone (2015): *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*

Em sua tese de doutorado, Beatriz Tone demonstra uma continuidade da linha de raciocínio de sua tese de mestrado: pensar a produção imobiliária na periferia mundial sob o regime do capitalismo financeiro. Por outro lado, há uma expansão da escala e dos níveis de realidade investigados: o objetivo da autora é entender a produção capitalista do espaço urbano em São Paulo a partir das três esferas: produção imediata, produção global e produção total, chegando à tese da dissolução urbana.

Demonstrar-se-á que a produção imobiliária em São Paulo se fundamenta em relações sociais de exploração, espoliação e dominação que integram

diversos tempos e espaços e, aprofundadas recentemente, lastreiam a valorização e capitalização pela produção da metrópole.¹⁵

Produzido ao longo dos anos de 2011 a 2013, que marcam o início da crise do governo do PT no Brasil, o texto faz uma consideração a respeito do conflito entre diferentes setores do capital, marcante para aquela crise. Durante o período, os apoiadores da presidência de centro-esquerda defendiam uma política de incentivos à produção, que seria a contraposição ao fenômeno de crescimento do rentismo, parasitário, passivo no processo de “desenvolvimento” do país. Tone aponta que a produção e o rentismo são duas parcelas indissociáveis do ciclo de reprodução do capital. Apesar das contradições e eventuais conflitos entre os capitalistas responsáveis por esses dois setores, o que continua a estruturar a configuração socioeconômica total é a contradição fundamental capital-trabalho.

No que tange à propriedade imobiliária, Tone considera como sua forma mais moderna o regime condominial. Essa forma de propriedade, por sua vez, está intimamente ligada à forma incorporação de produção global, sobre a qual debruça-se Beatriz Rufino. Na definição de regime condominial, a autora não se refere estritamente aos condomínios para uso residencial, mas a uma ampla gama de empreendimentos, sobre os quais é exercida a copropriedade (propriedade social, digamos assim, propriedade desabsolutizada) mediada por processos de financiamento/endividamento. A propriedade, a produção e a circulação do imobiliário, por sua vez, formam o ciclo que produz a cidade capitalista moderna. Segundo Lefebvre, a partir das últimas

¹⁵ TONE, Beatriz. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. 2015. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013, p. 7.

décadas do século XX, “passamos da produção das mercadorias no espaço à produção do espaço como mercadoria.”¹⁶ A produção do espaço (lembrando que não estamos falando só da produção imediata, da construção) torna-se, cada vez mais, forma primária da reprodução do capital.

Retomando a definição do imóvel como produto misto (terra-edifício), produzida na sua tese de mestrado, Beatriz Tone discorre sobre os mecanismos da formação de preço de mercado de um imóvel: “a forma condomínio se realiza pela valorização e capitalização dos capitais envolvidos.” O limite para esse duplo processo de valorização-capitalização é a própria capacidade de pagamento do mercado, que varia de acordo com faixas de renda, “públicos-alvo” e regiões escolhidas no processo de definição fetichizada do produto-imóvel.

No caso da produção imobiliária, o processo de distribuição da mais-valia global é central pelo fato de a propriedade privada integrar o produto em questão. E se trata de uma propriedade específica que envolve o monopólio sobre uma parcela do globo terrestre com características particulares, dificilmente reproduzíveis, abrindo ainda mais a possibilidade de captação de parcelas significativas da mais-valia global no âmbito do mercado. O processo de valorização pelo trabalho na produção imediata do produto imobiliário é sobreposto pelo processo de capitalização no momento em que a propriedade imobiliária é precificada e tende a garantir ao proprietário parcela da mais valia global, portanto, de riquezas geradas em outros setores.¹⁷

Ou seja, enquanto há, de um lado, a definição do preço do produto-imóvel pelo preço de produção (equacionado por Marx

¹⁶ LEFEBVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Édition Anthropos, 2000, p. 200, 386-388, apud TONE, Beatriz. op. cit., p. 26.

¹⁷ TONE, Beatriz. op. cit., p. 27.

como custo de produção + lucro médio) na construção civil, esse processo é sobreposto de forma avassaladora pelo processo de capitalização da terra, que é uma apropriação da mais-valia global gerada pelo trabalho de toda a sociedade em diferentes tempos.

A propriedade em questão, pela oscilação de preço no mercado e dadas suas características específicas, pode funcionar como capital fictício em que o preço se constitui como renda capitalizada.¹⁸

A produção de um novo espaço sempre parte da apropriação do pré-existente e futuro, ou seja, simultaneamente é apropriação e reprodução, então, se faz como fruto do trabalho social pretérito (trabalho morto, cristalizado), do trabalho presente (vivo) e cada vez mais do trabalho futuro, sobretudo no atual contexto em que o endividamento imobiliário (MARTINS, 2011) e as reestruturações urbanas ganham importância.¹⁹

Quanto à pergunta feita ao início desta monografia: “a partir de quais condições históricas e sociais a terra se torna capital fictício?”, é preciso evocar de forma sucinta o histórico que Beatriz Tone faz dos processos e momentos de inflexão na correlação de forças que envolve o imobiliário em São Paulo. Nesse sentido, a autora aponta três momentos mais ou menos definidos aos quais devemos nos atentar. O primeiro momento:

Na virada do século XIX para o XX, a propriedade imobiliária em São Paulo torna-se meio de capitalização até então desempenhada pela propriedade de escravos. Neste contexto, a classe dominante passa a exercer

¹⁸ TONE, Beatriz. op. cit., p. 28.

¹⁹ Id., *ibid.*, p. 20. A obra citada pela autora é: MARTINS, Flávia E. da S. *A (re) produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

poder não mais pelo trabalho cativo e sim pelo cativo da terra. Formase a classe trabalhadora assalariada, expropriada da habitação e de outros meios necessários à vida e a cidade torna-se meio de enriquecimento privado.²⁰

Ou seja, a “acumulação primitiva” brasileira se faz a partir da formação da propriedade moderna da terra, com a Lei de Terras de 1850. Desde esse momento, a terra torna-se ativo capitalizado, configuração essa que será reforçada ao longo da história pelo seu entrelaçamento com o capital portador de juros. Nesse sentido, cabe destacar o segundo momento de inflexão:

Num primeiro momento, o empréstimo hipotecário reforçava a dependência da atividade de construir em relação ao proprietário de terrenos, predominando a produção por encomenda e a moradia de aluguel; num segundo momento, viabilizava a união entre propriedade da terra e a do capital por favorecer a expansão da construção para mercado e a empolgação da casa própria como solução de moradia. É nesse segundo momento, que pensamos se acentuou nos anos 20 deste século [1920], que os fundos de empréstimos hipotecários marcam sua influência na direção do desenvolvimento da construção, montando os vínculos do capital financeiro com o mercado imobiliário.²¹

A terra passa a permitir ao seu proprietário o enriquecimento não apenas por meio da cobrança de aluguel, mas também por meio de seu emprego como reserva de valor e ativo financeiro. Esse emprego, por sua vez, agravaria as condições de vida dos trabalhadores na

²⁰ TONE, Beatriz. op. cit., p. 31.

²¹ PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1998, p. 132-133 apud TONE, Beatriz. op. cit., p. 34

cidade, por comprometer o valor de uso do espaço em favor de seu valor de troca.

O terceiro momento de inflexão corresponde ao processo de desabsolutização da propriedade da terra, definido por Tone em sua tese de mestrado. Agora, a terra como ativo financeiro passa a ser gerida de forma profissionalizada, em vez de “familiar”, ou seja, é gerida efetivamente por financistas. A renda capitalizada passa a ser apropriada não apenas por um único proprietário formal, mas por um conjunto social de proprietários que exercem seu domínio sobre o espaço de forma fracionada, domínio esse justificado pela detenção de ativos financeiros, de capital-dinheiro.

A desabsolutização da propriedade (...) se estabelece como movimento de superação provisória deste limite constituinte do próprio capital: a relação social de propriedade. Neste sentido, novas formas de propriedade vão se instituindo sempre com sentido de maximizar a valorização e a capitalização do valor, redesenhando a metrópole, a construção de edifícios, a urbanização, a vida cotidiana. As vilas e os cortiços, construídos para aluguel no início do século XX, expressam o início deste processo cuja lógica é a maximização da renda capitalizada, neste caso, por meio do aluguel de unidades habitacionais mínimas, ainda de propriedade absoluta.²²

Dessa maneira, há centralização de uma massa de capital dinheiro, antes dispersa como poupanças individuais, fundos de aposentadorias individuais e etc., que pode ser investido de diferentes formas na produção imobiliária. Os seus proprietários deixam de ter o poder absoluto sobre a gestão de seu capital, essa gestão passa a ser social. Trata-se da superação da propriedade sem a sua supressão, como diz Marx. Esse movimento perpetua a apropriação privada da riqueza social produzida, o que inclui a metrópole, pelo simples fato de serem proprietários.²³

²² TONE, Beatriz. op. cit., p. 46.

²³ Id., *ibid.*, p. 48.

A questão do duplo processo de valorização-capitalização que gera o produto misto imóvel é retomada pela autora a partir seção “1.3” do primeiro capítulo de sua tese. Nele, Tone reitera a tese já presente em seu mestrado, que coloca a propriedade privada, não como resquício pré-capitalista, mas como condição fundante do sistema, sendo sua superação, apesar de necessária, possível apenas em caráter temporário ou parcial. Acontece que, no caso da terra, a capitalização, que pressupõe e realiza uma crescente valorização futura, acaba gerando, contraditoriamente, um empecilho para a reprodução do capital: os preços da terra sobem, aumentando o custo para os empreendimentos futuros. Se a taxa de lucro média tende a equalizar-se, os esforços dos capitalistas para obter um sobrelucro vão contra essa tendência e, no caso da terra, por tratar-se de um bem de monopólio, a formação de sobrelucros assume forma definitiva. Como superar, então, esse obstáculo?

Pelo fato de um novo investimento, necessariamente englobar o preço da terra “em crescimento”, ou seja, pressupor um valor acrescido, a ser realizado no mercado futuro, o processo de valorização-capitalização imobiliária, simultaneamente, cria para si um limite (o preço do terreno em alta torna-se uma dificuldade para o novo investimento imobiliário) e impulsiona a criação de novas táticas para superação provisória deste, ou melhor, “coordenando” o processo de (re)urbanização.²⁴

Dentre os processos encontrados para superar o obstáculo do aumento de preços da terra, que é causado pela própria capitalização (e não necessariamente pelo aumento de demanda da população por uma determinada região, como explica o discurso hegemônico), destaca-se a urbanização intensiva. Estamos falando da verticalização,

²⁴ Id., *ibid.*, p. 44.

da diminuição das metragens-quadradas e pés-direitos e dos regimes de copropriedade (como o condominial). Segundo Paulo Cesar Xavier Pereira, a forma de renda predominante nesses terrenos altamente capitalizados, densos, e geralmente centrais, é a *renda imobiliária*, que “provém do caráter de monopólio de privatização do espaço, que, pela necessidade de se pagar o acesso à localização, torna possível a formação de um preço no mercado imobiliário que sobe até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pela utilização do espaço, independentemente da forma de produção do edifício.”²⁵

Como “duas tendências na elevação do preço da terra”, a renda imobiliária tende a predominar nas áreas mais urbanizadas na forma de urbanização intensiva, a renda fundiária tende a predominar nas áreas de expansão urbana na forma de urbanização extensiva (Pereira, 1988: 122). Tais rendas – imobiliária e fundiária – se apresentam em um único tributo-renda, apesar da origem por relações sociais distintas. Por isso, só pelo desdobramento em renda fundiária e renda imobiliária, com a distinção da origem do sobrelucro, é que podemos identificar mais claramente as relações sociais implicadas no processo de valorização capitalização.²⁶

A renda fundiária, por sua vez, “origina-se da mais-valia extraída no processo de trabalho da construção”²⁷. Ou seja, enquanto a renda imobiliária configura-se como uma apropriação da mais-valia global, a renda fundiária se concretiza pela apropriação de uma “mais-valia local”. Apesar das predominâncias de acordo com o tipo de urbanização, é importante apontar que ambos tipos de renda teorizados por Marx e Pereira estão presentes na formação dos preços do produto misto imóvel, por meio do processo de valorização-capitalização.

²⁵ PEREIRA, Paulo Cesar Xavier, op. cit., p. 121.

²⁶ TONE, Beatriz. op. cit., p. 42.

²⁷ Id., *ibid.*, p. 121.

3. Crítica e comentários

a. O capital fictício dinheiro: capitalização do juro

O funcionamento do capital fictício dinheiro, ou seja, do dinheiro capitalizado, traduz-se de forma simplificada na fórmula: $D \rightarrow D'$. Ou seja, a conversão de uma quantidade prévia de dinheiro em uma quantidade maior, “mediada” por um período de tempo. Ao contrário de uma operação do tipo $D-M-D'$, o capital fictício dinheiro procura a capitalização sem comprometer-se com mercadorias específicas. Como compreender essa operação? Conforme apontado por Marx, a história do crédito inicia-se na esfera de circulação de mercadorias, como um instrumento de pagamento:

Mostrei anteriormente como o dinheiro funciona como forma de pagamento, e daí surge uma relação credor-devedor entre o produtor e o comercializador de bens, a partir da simples circulação de produtos. Com o desenvolvimento do comércio e do modo capitalista de produção, que produz somente visando o valor de troca, essa base natural do sistema de crédito é estendida, generalizada e consolidada. O dinheiro serve aqui, majoritariamente, como forma de pagamento, ou seja, bens não são vendidos por dinheiro, mas por uma promessa escrita de pagamento após uma determinada data. Por uma questão de brevidade, coloquemos todas essas promessas de dívida sob o título geral de *letras de câmbio*. Essas letras de câmbio, por sua vez, circulam como meio de pagamento até sua data de vencimento; e formam dinheiro comercial real. Enquanto o valor das letras de câmbio se neutraliza através do equilíbrio de créditos e dívidas, elas agem absolutamente como dinheiro, embora não haja uma transformação real em papel-moeda. Assim como esses avanços mútuos entre produtores e comerciantes constituem a fundação do crédito, seu instrumento de circulação, a letra de câmbio, forma a base dos títulos da dívida, papéis

bancários etc. Estes não se apoiam na circulação de dinheiro, seja metálico ou papel-moeda governamental, mas na circulação de letras de câmbio.²⁸

No que diz respeito à esfera produtiva, cabe considerar o papel do capital financeiro. Trata-se de um tipo de capital portador de juros, que integra um processo no qual um montante de capital não-comprometido associa-se a formas produtivas ou mercadorias, resultando, após um determinado tempo, novamente em um montante maior de capital não-comprometido. Apoiando-se em Marx, Harvey aponta como a própria lógica do capital financeiro gera uma configuração na qual o comprometimento temporário com a esfera produtiva torna-se um obstáculo a ser superado:

Na medida em que o capital que rende juros se torna comprometido com valores de uso específicos, ele perde seu poder de coordenação porque perde sua flexibilidade. Surgem barreiras dentro do próprio processo do capital que rende juros. Essas barreiras são removidas pelo que Marx chama de “capital fictício”. (...) Se as folhas de papel (principalmente letras de câmbio) começam a circular como dinheiro creditício, então é valor fictício que está circulando. Assim, abre-se uma lacuna entre os dinheiros de crédito (que sempre têm um componente fictício, imaginário) e os dinheiros “reais” diretamente ligados à mercadoria. Se esse dinheiro creditício é emprestado como capital, ele se torna *capital fictício*.²⁹

Se capital fictício é aquilo que funciona como capital, embora não o seja, o capital fictício dinheiro funciona ficticiamente como capital por meio da capitalização do juro. Ou seja, é uma forma de capital que gera rendimentos num processo de encadeamento de capitalizações, no qual parece estar rendendo juros sobre algo concreto, que

²⁸ MARX, Karl. *Capital: a critique of political economy*. Book one: the process of production of capital. Trad. Samuel Moore e Edward Aveling. Londres: marxists.org, 2010 [1867], 274. [Tradução minha].

²⁹ HARVEY, David. *Limites do capital*. Trad. Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013, p. 272.

na realidade não existe. Trata-se, portanto, da capitalização do juro, na medida em que a garantia do “valor” dos ativos financeiros, como as letras de câmbio e títulos da dívida, é justamente um juro a ser pago no futuro. Segundo Marx, “a forma do capital portador de juros é responsável pelo fato de todo rendimento regular do dinheiro aparecer como juro sobre algum capital, quer ele seja ou não decorrente de algum capital.”³⁰ Os títulos da dívida, por exemplo, não possuem valor em si, mas têm um preço flutuante, que varia de acordo com a expectativa do pagamento futuro de um montante de juros, expectativa essa que é comercializável.

Harvey insiste muito na ideia da geração do capital fictício como forma de superação do limite imposto ao capital financeiro pelo comprometimento temporário com o setor produtivo, assim como superação “da lenta circulação do capital fixo”³¹. É possível colocar essa noção de autonomização sob um olhar crítico, porém, a partir das ideias de François Chesnais evocadas por Beatriz Rufino, citadas anteriormente neste texto. O circuito de valorização do capital fictício dentro do mercado financeiro passa, necessariamente, pela entrada de capital proveniente da esfera produtiva. Trata-se, portanto, de uma apropriação de parte da mais-valia global produzida pelo trabalho da sociedade, por meio de uma disputa, que é política.

b. O capital fictício terra: capitalização da renda

Assim como o capital fictício dinheiro não tem valor em si, a terra concretiza-se como algo “sem valor”, pois “(...)um valor de uso ou bem só possui valor porque nele está objetivado ou materializado

³⁰ MARX, Karl. *Capital: a critique of political economy*. Book one. op. cit., p. 466. [Tradução minha].

³¹ HARVEY, David. op. cit., p. 263.

trabalho humano abstrato”³². A terra, apesar de ser um produto natural, guarda na sua relação com as práticas sociais capitalistas duas características altamente valorosas: a matéria e o espaço. No caso da terra para construção, que tem sido o foco desta monografia, predomina em termos de importância a característica espacial da terra. Assim sendo, falar em terra para construção significa falar em propriedade privada de um determinado espaço.

A propriedade privada do espaço, cuja prática precede o capitalismo, ganha contornos e funções específicas dentro desse sistema. Amparado por um aparelho legal associado ao Estado, o proprietário da terra pode apropriar-se de uma renda proveniente dela, um tributo a ser cobrado sobre seus usuários, assim como acrescido ao preço dos produtos produzidos nesta terra. O capital fictício terra, porém, só passa a existir quando temos uma *capitalização da renda* da terra. Esse processo ocorre quando se negocia e pensa a terra (e o espaço) em termos de uma valorização a ser concretizada futuramente. No caso de uma porção de terra urbana para construção inserida numa determinada região de uma cidade, por exemplo, o preço dessa terra será determinado pela expectativa de valorização e geração de novos rendimentos por ela no futuro. Essa futura valorização, por sua vez, depende de vários fatores, como a construção de infraestruturas na região pelo Estado ou pelo setor privado, a verticalização do entorno com edifícios de condomínios, a abertura de comércio destinado a faixas de maior poder aquisitivo etc. É preciso notar como, esmiuçando o processo de “valorização” da terra, surge a presença do trabalho humano em várias esferas, como a construção civil, o comércio e os

³² MARX, Karl. Capital: a critique of political economy. Book three: the process of capitalist production as a whole. Nova Iorque: marxists.org, 2015 [1894], p. 29. [Tradução minha].

serviços. É nesse sentido que se entende a capitalização da renda da terra como um processo de apropriação da mais-valia global.

Considerando a teoria marxista da renda da terra, é possível entender a formação do preço dos imóveis, não apenas por meio da dualidade valorização-capitalização, mas em termos de um duplo processo de exploração e espoliação da classe trabalhadora. A valorização do imóvel está exercida no processo de produção imediata na construção civil, apoiada na extração da mais-valia do trabalhador por meio de sua exploração. Por outro lado, a capitalização da renda da terra depende, necessariamente, do monopólio privado sobre o espaço. É esse monopólio, e não a superpopulação, o grande responsável pela degradação das condições de vida da classe trabalhadora nas cidades, ou seja, a espoliação urbana.

Por este caminho se evidencia o problema que consideramos central, o fato de a propriedade imobiliária captar ganhos pelo “progresso do desenvolvimento social” e pauperização dos não-proprietários, a ponto de comprometer suas condições de vida. Torna-se evidente que a explicação para a falta de moradia e a precariedade nas condições de vida na cidade pelo crescimento populacional é real, mas insuficiente. Grande parte dos problemas urbanos resulta do funcionamento da propriedade imobiliária como capital fictício, portador de renda capitalizada.³³

Se, num primeiro momento, conforme aponta Tone, a espoliação urbana é exercida pelos proprietários da terra, a partir do *regime de financeirização* ela passa para as mãos de uma “classe monetária” de detentores de ações, grandes bancos, fundos de pensão etc. Essa classe passa a exercer sobre a terra uma propriedade desabsolutizada, propriedade social, copropriedade. Entre Tone e Rufino é consensual a compreensão da atualidade desse regime, que é entendida como regi-

³³ TONE, Beatriz. op. cit., p. 33.

me de “propriedade patrimonial de caráter rentista”³⁴. Nessa configuração, a produção total do espaço, que passa pelos processos de projeto, de concepção mercadológica do produto, pelo financiamento, pela construção civil e pela comercialização e manutenção, é subordinada à lógica e ao ritmo do capital fictício. Essa forma de capital permite o cumprimento de taxas de rendimento impensáveis num regime de capital “puramente” produtivo. Assim, o que é cobrado das empresas imobiliárias por seus acionistas são justamente perspectivas crescentes de ganhos, que se traduzem na valorização de suas ações. Essa ação das imobiliárias, por sua vez, molda as cidades contemporâneas, que parecem crescentemente homogêneas, conjuntos de fragmentos intercambiáveis de espaço, assim como os títulos de ações financeiras aparecem como fragmentos intercambiáveis de capital produtivo de um enorme leque de empresas de diferentes ramos:

Da mesma forma que o capital ‘imobiliza-se no imobiliário’, o ambiente construído e o solo, de bens imóveis, tornam-se ‘bens móveis’, que circulam através dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser monetizados. Para que possa haver um valor de troca do espaço, é necessário que haja também ‘intercambialidade’ de frações desse espaço, e essa intercambialidade é conseguida através do fracionamento e homogeneização de parcelas crescentes do espaço (a produção de ‘células’ praticamente intercambiáveis).³⁵

Por outro lado, as eventuais particularidades que uma ou outra terra possa possuir são também capitalizadas, tornadas fetiche mercadológico. Esse é o processo em curso em áreas próximas a parques, praias, shoppings, ou mesmo viadutos. Ao fim, todas essas particularidades, a princípio irreprodutíveis, equalizam-se por meio de preços.

³⁴ CHESNAIS, François (org.), op. cit. apud RUFINO, Beatriz. op. cit., p. 45.

³⁵ BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007, p. 21 e 24

Com o objetivo de tornar-se ativo financeiro, a cidade como um todo “incorpora-se”, constatação feita por Rufino e reiterada por Beatriz Tone:

Em um primeiro momento, o Estado atendeu às reivindicações e às propostas das entidades representantes do setor imobiliário, disponibilizando novas linhas de crédito para assegurar a produção já em curso, provendo capital de giro e viabilizando tais operações de aquisição, fusão ou ainda a emissão de recebíveis imobiliários. Finalmente, no dia 25 de março de 2009, anunciou o Programa “Minha Casa Minha Vida”, beneficiando sobretudo as empresas que haviam expandido sua atuação aos “segmentos econômico e baixa renda.”³⁶

4. Considerações finais

Por meio desta pesquisa, foi possível entender o capital fictício e a interface entre suas duas vertentes, o *capital fictício dinheiro* e o *capital fictício terra* a partir da análise dos processos envolvendo o produto misto imóvel. Conclui-se que a terra opera, de fato, como capital fictício, a partir do momento que o monopólio exercido sobre ela permite aos proprietários explorar a sociedade como um todo, extraíndo parte crescente da mais-valia global. O que permite esse comportamento é a existência de todo um aparato legal e ideológico que legitima o monopólio e a capitalização da terra, assim como há um conjunto de leis e instituições ligadas ao Estado que regulamentam a capitalização do juro pelos agentes financeiros.

apud TONE, Beatriz. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do Capital Fictício*. op. cit., p. 17.

³⁶ TONE, Beatriz. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. op. cit., p. 57-58.

A operação da terra como capital fictício data desde o processo de acumulação primitiva, pois é a partir dele que o trabalhador é dissociado da terra, instrumento da reprodução de sua vida. Trabalhadores e proprietários disputam por uma parcela maior ou menor do salário que será paga como tributo na forma de renda. Com o processo de financeirização, porém, temos o imbricamento entre capital fictício dinheiro e capital fictício terra, que intensifica o processo de capitalização da renda da terra sob o ritmo acelerado e instável de rendimentos do capital financeiro. O espaço, mais do que nunca, é ativo financeiro, peça fundamental no circuito de reprodução do capital na contemporaneidade.

Analisando a questão do imóvel sob a lógica da incorporação, no campo da produção global e do regime condominial, em termos de propriedade, vemos uma cadeia de múltiplos endividamentos: o do trabalhador para com o agente financiador de seu imóvel próprio, o da empresa imobiliária para com o capital financeiro internacional que, por sua vez, na forma de fundos de pensão, é devedor de múltiplos pequenos credores previdenciários, que são, novamente, trabalhadores. Aparece para nós, através dessa situação hipotética, a imagem de uma cobra mordendo o próprio rabo, que retrata bem como a base de todos os ganhos fictícios não deixa de ser o trabalhador e seu trabalho. Os diversos agentes no processo de produção da cidade participam de uma grande disputa pela distribuição da mais-valia entre salário (do trabalhador), lucro (do empreiteiro), juros (do financiador) e renda (do proprietário), impulsionando o aumento da produtividade na construção e a máxima especialização de funções no Setor imobiliário.

Como arquitetos e urbanistas, a compreensão da terra como capital fictício nos aponta para o atual funcionamento dos bens imóveis como instrumento de capitalização. Isso sugere uma dissociação

entre o edifício e seu valor de uso, levando a duas reflexões: (1) o aumento na oferta de unidades habitacionais não está necessariamente associado a uma diminuição nos preços dos imóveis, pois, caso não seja atingida a expectativa de renda para aquela localização, concretizando o funcionamento da terra como ativo financeiro, o proprietário é estimulado a praticar a vacância deliberada de seu imóvel ou de seu terreno; (2) se a construção é instrumento para a capitalização da renda da terra, interessa ao Setor Imobiliário a produção de bens imobiliários com máxima intercambialidade, levando a uma produção homogênea, cuja diferenciação se dá “apenas” em termos de preço, de acordo com as características de localização no espaço urbano. A boa arquitetura, capaz de responder com qualidade a particularidades de cada sítio, passa a ser de pouco interesse, exceto para certos nichos de mercado. Cabe, a estudos futuros, verificar a validade dessas reflexões, suas possíveis implicações e estratégias possíveis de serem tomadas frente a elas, como profissionais e como cidadãos.

Refrências

HARVEY, David. *Limites do capital*. Trad. Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARX, Karl. *Capital: a critique of political economy*. Book one: the process of production of capital. Trad. Samuel Moore e Edward Aveling. Londres: marxists.org, 2010 [1867]. Disponível em: <<https://www.marxists.org/archive/marx/works/1867-c1/>>. Acesso em: 22 jan. 2018.

MARX, Karl. *Capital: a critique of political economy*. Book three: the process of capitalist production as a whole. Nova Iorque: marxists.org, 2015 [1894]. Disponível em: <<https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/pdf/Capital-Volume-III.pdf>>. Acesso em: 25 jan. 2018.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

RUFINO, Beatriz. *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2010. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TONE, Beatriz. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do Capital Fictício*. 2010. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TONE, Beatriz. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. 2013. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

Considerações finais

Se bem podemos definir este conjunto de textos em uma unidade, seria mais acertado captá-lo em seu movimento geral, deixando-se conduzir pela particularidade de cada texto sem omitir as descontinuidades de seu caminho. No domínio desse movimento destaca-se o problema da *renda da terra*, não enquanto campo autônomo de estudo científico, mas em sua relação com as determinações e as necessidades do capitalismo atual. Claro que esse movimento tateia ainda no breu, o que não se deve à suposta contingência do assunto no âmbito de nosso tempo, mas principalmente ao obscurantismo próprio dessa *forma social*, que infelizmente a tem levado a uma relativa marginalidade nos estudos acadêmicos. Noutra dizer, o movimento geral dessa série de textos constitui uma tentativa de aproximação dessa *forma*. Por isso, e o que é mais importante, permitimo-nos arriscar.

Atentar aos momentos da presente série, em uma consideração final, pode nos ajudar na compreensão dessa unidade. A série foi introduzida por dois textos dedicados à noção de *duplo monopólio*, referente à moderna propriedade privada da terra. De modo por ora implícito, mas por vezes explícito, os textos abriram caminho para a superação do entendimento limitante da renda da terra em categorias não raro abstratas do *rural* e do *urbano*. Por um lado, a preocupação com a trajetória histórica do conceito, por outro, a compreensão de uma realidade social específica do contexto brasileiro... nos dois casos foi preciso, devido à exigência de cada objeto, embaralhar as cartas dadas de antemão, que cristalizavam as atividades produtivas em *renda*

rural e renda urbana – e, ademais, não seria descabido imaginar os dividendos políticos de tal colocação. Aberto, enfim, esse caminho, um novo chão pôde ser lançado para a compreensão da renda da terra na atividade imobiliária. Sob o entendimento do duplo monopólio, foi possível não só desvencilhar a atividade imobiliária de definições supraeconômicas, mas também lançar luz nova sobre a complexidade da própria atividade, em sua conexão com os outros ramos da produção e em sua determinação própria.

Isso posto, foi possível abrir um segundo momento, interessado no estudo de caso específico e próprio ao âmbito da atividade imobiliária. No escopo do texto, revelou-se como a forma da renda da terra determina a produção do espaço, aparecendo dissimuladamente sob o aspecto da racionalidade projetual do arquiteto. A própria forma arquitetônica se torna, enquanto produto da imaginação humana, o objeto de cálculos abstratos que habitam as cadernetas de um rentista qualquer, teimosamente empenhado em auferir dinheiro de sua terra. Sob tais constatações, tomamos dimensão da força dessa incógnita social, a renda da terra, na exata medida em que atua na conformação da prática e da consciência humana. As marcas do obscurantismo penetrante dessa forma social autonomizada, que projeta no corpo terrestre e no espaço disponível a qualidade de uma relação econômica, se fazem ainda mais presentes no momento em que ganham a esteira da teoria. Primeiramente, na tentativa consciente de compreender a prática econômica da produção imobiliária, que, apesar do esforço, não consegue se desvencilhar de expressões reificadas do mundo capitalista e, principalmente, da propriedade privada da terra. Num segundo momento, na elaboração ampla de uma teoria que pretende compreender e embasar a prática da produção do espaço urbano, mas que acaba, justamente, por recompor no plano da consciência a prática mistificada de nossas relações sociais – prática essa que coloca, cotidianamente, o espaço e a terra como equivalentes em dinheiro.

Dando continuidade a esses textos que mostram, cada um à sua maneira, formas de expressão da categoria fetichista que reúne em si terra e espaço, segue-se enfim o último momento da série. Momento que coroa, de certo modo, o movimento geral, levando a cabo a discussão que se iniciou com a compreensão do caráter histórico e social da moderna propriedade privada da terra. Finaliza a série lançando, pois, uma hipótese original: *a terra como capital fictício*. Assim como a *forma juro* do capital, que encerrava em si a expressão talvez mais completa e acabada das relações sociais fetichizadas, a *forma renda da terra* também não estava muito distante desse alto escalão das expressões *prima facie* absurdas do capital. Não somente o “grau fetichista” atesta a irmandade das formas, como existe, de fato, uma relação íntima colocada entre ambas: a *forma juro* é, afinal, a mediação necessária entre *renda* e *preço da terra*, na medida em que o preço da terra é, no fundo, a renda capitalizada. Por isso uma vizinhança no livro terceiro da grande obra de Marx já as aguardava necessariamente. O problema, entretanto, é que o capitalismo tardio talvez tenha revelado não só a afinidade fetichista das duas formas, mas também a composição real de ambas em seu movimento de reprodução social. A escalada do capital fictício e sua posição no centro da reprodução do capital pode ter alçado a renda da terra, velha irmã conhecida, ao patamar de uma de suas representantes oficiais. Se a hipótese acertar em algum sentido, será o atestado de que o mundo encantado de *Monsieur Le Capital* e *Madame La Terre* ganhou hoje cores novas. A força que a indústria da construção tem tomado atualmente, acionada não ocasionalmente pela injeção descomunal de ativos financeiros e embaraçada com o alto preço das terras tem sido, de fato, um toque de alerta para os estudiosos de plantão.

Tendo em vista esse horizonte de intensificação avassaladora das expressões fetichistas, no qual *terra* e *capital* aparecem em uma unidade que só pode ser desconcertante, o tema da renda da terra e seu

elo com a *exploração do trabalho* precisam ser reabilitados com urgência. Na ignorância de suas raízes sociais, a ficção real tem conduzido os canteiros de obras em ritmos e em escalas tão monstruosas quanto tem frustrado, sem perdão, as estratégias urbanísticas ocupadas em conter o desastre das grandes cidades contemporâneas. Políticas públicas preocupadas em abocanhar o *sobrepreço* da terra se mostram não só incapazes de evitar a subida descomunal do preço da moradia como, pelo contrário, parecem empurrar a régua de preços às alturas. Ao mesmo tempo, governos desesperados e economias em crise jogam todas suas fichas no setor da indústria que, contraditoriamente, tem mostrado com maior crueldade a subordinação do indivíduo à labuta irracional – como declara a base técnica predominante na produção do espaço e das cidades em particular. Embaladas por essa toada a toque de caixa, nossas cidades têm se configurado, cada dia mais, na imagem de um gigantesco e obstinado canteiro de obras, abarrotando os mercados sedentos por valor e monetarizando administrativamente populações inteiras que se viram descartadas do dia para a noite em nome do progresso. A impressão geral é a de que, em tempos de “crise lógica do capitalismo”, nossas cidades transformaram-se em uma conveniente e arriscada máquina de produzir riqueza abstrata. Aceitando esse diagnóstico, no qual as cidades se colocam como frágil suporte contra o afogamento da sociedade baseada no valor, não seria espantoso notar que elas mesmas atestam o estado calamitoso da situação e, porventura, afundam junto com o monstro.

Às vistas desse cenário vertiginoso, o desenrolar de nossa catástrofe urbana parece se repor, cotidianamente, de modo ainda mais irrefreável. E, de fato, na ausência de uma verdadeira superação da consciência imediata, dificilmente o profissional engajado poderá ajudar a impedir o desastre maior. Por isso a propriedade privada da terra e sua expressão econômica, sua renda, tal como sua expressão des-

Julio de C. A. Lamparelli e Pedro de Q. Avila

dobrada, seu preço, precisam ser compreendidas radicalmente, caso se pretenda constranger os movimentos autônomos do capital e de suas formas objetivas – caso se pretenda, enfim, libertar as cidades e seus habitantes desse pesadelo urbano, no qual as “manhas teológicas e sutilezas metafísicas” levantam cada nova fiada, cada nova parede. Tijolo sobre tijolo.

Júlio Lamparelli
Pedro Avila

Contatos dos autores

Ariel Ferrari

ariel.ferrari@usp.br

Bruno Sutiak

bruno.sutiak@usp.br

Gustavo Ladeira Caracuel

gustavo.caracuel@usp.br

João Roberto Monteiro da Silva

joao.roberto.silva@usp.br

Júlio de Campos Andrade Lamparelli

julio.lamparelli@usp.br

Pedro de Queiroz Avila

pedro.queiroz.avila@usp.br

Anexos*

Projetos de Iniciação Científica

* Disponibilizamos aqui dois projetos de IC que foram aprovados no segundo semestre de 2018, o primeiro pelo CNPq e o segundo pela FAPESP. Além do interesse que representa o assunto de ambas as pesquisas, pelo menos no que concerne ao material apresentado neste livro, há também outro motivo que anima tal publicação. Passadas as dificuldades de quem fez pela primeira vez um “projeto de pesquisa”, achamos que muito esforço e estresse desnecessários teriam sido poupados se tivéssemos em mãos, naquele momento, outros projetos feitos por colegas de graduação. Imaginamos que, ao disponibilizar os dois anexos a seguir, poderemos contribuir, quem sabe, para uma cultura mais saudável de compartilhamento e troca entre nós, estudantes.

Anexo 1

*Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto*

Projeto de Iniciação Científica

Aluno: Pedro de Queiroz Avila, nº USP 9317420 Orientador: Prof.
Dr. Paulo César Xavier Pereira

A renda da terra na indústria da construção: um estudo a partir da contribuição de Rodrigo Lefèvre¹

Resumo

O presente projeto de pesquisa busca contribuir para o debate acerca das determinações da produção capitalista do espaço urbano, especialmente no que diz respeito às formas de reprodução do capital na indústria da construção. Em um primeiro momento, objetiva-se delimitar e analisar a formulação dada por Rodrigo Lefèvre a essa questão em seus estudos a respeito do papel desempenhado pelos

¹ Projeto de Iniciação Científica financiado pelo CNPq - PIBIC – 2018. Código do Projeto: 2018-1174.

preços dos terrenos urbanos sobre o lucro dos capitalistas construtores. Destacam-se de sua interpretação tanto a ideia da propriedade da terra atuando na indústria da construção como *capital* quanto a hipótese de que o sobrelucro obtido nesse setor advém não do aumento individual de produtividade, mas da própria forma como a terra entra no processo produtivo. Tais elementos, tomados enquanto objeto de reflexão, devem ser analisados de acordo com suas potencialidades e limites para a explicação das relações de reprodução do capital no setor da construção, e deverão ensejar, assim, uma ampliação do entendimento da questão. Propõe-se, aqui, um mergulho na questão da terra atuando como capital, que deverá ter início a partir do cotejamento da proposição de Lefèvre com o conceito exposto por Karl Marx em *O capital*. O aprofundamento do estudo deverá, então, em um segundo momento, extrapolar a produção de Lefèvre e se encaminhar à reflexão acerca de outros autores pertinentes à discussão. Nosso objetivo último é, assim, levantar elementos que possam ensejar discussões sobre uma nova forma de entendimento dos processos de reprodução do capital na indústria da construção e de seus importantes desdobramentos sobre o urbano.

Palavras-chave: imobiliário, terra, indústria da construção, capital.

1. Introdução

O problema da reprodução do capital na indústria da construção foi tema de ampla discussão na FAUUSP desde a criação do Banco Nacional da Habitação (1964) e, principalmente, durante a década de 1970, tendo-se em vista a perspectiva de industrialização dessa atividade e a necessidade de solução do crescente problema habitacional.

De fato, talvez possamos seguir as raízes desse movimento até as décadas anteriores, em que era visto como central o problema do atraso técnico desse setor produtivo, atraso esse cuja superação, por sua vez, se colocava como um dos mais significativos horizontes da arquitetura moderna. Estando posta em tais termos essa especificidade produtiva do setor da construção, sua superação era entendida como missão histórica a ser capitaneada pelo *projeto*. Veja-se, a título de exemplo, a seguinte passagem do discurso de Vilanova Artigas aos formandos de 1958 da FAUUSP:

A construção, no Brasil, tem muito a exigir da engenharia nacional. É campo vastíssimo onde campeiam métodos de produção ainda atrasados. E ao engenheiro cabe, num país como o nosso, que luta contra atrozidades de subdesenvolvimento, uma missão altamente honrosa.”²

Movendo-se no interior dessas discussões, o grupo de professores-arquitetos da FAUUSP que depois ficou conhecido como Arquitetura Nova – composto por Sérgio Ferro, Rodrigo Lefèvre e Flávio Império – tem como contribuição histórica ao debate sobre a construção a inversão de seus termos tal como colocados até então. Analisando a arquitetura a partir das relações capitalistas de produção que a determinam – isto é, das relações de exploração do trabalho no canteiro de obras – perceberam que o atraso técnico do setor não deveria ser colocado simplesmente como uma questão a ser superada por um desenvolvimento das forças produtivas impulsionado pela prática projetual, mas que precisava ser entendido a partir da forma como a indústria da construção se articulava com o conjunto global

² ARTIGAS, João Batista Vilanova. “Aos formandos da FAUUSP” [1958]. In: *Caminhos da Arquitetura*. São Paulo: Cosac & Naify, 2004, p. 73.

da produção capitalista.³ Nesse sentido, Sérgio Ferro talvez tenha sido quem produziu a formulação teórica mais acabada do problema, ao compreender a particular composição orgânica do capital na construção (predominância do capital variável sobre o constante) como forma de escoramento da tendência geral de queda na taxa média de lucro.⁴

A questão, assim, tomava nova forma: não se trataria mais de pesquisar meios de se industrializar a construção – muito embora tal pesquisa tenha permanecido relevante dentro da produção científica e tecnológica da FAUUSP – mas sim de compreender como esse setor se inseria no conjunto da produção capitalista. Concomitantemente – e em consonância com essa nova problemática – configurava-se, ainda que de maneira incipiente, um campo de discussão em torno do *urbano* e de sua *produção*, com o que o problema da indústria da construção deixava de se reportar apenas à produção de edifícios e começava a ser encarado como parte constitutiva do processo de produção do espaço urbano.⁵ Nessa abertura do ângulo de visada, um dos problemas que emergiam, demandando novas formulações teóricas, era o da propriedade capitalista da terra e o lugar por ela ocupado dentro do processo de produção capitalista do espaço.

³ ARANTES, Pedro Fiori. *Arquitetura Nova*: Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, de Artigas aos mutirões. São Paulo: Editora 34, 2002, pp. 107-109.

⁴ FERRO, Sérgio. “O canteiro e o desenho” [1976]. In: *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: Cosac & Naify, 2006, p. 139.

⁵ Pedro Arantes, ao analisar a contribuição da FAUUSP para esse debate sobre o urbano nos anos 1970, afirma que “as primeiras pistas de uma teoria crítica do urbano serão descobertas no momento em que a cidade passa de mero suporte de processos sociais e econômicos para ser compreendida como parte decisiva da produção e reprodução do capital.” ARANTES, Pedro Fiori. “Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970”. *Novos Estudos – CEBRAP*, São Paulo, n. 83, pp. 103-127, mar. 2009, p. 104.

Caminhando dentro desse duplo esforço de compreensão da reprodução do capital na indústria da construção, de um lado, e do papel dessa indústria na produção do urbano, de outro, Rodrigo Lefèvre se dedicou a estudar, em parte de sua produção acadêmica, o problema da inserção da *renda da terra* dentro do processo produtivo do setor da construção. Em uma série de três artigos – que constituem, a rigor, três versões de um mesmo texto –, Lefèvre expôs a pesquisa empírica que realizara sobre o tema e as considerações teóricas que a partir dela elaborara. Publicados todos no final da década de 1970, os textos obedecem a seguinte ordem cronológica: 1) *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*, apresentado no 30º seminário da Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência (SBPC) em julho de 1978 e novamente em novembro daquele ano no seminário aberto *A renda fundiária na economia urbana*, promovido pela Fundação do Desenvolvimento Administrativo (FUNDAP); 2) *Notas sumárias sobre a renda da terra urbana*, uma versão resumida do texto anterior, publicada na revista *Chão* também em 1978; e 3) *Notas sobre o papel dos preços dos terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo*, uma versão corrigida do primeiro texto, publicada como capítulo do livro *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, organizado por Ermínia Maricato, em 1979.

Nesses textos, Lefèvre se põe a analisar um conjunto de empreendimentos imobiliários de mesmo padrão construtivo, porém localizados em diferentes bairros de São Paulo, a fim de compreender a influência do preço dos terrenos sobre o lucro dos capitalistas construtores. No que diz respeito à teoria, suas reflexões têm como ponto de partida fundamental o estudo de Marx sobre a renda da terra

agrícola, que constitui o bojo da seção VI do livro III de *O capital*.⁶ Apoiam-se, também, no entendimento de Marino Folin sobre a cidade no modo de produção capitalista, segundo o qual o espaço urbano não se constitui apenas como *lugar* em que se dão os processos de transformação da força de trabalho ou de circulação de mercadorias, mas sim como *recurso* que é parte constitutiva do processo de criação e realização da mais-valia.⁷

O estudo empírico de Lefèvre o leva a concluir que a terra, uma vez que constitui parte da mercadoria final a ser realizada pelo capitalista construtor de apartamentos e escritórios, assume aqui a forma de *matéria-prima, capital constante circulante*⁸, aparecendo, portanto, como custo de produção. Paralelamente, Lefèvre levanta a hipótese da existência de um preço geral de produção da mercadoria m² de apartamento nas grandes cidades, cuja formação se daria “a partir dos ‘preços de produção conseguidos nos produtos produzidos em piores condições’ (no caso, terrenos mais caros), como em Marx na Renda da Terra.”⁹ Essa combinação levaria a uma inversão, no campo da construção, do mecanismo da renda diferencial descrito por Marx para os terrenos agrícolas: aqui, melhores localizações não implicariam em maiores lucros extraordinários; ao contrário, terrenos melhor locali-

⁶ MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo 2. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983. *Seção VI: Metamorfose do sobrelucro em renda fundiária*.

⁷ FOLIN, Marino. “Ciudad y territorio como capital fijo: algunas contradicciones”. In: *La ciudad del capital y otros escritos*. Trad. Juan Díaz de Atauri. Barcelona: Gustavo Gilli, 1977, p. 61.

⁸ LEFÈVRE, Rodrigo. “Notas sobre o papel dos preços dos terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo”. In: MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-ômega, 1979, p. 97.

⁹ Id., *ibid.*, p. 106.

zados seriam mais caros, portanto implicariam em maiores custos de produção e, em face da existência do preço geral de produção do m² de apartamento, em menor lucratividade.¹⁰

O que se percebe, assim, é que o lucro extraordinário tenderia a aparecer em terrenos mais baratos, de pior localização, uma vez que estes implicam num preço de produção individual mais baixo ao mesmo tempo em que o preço geral de produção se mantém. Estaria se constituindo, portanto, uma inusitada estratégia de reprodução do capital na indústria da construção, em que o lucro extraordinário não decorre de um aumento da produtividade do trabalho, mas da forma peculiar como a terra entra no processo produtivo. Atento às implicações dessa hipótese, Francisco de Oliveira faz, no prefácio do supracitado livro organizado por Ermínia Maricato, um importante comentário sobre como o problema da renda da terra se coloca ali sob uma perspectiva nova:

Utilizando-se o paradigma da renda fundiária agrária, como referencial teórico fundamental, a novidade consiste em pensar a *terra urbana como capital*. Saindo da especulação fácil sobre a especulação, tenta-se ir num sentido de determinar o papel da renda fundiária urbana como *suporte* do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil e, dentro desta, da construção residencial. A renda fundiária urbana é, então, entendida não como um *faux frais*, nem como exercício de especuladores, que os há, sem dúvida, mas como *fundamento de uma atividade produtiva*.¹¹

Trata-se da emergência de uma perspectiva fundamental: por um lado, a propriedade da terra passa a ser compreendida como *capital*; por outro – e reafirmando esse primeiro entendimento – ela é

¹⁰ Id., *ibid.*, p. 97 e p. 104.

¹¹ OLIVEIRA, Francisco de. “Prefácio”. In: MARICATO, Ermínia (org.), *op. cit.*, p. 15. Grifos no original, menos o último, que é nosso.

posta como um *fundamento* da acumulação do capital na indústria da construção, e não como mero obstáculo ao seu desenvolvimento. É justamente essa mudança de posição sobre essa questão e seu papel na determinação das relações que atuam nesse imbricamento da construção com a terra que nos interessa estudar.

2. *Objetivos*

Em um plano mais geral, este projeto de Iniciação Científica busca reunir elementos para a compreensão do papel desempenhado pela propriedade da terra no processo de reprodução do capital na indústria da construção. Partindo-se do supracitado apontamento de Francisco de Oliveira, segundo o qual a terra não entra nesse processo como elemento contingente, mero objeto de especulação, e sim como *fundamento* mesmo da atividade produtiva, o estudo dessa problemática adquire renovada importância. Por um lado, olhando a questão a partir de um ponto de vista interno ao campo disciplinar da arquitetura, trata-se de compreender como se estrutura o processo produtivo na lógica capitalista da produção de edifícios e, portanto, de elucidar processos que constituem determinações fundamentais da atuação do arquiteto. Por outro lado, ampliando-se o ângulo de visada, trata-se de compreender as lógicas que presidem a produção do espaço como um todo – e, no caso, especialmente (embora não exclusivamente) do espaço urbano.

Em um plano mais restrito, busca-se compreender qual a contribuição específica de Rodrigo Lefèvre para a discussão desses temas. Muito embora a produção desse autor sobre o problema da terra seja bastante restrita, como vimos, a pertinência de sua intervenção sobre o tema abordado justifica o interesse em estudar esses textos e colo-

cá-los como ponto de partida para esta pesquisa. Trata-se, aqui, de tentar perceber o quanto as hipóteses traçadas por Lefèvre ajudam a refletir sobre o problema da terra na produção da cidade e, ao mesmo tempo, de traçar seus limites teóricos. Interessa-nos particularmente o estudo da hipótese do autor acerca da terra funcionando como capital – ou, mais determinadamente, como capital constante circulante – na indústria da construção. A análise de tal hipótese passará, assim, necessariamente por um cotejamento com o conceito de capital exposto por Marx no livro I de *O capital*.

Dessa forma, espera-se que tal leitura crítica possa servir como estopim para desencadear um aprofundamento maior no problema da produção do espaço e do papel que nela desempenha a propriedade capitalista da terra. Pretende-se que a análise dos textos de Lefèvre, além de permitir avaliar o rigor de sua contribuição para o campo de conhecimento que articula a indústria, a construção, a arquitetura e o urbano, leve ao aparecimento de novas questões cujo aprofundamento, inclusive, nos encaminhe a pesquisar outros autores.

3. Metodologia

Sendo a presente proposta de pesquisa de natureza teórica, sua metodologia consiste fundamentalmente de seleção, leitura e fichamento da bibliografia pertinente, de um lado, e do outro de reflexão crítica e produção escrita. Tendo-se em vista os objetivos pretendidos, há dois momentos no desenvolvimento do trabalho a serem realizados nesta pesquisa de Iniciação Científica. Primeiramente, devemos nos debruçar sobre a produção de Rodrigo Lefèvre e sobre seus referenciais teóricos. A partir dessa reflexão sobre a produção do autor e suas fontes, deve-se elaborar um relatório preliminar ou

intermediário. Em um segundo momento, pretende-se que a leitura anterior permita uma nova rodada de pesquisa bibliográfica e reflexão crítica, extrapolando-se os limites da produção de Lefèvre e buscando obras pertinentes à problemática levantada na primeira etapa. A partir dessa nova delimitação, será elaborado um aprofundamento teórico da problemática e o relatório final. O esquema de trabalho é, então, o seguinte:

I. Primeira rodada de pesquisa: estudo da contribuição de Lefèvre à discussão sobre a renda da terra na indústria da construção.

a. Levantamento bibliográfico básico. Trata-se aqui de levantar a produção bibliográfica de Lefèvre sobre o tema da renda da terra na construção, bem como a bibliografia por ele utilizada. Em parte, tal etapa já foi cumprida para a realização deste projeto de pesquisa, porém mantemo-la aqui na medida em que há a possibilidade de se encontrar outros textos pertinentes ao assunto e que mereçam ser objeto de estudo.

b. Leitura, fichamento e sistematização da produção de Lefèvre referente ao problema da terra na construção. Tratam-se aqui, salvo novos achados advindos do levantamento bibliográfico básico, dos três textos supracitados: *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários* (1978), *Notas sumárias sobre a renda da terra urbana* (1978) e *Notas sobre o papel dos preços dos terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo* (1979). A sistematização objetiva aqui montar um quadro de referência sobre a contribuição desse autor ao problema que estudamos. O conjunto dos fichamentos aqui realizados constituirá, assim, o ponto de referência primordial de nossa pesquisa.

c. Leitura, fichamento e sistematização da bibliografia citada por Lefèvre em seus estudos. Tratam-se, aqui, fundamentalmente de dois textos: o livro de Marino Folin, *La ciudad del capital y otros escritos*, e a seção VI do livro III de *O capital*, de Karl Marx. O objetivo aqui é novamente estabelecer um quadro de referência, embora agora buscando elucidar a raiz dos conceitos apropriados por Lefèvre em sua análise.

d. Produção escrita a partir da pesquisa e síntese da bibliografia supracitada, propondo-se uma reflexão crítica sobre a mesma. O produto a ser elaborado nessa etapa da pesquisa será um relatório preliminar ou intermediário, o qual pretende-se que seja o rascunho de um artigo que destaque elementos para a discussão de questões identificadas nas leituras.

II. Segunda rodada de pesquisa: aprofundamento do estudo a partir das questões levantadas ao longo do item I.

a. Levantamento bibliográfico ampliado: aqui, será feita uma nova seleção bibliográfica a partir das questões que emergirem ao longo da primeira rodada de leituras, com o que se espera aprofundar e melhor sistematizar as reflexões. Portanto, deixamos aqui de tratar apenas da produção de Lefèvre para nos dedicarmos a tratar de maneira mais ampliada do problema da renda da terra na indústria da construção. Podemos citar de antemão como parte fundamental dessa bibliografia o livro I de *O capital*, de Karl Marx, na medida em que aqui encontraremos o conceito basilar de capital com o qual comparar as formulações de Lefèvre.

b. Leitura, fichamento e sistematização da bibliografia ampliada: novamente, procede-se à elaboração de um quadro de referências sobre o

problema estudado, agora a partir de bibliografia ampliada. Esse conjunto será então cotejado com aquele montado na primeira etapa da pesquisa, buscando-se um aprofundamento das questões estudadas.

c. Produção escrita final. Aqui a reflexão deve incorporar as duas etapas da pesquisa, expondo o percurso teórico que as presidiu, os limites das interpretações estudadas e seus possíveis desdobramentos. O esboço elaborado ao final da primeira etapa aqui será retrabalhado para se tornar o artigo pretendido, que comporá o relatório final da pesquisa. É aqui, também, que os resultados da pesquisa devem ser expostos por meio de comunicação a ser realizada no Simpósio Internacional de Iniciação Científica e Tecnológica da USP (SIICUSP).

4. Cronograma

(Ver tabela à p. 204.)

5. Referências

Bibliografia básica:

FOLIN, Marino. *La ciudad del capital y otros escritos*. Trad. Juan Díaz de Atauri. Barcelona: Gustavo Gilli, 1977, p. 61-72.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. “Notas sobre o papel dos preços dos terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo”. In: Ermínia Maricato. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-ômega, 1979, p. 95-116.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. *Notas sobre renda fundiária urbana em negócios imobiliários*. São Paulo: Fundação do Desenvolvimento Administrativo, 1978.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. “Notas sumárias sobre a renda da terra urbana”. *Cbão*, n. 3, p. 17-20, set./out./nov. 1978.

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III: o processo global da produção capitalista. Tomo 2. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

Bibliografia complementar:

ARANTES, Pedro Fiori. *Arquitetura Nova: Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, de Artigas aos mutirões*. São Paulo: Editora 34, 2002.

ARANTES, Pedro Fiori. “Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970”. *Novos Estudos – CEBRAP*, São Paulo, n. 83, pp. 103-127, mar. 2009

ARTIGAS, João Batista Vilanova. *Caminhos da Arquitetura*. São Paulo: Cosac & Naify, 2004.

FERRO, Sérgio. *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: Cosac & Naify, 2006.

MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-ômega, 1979.

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I: o processo de produção do capital. Tomos 1 e 2. Trad. Regis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

| Atividade programada | Mês | | | | | | | | | | | |
|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Levantamento bibliográfico básico | | | | | | | | | | | | |
| Fichamento e sistematização da produção de Lefèvre | | | | | | | | | | | | |
| Fichamento e sistematização da bibliografia utilizada por Lefèvre | | | | | | | | | | | | |
| Elaboração do relatório intermediário | | | | | | | | | | | | |
| Levantamento bibliográfico ampliado | | | | | | | | | | | | |
| Fichamento e sistematização da bibliografia ampliada | | | | | | | | | | | | |
| Elaboração do relatório final e da comunicação no SIICUSP | | | | | | | | | | | | |

Anexo 2

PROJETO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

Uma discussão sobre Mercadoria, Valor e Terra em Flávio Villaça¹

Candidato: Júlio de Campos Andrade Lamparelli.

Orientador: Paulo Cesar Xavier Pereira.

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU – USP).

Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto.

Laboratório de Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo. LabFAU

Resumo

Este projeto de IC tem por objetivo analisar o emprego dos termos Mercadoria, Valor e Terra no que tange à teoria da Terra Localização, de Flávio Villaça. Assumimos, de início, a hipótese de que os termos referidos constituem o tripé fundamental dessa teorização.

¹ Projeto de Iniciação Científica financiado pela FAPESP. Código do Projeto: 2018-11270-2

Conduzidos, adiante, por esse objetivo, entendemos que o projeto a ser realizado envolve um trabalho de análise bibliográfica, que é a comparação entre os textos pertinentes à teoria de Villaça e a obra clássica de crítica da economia política – *O Capital*, de Karl Marx. Pois que tal avaliação está colocada pelas próprias determinações da tríade fundamental – Mercadoria, Valor e Terra –, no que elas apresentam de mais rigoroso e necessário do ponto de vista conceitual. Podemos, então, compreender esta IC em dois movimentos mutuamente inextricáveis: 1. A articulação entre Mercadoria, Valor e Terra no interior da teoria de Villaça e; 2. A relação dessa articulação com sua matriz teórica – a obra clássica de Marx. O produto final desta investigação será, tão logo, um artigo científico capaz de refletir a preocupação principal desta IC – capaz, portanto, de precisar o rigor científico de uma teoria que é, hoje, tema obrigatório para qualquer urbanista dedicado ao problema das cidades contemporâneas.

Sumário

1. Introdução.
2. Justificativa.
 - a. A teoria da Terra Localização e sua importância científica.
 - b. Pertinência e atualidade do objeto estudado.
3. O Problema a ser investigado.
4. Objetivos.
5. Plano de trabalho e produtos.
6. Cronograma.
7. Referências e materiais.
 - a. Fontes primárias propostas para esta IC.
 - b. Outras fontes citadas neste texto.

1. Introdução

Explicar os processos de valorização da terra urbana – era sob essa pretensão que surgia, a partir da década de 1980, a teoria da “Terra-Localização” de Flávio Villaça. O primeiro texto que, com efeito, colocava-se no horizonte dessa pretensão geral data de 1978: trata-se de *A Localização como Mercadoria*, cujo argumento central não foge muito do que está indicado pelo título. A tese madura do autor, por sua vez, recapitulando as ideias lançadas naquele fim de década, pode ser encontrada em *A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)*, de 1985. Tirando partido dessas duas publicações, podemos, então, emoldurar o arco de desenvolvimento teórico da “Terra-Localização”. Deste modo colocada entre a *localização como mercadoria* e a *terra como capital*, a investigação do autor aparece descrita em dois planos gerais, mais ou menos definidos. No primeiro plano, temos a conclusão fundamental de que “a terra urbana tem valor” – apontando para sua possibilidade de ser capital. No segundo plano, e indicando para o fundamento lógico da conclusão principal, encontramos a hipótese da “mercadoria-localização”, retomando o início do percurso investigativo do autor. Isso posto, conseguimos captar o movimento geral da formulação de Villaça; pois que, somente a produção da localização como mercadoria, encarnada ela mesma na terra urbana (que é terra-localização), é capaz de dotar a terra de valor. No caminho inverso, constatamos que a terra urbana tem valor, na medida em que é “Terra-Localização”, ou seja, contém mercadoria-localização.

Assim, compreendemos que esta Iniciação Científica parte, necessariamente, do arco teórico descrito acima. Ou seja, a pesquisa aqui proposta deve provir, tão somente, dos elementos lançados pela teoria de Villaça. Antes, portanto, de apresentar os objetivos específicos desta IC, é preciso esclarecer brevemente o seu “ponto de partida”.

2. *Justificativa*

a. A teoria da Terra Localização e sua importância científica

Ao fim da nota introdutória, pudemos afirmar que *a terra urbana tem valor pois ela contém mercadoria localização* – trata-se, com efeito, do núcleo lógico de toda teoria da Terra Localização. Pois que, de tal modo munida de clareza e originalidade, a teoria de Villaça conseguiu atingir com força o pensamento e a prática do planejamento urbano da FAU-USP. Sua eficácia em explicar o fenômeno da valorização da terra no contexto das cidades, que parecia impenetrável pela tradição *ruralizante* do pensamento, forneceu para a academia e para a prática do urbanismo um instrumental teórico inovador. Tal capacidade de explicar fenômenos empíricos, no tocante ao problema da terra nas cidades, pode ser ilustrada pelo depoimento de Maricato, realizado em 2015:

Gosto de lembrar uma verificação empírica, fazer uma brincadeira com o público que é a seguinte: pensem que isso aqui é uma casa (um copo plástico), (...) e pensem qual é o preço dessa moradia se ela estiver localizada naquele conjunto habitacional que foi construído na entrada de uma cidade, como a periferia de Rio Grande. Então, ela está lá, num lugar distante do tecido urbano contínuo (coloca o copo numa extremidade da mesa). Aqui está o centro da cidade (coloca a garrafa de água no centro da mesa) e essa casa está lá. Qual é o preço dela? Vocês não têm nem ideia? Pessoal! Não dá para estudar a cidade sem estudar valores, hein? Quanto custa? R\$ 120.000,00? Tudo isso? Agora ela está aqui (move o copo). Quanto custa? R\$ 400.000,00?! Então ela passou de quanto? De R\$120.000,00 pra R\$ 400.000,00 ou mais?! É a mesmíssima mercadoria! É isso? Vocês pensaram na mesmíssima casa?! No mesmo tamanho de terreno? Que mágica é essa gente? Que as coisas mudam de preço? Se eu for comprar uma mesma caneta lá e aqui pode ser que eu tenha uma diferença, mas certamente não vai ser tanta diferença. Então o que acontece com essa mercadoria

especial? Ela tem um valor de acordo com a localização na cidade. E esse é o grande negócio da cidade. É que essa mercadoria parece captar valor de acordo com a localização. Isso se chama renda imobiliária. Existe um preço de localização.²

A *verificação empírica* descrita acima aponta, naturalmente, para sua apreensão teórica, que é esta: a *localização* confere valor para a terra urbana. Isto é, a inovação de Villaça permite explicar, de modo contundente, a variação dos preços da terra conforme a localização numa cidade. Ainda perseguindo o seu grau de influência, seria possível re-avivar como a teoria dá substância conceitual à própria *natureza da segregação urbana*³, assim como aos motivos principais da chamada crise urbana, estudada por Maricato. Como desdobramento, e rumando para sua instrumentalização prática, a teoria consegue inclusive forçar aproximação com o problema do Estado, no que diz respeito a seu papel na urbanização⁴, que é a distribuição de infraestrutura conforme a régua comercial do “valor-localização”.

² Depoimento presente em *Para entender a crise urbana*, Palestra de abertura da 10^o edição do Ciclo de Palestras “Quintas Urbanas” promovido pelo Núcleo de Análises Urbanas do Instituto de Ciências Humanas e da Informação da FURG. Transcrição inicial: geógrafa Leda V. Buonfiglio (bolsista PNPd no Programa de Pós-graduação em Geografia na FURG). Revisão da autora. Formatação e revisão final de César Martins e Susana Silva no Núcleo de Análises Urbanas da Universidade Federal do Rio Grande. – *CaderNAU – Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas*, v.8, n. 1, 2015, p. 11-22.

³ No mesmo depoimento efetuado em 2015, afirma Maricato: “Se vocês se detiverem em estudar e analisar a produção do espaço urbano, irão entender a maior parte dos problemas da cidade. Seguramente 90% dos problemas da cidade. Não entender, por exemplo a natureza da segregação urbana. A localização tem um preço. E só mora bem e tem direito à cidade quem pode pagar (...)” (MARICATO, Ermínia. “Para entender a crise urbana”. *CaderNAU – Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas*, v. 8, n. 1, 2015, p. 11-22.).

⁴ Nos referimos aqui à subordinação do *Estado e da lei* aos interesses privados de quem lucra com a comercialização do solo – problema muito estudado por Marica-

Uma coisa, afinal, é certa: em sendo o fator *localização* imperativo para a própria experiência prática – seja do urbanista empenhado em configurar uma cidade democrática, seja do incorporador interessado em atingir as maiores margens de lucro⁵ –, somos forçados a admitir que a interpretação oferecida por Villaça se coloca em um campo privilegiado. Trata-se, portanto, de um problema colocado no eixo do *grande negócio da cidade*, conforme cunhou Maricato. É, portanto, sob a afirmação de que a *localização atribui valor à terra* que, sem muita recusa, a teoria foi capaz de ingressar no campo de discussão voltado à questão urbana enquanto tal.⁶

to. Segundo ela mesma: “Enquanto os imóveis não têm valor como mercadoria, ou têm valor irrisório, a ocupação ilegal se desenvolve sem interferências do Estado. A partir do momento em que os imóveis adquirem valor de mercado (hegemônico) por sua localização, as relações passam a ser regidas pela legislação e pelo direito oficial... É o que se depreende dos dados históricos e da experiência empírica atual. A lei do mercado é mais efetiva do que a norma legal” (MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo*: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo, julho, 1995.)

⁵ Sobre a localização, seria o caso de lembrar as palavras do engenheiro Villares, em defesa de seu empreendimento imobiliário: “Não é demais insistir sobre a importância da localização. É esta que, em última análise, dá valor à propriedade. Superfícies iguais, mas oferecendo posição diversa quanto às facilidades de transporte e distribuição têm tão desigual procura, que não se podem equiparar seus valores. É por isso que dizemos: não é a edificação que dá valor ao terreno; mas a localização (qualidade intrínseca) que dá valor à edificação”. (VILLARES, Henrique Dumont. *Urbanismo e indústria em São Paulo*. São Paulo: Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais, 1946, p. 237).

⁶ A título de ilustração, pode-se perceber como até mesmo teses, tal qual a da cidade global, puderam ser relativizadas por meio da perspectiva teórica levantada por Villaça: “Assim, temos que por um lado não se comprovam elementos que indiquem alguma “modernização” ou “internacionalização” mais significativa da produção do espaço urbano – especialmente o de serviços – em São Paulo, e por outro as

Em meio a esse triunfo da teoria sobre a prática da produção do espaço urbano, um fator ainda é digno de destaque: compete à capacidade da teorização de Villaça de ir além da análise feita por Marx⁷, no que diz respeito ao problema da terra. Portas antes inexistentes para o desenvolvimento da produção científica foram, com efeito, abertas pela nova perspectiva alçada por Villaça. Após discriminar as condições econômicas da terra urbana em relação à terra rural, a Terra-Localização consegue, finalmente, atestar em alto e bom tom: “a teoria da renda da terra envelheceu”⁸. A relevância dessa conclusão no plano do conhecimento fica, assim, suficientemente ilustrada pela sua capacidade de romper com anos de tradição crítica, representados pela perspectiva da “teoria da renda da terra”.

dinâmicas do mercado imobiliário de escritórios continuam pautando-se, na busca da rentabilidade que as “modernas centralidades terciárias” podem oferecer, pelos mesmos e tradicionais fatores motivadores: a busca por baixos preços fundiários, a possibilidade de agregação de valor proporcionada pelo trabalho social, a construção de “valores de localização” capazes de gerar diferenciação espacial” (FERREIRA, João Sette Whitaker. *São Paulo: o mito da cidade-global*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003, p. 310).

⁷ A respeito disso, resgatamos ainda um último trecho do depoimento de Maricato, de 2015: “O professor Flávio Villaça, analisa a questão com base nas considerações que Marx fez para a terra rural. Marx não analisou a renda da terra urbana. Dependendo de sua localização, a mercadoria moradia, por exemplo muda de preço. Isso se dá como uma mágica, ela pode elevar de preço pelas características de seu entorno entre outros atributos. Shopping centers, jardins, pavimentação, iluminação pública, oferta de serviços como varrição das ruas, coleta de lixo, são atributos que valorizam os imóveis e essa condição ocupa muito os teóricos. De onde vem essa riqueza que “cola” no preço da mercadoria?” (MARICATO, Ermínia. “Para entender a crise urbana”, op. cit.).

⁸ VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. In: *Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012, p.2. Trata-se de seu texto *A Terra como Capital (ou Terra-Localização)* em revisão realizada em 2011.

Ora, se não quisermos ir muito longe, lembremos o apontamento de Pedro Arantes, que mostrou como a perspectiva marxista da renda significou, no próprio meio da FAU-USP, um importante movimento para a formação de um pensamento *desprovincianizado* de nossa academia em relação à cidade. Tal movimento, situado uma década antes das hipóteses de Villaça, permitira, assim, que *Rodrigo Lefèvre e Paul Singer inaugurassem uma pesquisa sobre renda da terra e negócios imobiliários, procurando estabelecer categorias marxistas próprias para o entendimento do urbano*⁹. Coroando, contudo, com rapidez a década seguinte de tais formulações, é notável como a teoria de Villaça rompe com força toda uma perspectiva teórica que vinha se estruturando até então.

b. Pertinência e atualidade do objeto científico

Ao se colocar como nova perspectiva frente àquela oferecida por Marx no tocante à renda da terra, a teoria da Terra-Localização nada menos representa que um novo modo de conceber as relações econômicas que transformam a terra, ela mesma, em um componente da produção nas cidades contemporâneas. Sua promessa original de explicar *os processos de valorização da terra urbana* implica, pela própria exigência da teoria, essa mudança de paradigma – esse mesmo caráter de inovação que possibilitou sua rápida absorção no meio acadêmico

⁹ ARANTES, Pedro Fiori. “Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970”. *Novos estudos*. – CEBRAP, n. 83, São Paulo, março, 2009. Prossegue o autor: “Um grupo de professores da FAU estava lendo, naqueles anos, o terceiro livro de O capital – que discute as formas heterodoxas de produção do valor por meio da renda e dos juros – e começa também a descobrir novos autores, como Henri Lefebvre, David Harvey e Marino Folin, além da nova sociologia urbana francesa (Lojkin, Topalov, Ascher e Lipietz) que ampliavam o horizonte da crítica marxista para além do esquema de Castells. O livro representa essa transição, apesar de não completá-la integralmente, formulando uma alternativa mais acabada” (p. 202).

e prático. A teoria, que é atual naquilo que tem de essencial, pôde, enfim, segundo seu próprio autor, nos *ajudar a compreender por que no mercado imobiliário urbano contemporâneo não há lugar (quer ao nível empírico quer ao teórico) para a “renda”, pelo menos o tipo de renda concebido por Marx*¹⁰. *Afinal, este conceito parece não fazer falta para se compreender o preço e o mercado da terra urbana. Ninguém fala, hoje em dia, no meio imobiliário, em renda da terra*¹¹.

Importa ainda notar que tal transformação inerente à teoria de Villaça não se encerrou, contudo, no impacto provocado há trinta anos atrás. Ressaltamos a pertinência com que, passada a virada do milênio, nosso autor atesta a roupagem nova de sua hipótese. Na republicação de seu artigo *A Terra como capital (ou a Terra-Localização)*, agora em 2011, Villaça afirma: “O que nos fez decidir pela repetição deste texto, foi a faceta que não envelheceu. Foi mais o fato de ele falar do produto “terra-localização”, e do valor e preço da terra urbana, do que falar da sua renda. (...) trata-se de saber de onde vem o valor – e o preço – da terra urbana... e essas coisas ainda são importantes e muito pouco compreendidas”¹².

Seguindo, portanto, as recomendações do autor, entendemos que o assunto está longe de ser esgotado. Antes de mais nada, contudo, é preciso compreender que o grau de influência da Terra-Localização, tal como seu potencial de transformação do pensamento – como

¹⁰ VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 16, p. 5-14, 1985.

¹¹ Id., *ibid.*. Citamos, ainda: “A exploração do conceito de Terra-Localização ajudaria a compreender (...) a transformação da terra em mercadoria, o desaparecimento dos proprietários de terra enquanto classe (...) e a manutenção da propriedade privada da terra pelo capitalismo”.

¹² VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. In: *Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras*, op. cit., p. 27.

ficou aqui demonstrado – são atributos que devem partir estritamente de seu desenvolvimento interno. Isto é, partem de seu desenvolvimento conceitual. Haja vista a importância do conceito nesse campo vasto penetrado pela teoria, retomamos brevemente a formulação de nosso autor: a *terra* tem *valor* na medida em que contém *mercadoria*-localização. São, portanto, três elementos postos aqui em jogo: terra, valor e mercadoria. Pois que, na retaguarda dessa revolução teórica, percebemos como a teoria da “Terra-Localização” repousa no trânsito intenso estabelecido entre as três categorias mencionadas. O objeto de estudo nesta Iniciação Científica é, precisamente, a relação posta entre esses três elementos. Estudar, assim, a relação dos conceitos de Mercadoria, Terra e Valor conforme proposto na teoria da “Terra-Localização” de Flávio Villaça. Investigar tal articulação implica, por conseguinte, procedimentos e materiais de pesquisa para apreender sob quais critérios teóricos e sob quais exigências conceituais ela está pressuposta. Entre os resultados da IC esperamos, finalmente, fornecer elementos para uma discussão mais criteriosa sobre uma teoria que, com tanta força, balançou o pensamento sobre as cidades brasileiras.

3. *O problema a ser investigado*

Percebemos, de saída, que a teoria de Villaça está apoiada na articulação destes três elementos – Mercadoria, Valor e Terra: “No modo de produção capitalista as localizações são mercadorias. Inseparável de sua base material que é a terra, a localização é produzida e distribuída como valor de troca.”¹³

¹³ VILLAÇA, Flávio. *A Localização como mercadoria*. São Paulo: FAU – USP, 1978

Nesta frase, contida no primeiro texto de 1978, podemos captar o movimento geral da teoria de Villaça, no tocante à articulação dos elementos apontados. Dela apreendemos que a produção/distribuição da localização como mercadoria impõe um sentido teórico novo, tanto para o valor da terra urbana, quanto para o movimento dos preços da terra numa cidade – isto é, para o próprio *fato social* do mercado de terras. Trata-se, pois, da ponta-de-lança do argumento – e está aí toda sua originalidade.

Há, contudo, que se distinguir dois momentos implícitos nesse raciocínio. Primeiro, a constatação de que *no modo de produção capitalista as localizações são mercadorias, produzidas e distribuídas como valor de troca*. Segundo, a constatação de que as localizações-mercadorias se manifestam na terra, dotando-a de valor. De um lado, portanto, deparamos a unidade entre mercadoria e valor de troca (que é ao mesmo tempo a unidade entre mercadoria e valor); do outro, a unidade entre valor e terra.

O primeiro momento é, portanto, a localização como mercadoria. Na medida em que a localização é entendida como uma mercadoria produzida, é a *mercadoria* quem aparece como elemento fundamental da trindade. É ela quem possibilita, de antemão, a coerência formal da relação. Essa determinação formal do capitalismo para com a localização enquanto mercadoria parte, sem dúvida, do primeiro texto, de 1978, mas faz eco em toda produção escrita posteriormente. O texto de 1986, por exemplo, parte da afirmação de que o “capitalismo reforçou a propriedade privada da terra e transformou-a em mercadoria”, sendo que, quando se compra um terreno, “na verdade o que se compra é a localização”¹⁴. Ou, em versão prévia, no texto de 1985: “A “Terra-Localização” – da qual a terra urbana é a mais ób-

¹⁴ “O capitalismo reforçou a propriedade privada da terra e transformou-a em mercadoria (...). / Quando se compra um terreno compram-se duas coisas: um pedaço

via manifestação – enquanto produto do trabalho humano, tem tanto valor de uso como valor de troca. Tal como qualquer outro, seu *valor* é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la”¹⁵. Conforme posto neste último trecho, interessa aqui o seguinte: assumindo a roupagem da forma mercadoria, a localização aparece adiante, implícita no valor de troca, como um produto do trabalho social e, portanto, como *valor*. Isto é, como uma mercadoria qualquer, a localização contém valor. Nesse primeiro momento do pensamento entendemos, portanto, duas coisas: primeiro, que uma localização é também uma *mercadoria*, produzida e comercializada como tal; segundo, que a localização encerra *valor*, na medida em que é uma mercadoria *produzida e comercializada como tal* – simplesmente, uma constatação encadeia a outra. Encerra-se aí o primeiro momento, compreendendo-se na unidade entre mercadoria e valor. É a ela que Villaça sujeitará o seu conceito de *localização*.

No que diz respeito a essa primeira unidade, de fato não há nada de *muito novo*. Ora, antes de depararmos a localização, temos a afirmação entre mercadoria e valor de troca, que desvenda a pressuposição do *valor* no interior da relação de troca e aponta para a posição do valor no processo de produção – o que, em si, não representa nenhuma novidade para o pensamento marxista. A novidade aqui está, sobretudo, em conformar a noção de *localização* aos critérios rigorosos, de antemão colocados pela tradição crítica, do que é merca-

da matéria terra, que serve de apoio físico, e uma localização. Na verdade, o que se compra é a localização e o que realmente pesa no preço é a localização.” (VILLAÇA, Flávio. “A terra urbana”. In: *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global, 1986, p.115).

¹⁵ VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)” [1985], op. cit., p.10, grifo meu. Vamos, nesta apresentação, pular a etapa em que o autor distingue a localização enquanto valor de uso.

doria. Atrás da localização, portanto, o primeiro momento consiste num pressuposto teórico. Trata-se de um registro que é anterior ao efetivamente demonstrado no texto de Villaça. Em outras palavras, o autor recorre a uma teorização pré-concebida dos conceitos de mercadoria e de valor.

O segundo momento é mais ousado: trata-se da terra como *valor*. Traduz, com efeito, a vinculação dessa unidade *valor-mercadoria* à *terra*. O *salto mortal* entre o par “valor-mercadoria” e a categoria “terra” encontra, tão logo, um chão seguro no fato de que a localização é, ela mesma, um atributo da terra – o que, por sua vez, corresponde a uma definição apriorística de localização. Nas palavras de Villaça: “a terra é (...) a base material que encarna localização”¹⁶. Desde que na terra urbana se sobreponha o fator localização, ela será *terra* enquanto localização, isto é, “Terra-Localização”. Ela será, com efeito, *terra* enquanto *valor*. Embora apareça em destaque, o segundo momento depende fundamentalmente do primeiro para se realizar. Se a localização não fosse entregue à noção *de mercadoria produzida e comercializada como tal*, a terra não poderia conter, em si, valor. *Contém em si valor pois contém em si localização* – está aqui expressa a hipótese inovadora do valor da terra urbana.

Se o primeiro momento recorria a uma pressuposição teórica, o segundo momento coloca efetivamente algo de novo. A relação aqui posta entre *valor* e *terra* segue, assim, um caminho completamente distinto daquele trilhado pela rigorosa apresentação de Marx. Uma vez instrumentalizado pelos conceitos de mercadoria e valor, o autor em estudo nesta IC é capaz de resolver a oposição entre mercadoria e valor de um modo singular. O que isso significa?

¹⁶ VILLAÇA, Flávio. *A Localização como mercadoria*, op. cit., p. 3.

Ora, não obstante a explicação de Villaça siga o seu caminho próprio, em Marx a justaposição “*prima facie* absurda”¹⁷ entre Terra e Valor precisou esperar até os minutos finais d’O *Capital* para revelar o seu fundamento real¹⁸. A saber, esse “último toque do gongo” da teoria do valor em relação ao preço da terra coincide justamente com a seção destinada a estudar a metamorfose do *sobre-lucro* em renda da terra – aquela que, para o autor em estudo, está envelhecida. Isso porque, obviamente, para Villaça a “justaposição” entre terra e valor está resolvida *antes*. Quer dizer, aparece resolvida a partir da própria forma-mercadoria, que faz a mediação “absurda” entre terra, *substância natural*, e valor, *substância social*, acontecer sem problemas aparentes. E tal problema está posto pela própria implicação teórica, como se observa: “nós argumentaremos que a localização é um valor de uso produzido, não é um “dom gratuito” da natureza e que portanto não pode produzir renda (...)”¹⁹. Sabemos aqui o que isso significa: a localização é uma mercadoria produzida, possuiu valor, portanto a terra-

¹⁷ Marx emprega o termo mais de uma vez, quando se refere ao preço dos bens naturais. Trata-se, portanto, de uma “expressão irracional, atrás da qual se esconde uma relação econômica real” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro III. O processo global da produção capitalista, tomo 2. Trad. Regis Barbosa e Flávio R. Koethe. São Paulo: Abril Cultural, 1985 [1894], p.146) – a saber, renda capitalizada.

¹⁸ “(...) uma coisa pode, formalmente, ter um preço, sem ter um valor. A expressão de preço torna-se aqui imaginária, como certas grandezas da Matemática. Por outro lado, a forma imaginária de preço, como, por exemplo, o preço da terra não cultivada, que não tem valor, pois nela não está objetivado trabalho humano, pode encerrar uma relação real de valor ou uma relação derivada dela” (MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I. O processo de produção do capital. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio R. Koethe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1867], p.226).

¹⁹ VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)” [1985], op. cit., p.7.

-localização não pode ser explicada por meio da *renda da terra*. Quer dizer: a terra, enquanto corpo da localização, não é simples natureza – ela é produto do trabalho. Temos, portanto, um esquema geral: de tal modo dispostos por Villaça nessa tríade primeira, Valor e Terra se destacam, finalmente, como polarização forte, enquanto a Mercadoria aparece tomando a frente, conformando os termos da relação. Noutros termos: cabe à mercadoria mediar a relação entre valor e terra. Tal articulação nos encaminha para os objetivos desta pesquisa de IC.

4. Objetivos

Dois níveis compõem o objetivo desta IC – um específico e outro geral. Ao nível específico, nosso objetivo é estudar a relação entre Mercadoria, Valor e Terra, conforme ela se articula no interior da teoria de Villaça. A bibliografia constituiu, nestes termos, aquele arco teórico ao qual nos referimos na Introdução. Ao nível geral, nosso objetivo consiste em balizar os textos do autor com seus pressupostos teóricos; verificar, portanto, sob quais parâmetros Villaça movimentou os conceitos legados pela economia política.

Respeitando as exigências dos conceitos e perseguindo a orientação teórica de Villaça, o objetivo geral começa a ganhar contornos mais precisos. Pois que, tão logo são colocadas em campo por nosso autor, as três categorias – Mercadoria, Valor e Terra – parecem acenar para um sentido comum: a obra clássica de crítica à economia política de Karl Marx, *O Capital*. Exige-se da pesquisa, por conseguinte, uma verossimilhança bibliográfica, que deve nortear a investigação. Em vista desse norte, ganhamos o caminho a ser seguido por nossa pesquisa, e atestamos: esta Iniciação Científica deve estudar, precisamente, a relação de Villaça com o livro *O Capital*, admitido como eixo

de comparação a relação estabelecida entre Mercadoria, Valor e Terra. Em outras palavras, trata-se de aproximar o argumento de Villaça aos escritos presentes em *O Capital*, admitindo como critério o desenvolvimento, já nele presente, das relações entre Mercadoria, Valor e Terra.

Sublinhemos, portanto, o objetivo geral desta IC. Trata-se de cotejar a relação entre Mercadoria, Valor e Terra, conforme aparecem na teoria Terra Localização, com o que entendemos ser sua matriz teórica: a obra clássica de Karl Marx - *O Capital*.

5. Plano de Trabalho e produtos

Propomos um plano de trabalho composto de três partes consecutivas: I) Fichamento e organização do material bibliográfico já definido; II) Fichamento, exploração e organização de um material bibliográfico de apoio a ser melhor definido e; III) Elaboração de um artigo científico, provisoriamente intitulado com o título deste projeto. Ao final das primeiras duas etapas será elaborado um relatório avaliativo.

I) Fichamento e organização do material bibliográfico já definido.

Trata-se aqui da etapa destinada ao estudo e organização do material definido nesta proposta como ponto de partida. Tal estudo, debruçado sobre o material primário de nosso interesse científico, deve substanciar toda a pesquisa posterior. Por isso está dividido em *a. Organização e fichamento dos textos de Villaça* e; *b. Organização e fichamento dos escritos presentes em O Capital*. O desenvolvimento da parte “c” deve fazer um balanço avaliativo comparando entre si o material que foi

estudado. É desse desenvolvimento que deve resultar, por fim, o primeiro relatório parcial de andamento da IC.

a. Organização e fichamento dos textos de Villaça.

Interessam aqui os textos presentes naquele arco teórico inicial, ao qual havíamos nos referido na Introdução. São, a priori, três textos: *A Localização como Mercadoria*, de 1978; *A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)*, de 1985, presente na 16ª edição da revista “Espaço & Debates” – também há a versão republicada, de 2012 – e; *A terra urbana*, capítulo VII de seu livro “O que todo cidadão precisa saber sobre habitação”, de 1986. A pesquisa também deve, preliminarmente, conferir se não há nenhum outro escrito do autor, aqui ignorado, que seja de nosso interesse.

b. Organização e fichamento dos escritos presentes em *O Capital*.

O texto de base a ser aqui estudado é, de modo geral, o Livro I de *O Capital*, de Karl Marx. Deve-se, contudo, organizar os trechos de interesse próximo ao estudo aqui proposto, no que se refere à articulação entre *Mercadoria, Valor e Terra*. Além do mais, o capítulo I, destinado à forma mercadoria, merece atenção mais detida, por ser um momento fundamental do pensamento inerente à teoria da Terra-Localização. Pode-se, ainda, no que tange a esse capítulo primeiro, aprofundar a discussão do *item 4* “O fetichismo da mercadoria: seu segredo”. Caberia também, e conforme a necessidade inerente ao desenvolvimento desta investigação, estudar a seção VI do livro terceiro de *O Capital*, destinada à metamorfose do lucro extraordinário em renda fundiária. Afinal, aqui, tal como no item “a”, não está descartada a possibilidade de incorporar outro material do autor que seja do interesse desta pesquisa.

c. Compilação, revisão e avaliação do material estudado e Elaboração do relatório I.

Esta é uma etapa para se realizar o balanço crítico do que foi feito, empenhada em realizar uma comparação entre o material estudado. Desse esforço deve resultar uma sistematização que será o conteúdo do primeiro relatório parcial de andamento da IC.

II) Fichamento, exploração e organização do material bibliográfico de apoio.

Tendo em mãos uma sistemática dos termos de comparação colocados entre os textos de Villaça e sua matriz teórica, deve-se lançar os critérios para uma bibliografia de apoio. Tal bibliografia deve ser escolhida, portanto, de acordo com as questões, dúvidas ou problemas suscitados na etapa I. Está também separada em três itens: *a. Levantamento de bibliografia de apoio; b. Organização, exploração e fichamento da bibliografia de apoio* e um item “c”, destinado ao balanço da etapa II.

a. Levantamento da bibliografia de apoio.

Trata-se aqui de fazer o levantamento desta bibliografia auxiliar, conforme os problemas que hão de surgir ao final da etapa anterior. Imaginamos, pois, que tais bibliografias sejam capazes de dar substância teórica no que diz respeito ao objeto desta IC.

b. Organização, exploração e fichamento da bibliografia de apoio.

Uma vez realizado o levantamento, é preciso fazer uma organização refinada, tanto da leitura, quanto dos temas afins a serem criticamente explorados em um estudo estratégico da bibliografia. Tal organização deve, naturalmente, estar orientada de acordo com o interesse específico desta IC.

c. Compilação, revisão e avaliação do material estudado e elaboração do relatório II.

Aqui, como no fim da primeira etapa, devemos sistematizar o conhecimento adquirido e produzir um balanço crítico da bibliografia de apoio. Avaliá-la, por conseguinte de acordo com dois fatores: α) no que elas ajudaram a compreender o objeto da pesquisa, e; β) o que trouxeram de novo para a reflexão teórica. Dessa avaliação sistemática deve resultar, finalmente, o segundo relatório da IC.

III) Elaboração do Artigo, provisoriamente intitulado de acordo com o título da pesquisa: “Uma discussão sobre Mercadoria, Valor e Terra em Flávio Villaça”.

Como produto final desta IC, propomos a elaboração de um artigo científico capaz de manusear os resultados obtidos, de modo a expor os interesses que competem a esta investigação. O objetivo do artigo deve, assim, estar de acordo com nossa determinação preliminar, que é esta: *fornecer elementos para uma discussão mais criteriosa sobre uma teoria que, com tanta força, balançou o pensamento sobre as cidades brasileiras – a teoria da Terra Localização de Flávio Villaça*. À guisa de conclusão, imaginamos, pois, que somente uma investigação detida do movimento posto entre Mercadoria, Valor e Terra – no que vai do interior para

o exterior do pensamento de Villaça –, será capaz de lançar as bases competentes para tal discussão.

6. Cronograma

(Ver tabela à p. 227.)

Observação: Além dos produtos acima indicados, prevê-se a apresentação da pesquisa no SIICUSP – Simpósio Internacional de Iniciação Científica da Universidade de São Paulo, em data ainda a ser designada.

Referências e materiais

a. Fontes primárias propostas para esta IC

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro I. O processo de produção do capital. Tomos I e II. Trad. Regis Barbosa e Flávio R. Koethe. São Paulo: Abril Cultural, 1983 [1867].

MARX, Karl. “Metamorfose do sobrelucro em renda fundiária”. In: *O capital: crítica da economia política*. Livro III. O processo global da produção capitalista. Tomo II. Trad. Regis Barbosa e Flávio R. Koethe. São Paulo: Abril Cultural, 1985 [1894], p. 121-267.

VILLAÇA, Flávio. *A Localização como mercadoria*. São Paulo: FAU-USP, 1978

Uma discussão sobre Mercadoria, Valor e Terra em Flávio Villaça

VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. *Espaço & Debates*, São Paulo, p. 5-14, n. 16, 1985.

VILLAÇA, Flávio. “A Terra como Capital (ou a Terra-Localização)”. In: *Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VILLAÇA, Flávio. “A terra urbana”. In: *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global, 1986. p.115 – 120.

b. Outras fontes citadas neste texto

ARANTES, Pedro Fiori. “Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970”. *Novos estudos – CEBRAP*, São Paulo, n. 83, p. 103-127, mar. 2009.

FERREIRA, João Sette Whitaker. *São Paulo: o mito da cidade-global*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo, julho, 1995.

MARICATO, Ermínia. “Para entender a crise urbana”. *CaderNAU-Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas*, v. 8, n. 1, 2015, p. 11-22.

VILLARES, Henrique Dumont. *Urbanismo e indústria em São Paulo*. São Paulo: Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais, 1946.

| Atividade programada | Mês | | | | | | | | | | | | |
|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| I) a. Organização e fichamento dos textos de Villaça | | | | | | | | | | | | | |
| I) b. Organização e fichamento dos escritos presentes em O Capital. | | | | | | | | | | | | | |
| I) c. Compilação, revisão e avaliação do material estudado e Elaboração do relatório I. | | | | | | | | | | | | | |
| II) a. Levantamento da bibliografia de apoio. | | | | | | | | | | | | | |
| II) b. Organização, exploração e fichamento da bibliografia de apoio. | | | | | | | | | | | | | |
| II) c. Compilação, revisão e avaliação do material estudado e Elaboração do relatório II. | | | | | | | | | | | | | |
| III) Elaboração do Artigo | | | | | | | | | | | | | |

Seção Técnica de Produção Editorial

Profª. Dra. Clice de Toledo Sanjar Mazzilli
Coordenadora didática

André Luis Ferreira
Chefe técnico de seção

José Tadeu de Azevedo Maia
Chefe substituto

Equipe

Eduardo Antonio Cardoso
Eliane Aparecida Pontes
Eliane de Fátima Fermoselle Previde
Francisco Paulo da Silva
Jaime de Almeida Lisboa
Marcio Antonio de Jesus
Mario Duarte da Silva
Ricardo de Sotti Machado
Robson Braz Teixeira
Roseli Aparecida Alves Duarte
Sotenes Pereira da Costa
Thelma Theophilo Tracchi
Valdinei Antonio Conceição

Projeto Gráfico e Diagramação

Júlio de Campos Andrade Lamparelli
Pedro de Queiroz Avila

Edição de Tabelas e Digitação

Autores
Júlio de Campos Andrade Lamparelli
Pedro de Queiroz Avila

Capa

Júlio de Campos Andrade Lamparelli
sobre foto de João Roberto Monteiro da Silva

Impressão Digital

André Luis Ferreira
José Tadeu de Azevedo Maia

Produção Gráfica

Eduardo Antonio Cardoso
Mário Duarte da Silva
Roseli Aparecida Alves Duarte
Valdinei Antonio Conceição

Secretária

Eliane de Fátima Fermoselle Previde

“Tendo em vista esse horizonte de intensificação avassaladora das expressões fetichistas, na qual *terra* e *capital* aparecem em uma unidade que só pode ser desconcertante, o tema da renda da terra e seu elo com a *exploração do trabalho* precisam ser reabilitados com urgência”.

Júlio Lamparelli e Pedro Avila

“A discussão proposta pelo conjunto dos textos rompe um impasse nos estudos sobre a renda da terra na produção do espaço por permitir considerar as diversas formas da renda – fundiária, extrativa e imobiliária – na construção e superar os artifícios de transposição da análise da produção agrícola para o estudo da produção da cidade tal como, praticamente, se fez até os anos 1970”.

Paulo Cesar Xavier Pereira

ISBN 85-8089-172-0



9 788580 891720