



RENDA FUNDIÁRIA OU VALOR DA TERRA? APORTES SOBRE O DEBATE EM TORNO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

LAND RENT OR LAND VALUE? CONTRIBUTIONS ON THE DEBATE SURROUNDING THE PRODUCTION OF URBAN SPACE

Oséias Teixeira da Silva

Mestrando em Geografia na Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.
Cidade Universitária, Ilha do Fundão, CEP: 21941-972, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.
E-mail: oseias.silva.10@hotmail.com

Resumo:

Neste artigo inicia-se uma discussão sobre qual conceito permite uma compreensão mais apurada do processo de produção do espaço urbano: o conceito de renda fundiária ou de valor da terra. O conceito de renda da terra tem como pressuposto a idéia de que o espaço urbano é um bem não produzido, fruto de um processo de monopolização e não de produção, enquanto a idéia de valor da terra ressalta justamente essa característica: ou seja, o fato de que o espaço urbano é produzido socialmente. A partir daí partimos para a compreensão da atuação do capital imobiliário, e como sua ação permite construir convenções urbanas em torno de objetivos específicos e geralmente privados. Assim podemos concluir que temos não apenas uma produção social da cidade e sua apropriação privada, mas também a produção social da cidade segundo interesses privados.

Palavras-chave: produção do espaço urbano – renda fundiária – valor da terra

Abstract:

In this paper begins a discussion about which concept allows a more accurate understanding of the production process of urban space: the concept of land rent or value of land. The concept of land rent takes as its premise the idea that urban space is not a property produced, fruit of a process of monopolization and not of production, while the idea of land value emphasizes precisely this factor: namely, the fact that urban space is socially produced. From there we start to understand the role of real estate capital, and how their action allows you to build urban conventions around specific goals and usually private. Thus we can conclude that we have not only a social production of the city and its private ownership, but also the social production of the city second private interests.

Keywords: production of urban space - ground rent - land value

INTRODUÇÃO:

A compreensão de como se dá o processo de produção da cidade em sua evolução histórica tem sido fruto ao longo dos anos de muita reflexão. Desde os anos 1970, com o surgimento de correntes marxistas de análise do urbano, o entendimento da ação dos agentes sociais tem sido o principal foco nos estudos sobre a estrutura interna da cidade, destacando o papel do Estado e do capital imobiliário. O conceito de renda da terra foi, nesse período, o principal conceito utilizado para a compreensão da ação dos agentes que atuam na cidade.

Porém, apesar de seu grande valor, inclusive histórico, no avanço dos estudos urbanos dentro de uma perspectiva crítica, acreditamos que o conceito de renda da terra tem uma fraqueza conceitual de origem que dificulta a compreensão dos processos de produção do espaço urbano principalmente na cidade contemporânea, em que a produção do espaço social se torna atividade econômica crucial. Esta fraqueza está justamente na concepção de espaço urbano subjacente a esse conceito, conforme discutiremos mais a frente. Nesse sentido na primeira parte do texto buscamos confrontar os conceitos de renda fundiária urbana e valor da terra urbana, e a relação desses conceitos com o processo de produção do espaço.

Na segunda parte do texto buscamos compreender como se dá a ação dos promotores imobiliários. Nesse momento trazemos a tona os conceitos de convenção urbana e inovação urbana, para nos auxiliar na compreensão de como, a partir dos interesses dos promotores imobiliários, são construídas alianças, verdadeiras convenções urbanas, que permitem uma ação articulada e convergente de diferentes agentes no sentido de produção de um espaço social específico, geralmente construído segundo interesses privados.

Renda da terra e valor da terra: duas formas de compreensão do espaço urbano

Neste tópico realizamos uma discussão sobre os conceitos de valor da terra e renda da terra. Consideramos essa discussão importante, pois nos auxiliarão a compreensão da dinâmica da formação dos preços no mercado imobiliário, e a forma como o capital imobiliário pode influenciar nesse processo. Como mostraremos os dois

conceitos em tela possuem subjacentes, concepções distintas de espaço urbano, e do papel que os agentes sociais possuem na sua produção.

Para Smith (1981), o valor de uma mercadoria é igual à quantidade de trabalho que ela consegue comandar, ou seja, a quantidade de mercadorias (fruto do trabalho) que se consegue obter com ela. O trabalho seria a medida real do valor de troca de todas as mercadorias, já que o trabalho seria a essência comum entre todas as mercadorias. Toda mercadoria teria um preço natural – que corresponderia ao seu valor – e um preço de mercado que dependeria da relação entre oferta e demanda das mercadorias. Afirma, ainda, que a palavra valor possui dois aspectos distintos: “por vezes expressa a utilidade de algum objeto particular, e por vezes o poder de adquirir outros bens, que a posse daquele objeto proporciona. Um pode ser chamado valor de uso, o segundo valor de troca” (SMITH, 1981, p. 17).

Portanto, toda mercadoria poderia ser vista a partir de duas formas: pelas suas características e utilidades para o ser humano e por outro pela quantidade de mercadorias que esta pode obter no mercado. Marx (1987) considera esse duplo aspecto de toda a mercadoria a partir de uma perspectiva relacional, o que permite revelar a natureza social da mercadoria e o processo de formação da mais valia¹. Essa natureza social da mercadoria aparece, no entanto oculta pela aparência “de relação social entre coisas”, visto que pela divisão do trabalho, o trabalhador perde a compreensão da totalidade do processo produtivo e não se vê mais como produtor de toda a riqueza, mas como um simples instrumento do capital.

Do ponto de vista histórico, o valor de uso é anterior ao valor de troca, visto que para que mercadorias sejam produzidas é necessária uma economia de mercado constituída, em que os trabalhadores tenham sido separados dos meios de produção de sua subsistência. Na sociedade capitalista o valor de uso é subordinado ao valor de troca, uma vez que as mercadorias são produzidas apenas como um meio para a extração da mais valia e não para a satisfação das necessidades sociais. A sociedade capitalista traz, portanto, uma contradição entre o valor de uso e valor de troca que aparece de forma muito específica no espaço urbano.

No espaço urbano, temos uma tensão entre, de um lado, a cidade com suas formas historicamente construídas, suas infra-estruturas, enfim, toda a sua materialidade repleta de símbolos e significados que orienta a ação dos indivíduos e dos grupos sociais, a cidade como um suporte da vida e da produção, a cidade como

¹ A discussão sobre a mais valia fugiria dos escopos e dos objetivos do presente trabalho.

um valor de uso, ou melhor, um valor de uso complexo, já que composto pela articulação espacial de vários valores de uso simples, conforme a conceituação de Ribeiro (1997). Por outro lado, há a visão da cidade como uma mercadoria, ou melhor, um conjunto espacialmente articulado de mercadorias, que se pode denominar de valor de troca complexo.

O conceito de valor de uso complexo está presente na obra de Ribeiro (1997), tendo sido originalmente desenvolvido por Topalov (1979), e seria um valor de uso composto pela articulação espacial de diversos valores de uso simples. No entanto, Harvey (1990) atenta para o fato de que os valores de uso e de troca não podem ser pensados de forma separada, constituindo uma unidade no ponto de vista do processo de produção da riqueza social. Assim sendo, se existe um valor de uso complexo, formado pela articulação espacial dos diversos valores de uso simples que compõem o espaço urbano (as casas, as ruas, as infra-estruturas etc.), deverá também haver um valor de troca complexo, formado pela articulação espacial de valores de troca simples. Sobre esse valor de troca complexo podemos afirmar, com Gottdiener:

Seu valor é criado por uma matriz sócio-espacial de localizações e atividades associadas à produção de riqueza, a qual então dá aos sítios urbanos particulares valor de uso que é função mais daquele padrão espacial determinado socialmente do que uma qualidade intrínseca do próprio recurso (GOTTDIENER, 1993, p 179).

De forma semelhante, esse valor de troca complexo é identificado por Villaça (1998) como a localização no espaço intra-urbano. Porém, se o espaço urbano é visto como valor de troca complexo, isto significa que o espaço urbano tem um valor. No entanto, há toda uma literatura que analisa a terra urbana a partir do conceito de renda da terra, que tem como pressuposto justamente o fato de a terra urbana não ser um bem produzido e por tanto sem valor. Acreditamos que os conceitos de renda da terra e valor da terra – ou melhor, do espaço urbano – são formas distintas e válidas de compreensão da realidade urbana. No entanto quais as diferenças e semelhanças entre essas duas visões e quais as conseqüências teóricas e políticas de se assumir uma ou outra? Buscamos esclarecer essas questões a partir da análise dos dois conceitos.

Um dos autores que desenvolve o conceito de renda da terra urbana é Ribeiro (1997). Segundo o autor, é um pressuposto da análise urbana:

[...] o fato de que a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro no mercado de 'produtores' e 'compradores' de solo (RIBEIRO, 1997, p 39)

E ainda:

[...] é necessário colocar como premissa de análise que os preços fundiários são gerados pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e transformação do solo urbano. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento de sobrelucros de localização" (RIBEIRO, 1997, p 40).

Na concepção desse autor, a terra urbana seria um bem não produzido pelo trabalho, sendo na realidade preexistente a qualquer trabalho e dessa forma seu preço não estaria regulado pela lei do valor. Como se formaria então o preço da terra? Porque as pessoas teriam de pagar pelo uso de um bem não produzido, de uma dádiva da natureza? Segundo o autor, o preço da terra seria formado, considerando o monopólio da propriedade privada, a partir da disputa inter-capitalista pelo acesso a terra. Não haveria um mercado de terras urbanas, simplesmente pelo fato de ninguém ser capaz de "produzi-la", e dessa forma o preço da terra seria totalmente formado pela demanda.

E o que determinaria o preço diferenciado da terra em diferentes lugares? Aqui, entra em cena o conceito de sobrelucro de localização e de efeitos úteis de aglomeração. Sobrelucro de localização seria um lucro acima da média obtido por agente capitalista individual, apenas devido a sua localização mais privilegiada em relação à concorrência. Efeitos úteis de aglomeração são os efeitos causados pela reunião, num mesmo lugar de uma série de elementos que é benéfica a todos e que isolados não causariam o mesmo efeito, um exemplo seria a aglomeração de lojas na área central da cidade ou de indústrias no distrito industrial.

Haveria um sistema espacial que articula os diferentes valores de uso simples que compõem o valor de uso complexo que é a cidade. Como a distribuição desses elementos é desigual dentro da cidade, em determinados lugares há a concentração de elementos (infra-estruturas, lojas, serviços, indústrias) o que leva a constituição de efeitos úteis de aglomeração. O acesso a esses efeitos criaria a possibilidade de formação de sobrelucros de localização, assim, o preço da terra refletiria a disputa inter-capitalista pelo acesso aos efeitos úteis de aglomeração e aos sobrelucros de

localização que esse acesso pode oferecer. Uma área que concentrasse maior intensidade de efeitos úteis de aglomeração (uma área central, por exemplo), tende a ter um preço maior que uma área em que esses efeitos estão menos presentes.

O conceito de renda da terra urbana ressalta o caráter especulativo da formação do preço da terra urbana, pois como o preço da terra é formado pela disputa entre os capitalistas pelo acesso aos efeitos úteis de aglomeração, esse preço pode variar de acordo com a intensidade da disputa. Assim, num momento de grande crescimento econômico e urbano, a disputa pelas localizações levaria a um aumento do preço da terra, mesmo daquelas com menos acesso aos efeitos úteis de aglomeração (pior localizadas). Num momento de crise econômica, em que a demanda capitalista pela terra diminui, é possível que o preço da terra urbana, inclusive daquelas com melhor acesso aos efeitos úteis de aglomeração (melhor localizadas) diminuam.

Singer (1980) expõe, de forma muito clara, o conceito de renda da terra urbana e suas implicações. Segundo o autor, o espaço urbano é intensamente disputado pelas atividades capitalistas, “essa disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em conseqüência é assemelhada ao capital” (SINGER, 1980, p 77). Assim, a renda seria nada menos que um pagamento feito aos proprietários da terra pelo direito de utilizá-la (HARVEY, 1990), levando em conta o monopólio da propriedade privada e a disputa entre os diferentes usos capitalistas do solo.

O capital imobiliário seria, portanto, um falso capital, uma vez que mesmo sendo um valor que se valoriza, essa valorização é totalmente especulativa já que se baseia numa mercadoria não produzida pelo trabalho humano. As conseqüências disso são apontadas no trecho a seguir:

Mas o ‘capital’ imobiliário não entra neste processo (de produção da riqueza), na medida em que o espaço é apenas uma condição necessária a realização de qualquer atividade, portanto também da produção, mas não constitui em si, meio de produção, entendido como emanção do trabalho humano que o potencia. A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém (SINGER, 1980, p. 77).

Como um capital “fictício” que não contribui para a produção da riqueza, a renda da terra seria uma mera contingência advinda do monopólio da propriedade privada. O espaço seria apenas uma condição necessária para o exercício de

qualquer atividade humana, não sendo, portanto, um meio de produção, com capacidade de ampliação da produtividade social.

Dessa forma, podemos sintetizar a forma de compreensão da realidade urbana a partir do conceito de renda da terra nos seguintes termos: em primeiro lugar a terra urbana é vista como uma mercadoria não produzida pelo trabalho humano, portanto não tendo um valor; apesar de não ter valor a terra urbana adquire um preço, devido à disputa inter-capitalista por acesso a terra urbana, uma vez que ela é uma condição essencial para qualquer atividade humana; devido a essa disputa a terra urbana pode se valorizar, mas se trata de uma valorização “fictícia” baseada tão somente na capacidade de pagar pela terra que possuem os diferentes agentes capitalistas; assim, o capital imobiliário seria um falso capital já que não contribuiria para a produção social da riqueza, apenas receberia uma renda devido ao fato de controlar uma condição essencial a produção da riqueza, ou seja, o acesso a terra urbana. Da mesma forma, a terra urbana seria uma falsa mercadoria por não ser produzida pelo trabalho e não contribuir com a produção da riqueza social e, por não ser produzida, a oferta de terra urbana não pode ser controlada por nenhum agente social.

Uma outra forma de se compreender a produção do espaço urbano e a formação dos preços da terra urbana é dado pelo conceito de valor da terra urbana. Esta concepção aparece em Villaça (1998) que afirma:

É um equívoco a idéia de que a terra urbana é dom gratuito da natureza, de que por isso não tem valor e não é possível controlar a sua oferta. Tratar dessa maneira é equipará-la ao ar, ou mesmo as águas tal como se encontram na natureza (...) Considerar a terra urbana produto não produzido, só porque sua base material o é, e o mesmo que reduzir um produto a sua matéria-prima (VILLAÇA, 1998, p 71).

E ainda:

É produzido pelo trabalho social (o espaço urbano) despendido na produção de algo socialmente útil. Logo esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os prédios, as ruas, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração [...]. Como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte (VILLAÇA, 1998, p 72).

Em primeiro lugar esse autor critica aqueles autores, que como Ribeiro, afirmam que a terra urbana é um bem não produzido e que, portanto, não tem valor e

não é possível controlar sua oferta. Aqui o autor faz uma distinção crucial entre a terra urbana como mero substrato físico, precedente a qualquer trabalho humano, e a terra urbana enquanto um produto alterado pelo trabalho. Confundir a terra urbana com um bem não produzido seria o mesmo que confundir um produto acabado com a matéria prima extraída da natureza que lhe deu origem.

A terra urbana – juntamente com as edificações nela presentes² - teria um valor, que como o valor de qualquer mercadoria seria determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo. No caso da terra urbana, teríamos de considerar dois valores: primeiro o valor dos produtos em si (o valor das casas, das infraestruturas, dos prédios públicos etc.) e o valor dado pela localização desse produto dentro da aglomeração.

Consideramos essa distinção entre os dois valores da terra urbana de grande importância teórica. Com isso, duas casas de padrão arquitetônico diferenciados, numa mesma localização, tendem a ter preços diferentes, da mesma forma que duas casas com mesmo padrão arquitetônico, mas com localizações diferentes, tendem a ter preços diferenciados. Tal concepção vê a terra urbana, inserida em um espaço urbano fruto do trabalho humano, assim uma área é mais central porque nela há um maior acúmulo de trabalho social, enquanto uma área é periférica porque nela o acúmulo de trabalho social é menor, sendo, portanto, as áreas centrais os focos de convergência privilegiados dos agentes econômicos que comandam e articulam os processos de produção da cidade.

Da mesma forma, a visão da terra como um bem produzido permite a conclusão que a sua oferta pode ser controlada, e nesse sentido se destaca o papel dos promotores imobiliários e do Estado. E é verdade que esses dois agentes, entre outros, tem ao longo do tempo despendido grande quantidade de recursos na formação de áreas diferenciadas dentro do tecido urbano. Assim, os efeitos úteis de aglomeração, utilizados por Ribeiro (1997), ganham um novo sentido. Tais efeitos não seriam resultado da reunião ao mero acaso de elementos que permitem a formação de efeitos úteis de aglomeração, mais da ação convergente de diversos agentes, que ao longo de um tempo que pode ser mais ou menos longo, leva à concentração de grandes somas de trabalho social numa mesma área. A valorização de uma área

² Para facilitar a exposição, não faremos distinção entre terra urbana e as edificações nela instaladas.

representaria, portanto, nada menos que o acúmulo de valor-trabalho, materializado em forma de objetos espaciais, numa determinada área ao longo do tempo.

Acreditamos que as concepções dos dois autores tem aspectos positivos. A concepção de Ribeiro e de outros autores marxistas que trabalham com o conceito de renda da terra, principalmente pelo fato de ressaltar o caráter especulativo do preço da terra urbana, e a de Villaça e Gottdiener, que se baseia em Lefebvre, principalmente ao considerar a terra com um bem produzido e cuja oferta pode ser controlada pela ação dos agentes. Apesar das divergências dos autores, existem até mesmo pontos em comum entre eles, como o papel conferido a aglomeração e a importância da localização.

Não há problemas em identificar o caráter especulativo da terra urbana, ao mesmo tempo em que afirmamos que ela possui um valor, visto que a localização, como qualquer mercadoria, possui um preço que tende a variar em torno do seu valor. Com isso, afirmamos que a natureza altamente especulativa do valor da terra urbana, da localização enquanto tal provém muito mais das especificidades que envolvem a sua produção do que de um caráter intrinsecamente diferenciado em relação a outras mercadorias.

Conclui-se, nessa perspectiva, que o valor da terra é dado pelo trabalho socialmente necessário para produzi-lo e que é possível, por isso, controlar sua oferta. No entanto, exatamente por se tratar de um bem imóvel há a sempre a possibilidade de especulação com o seu preço, o que significa que permanece importante o papel da demanda. Assim, num momento de grande crescimento da demanda por terrenos e habitações é possível que a especulação - via retenção de terrenos, por exemplo - faça o preço da terra urbana numa determinada localidade se afastar do seu valor, assim como, num momento de queda da demanda, é possível que um terreno ou uma casa se desvalorize, ou seja, que o seu preço se situe abaixo do seu valor.

A perspectiva que aponta que a localização possui um valor se coaduna de forma muito evidente com a perspectiva da produção social do espaço (GOTTDEINER, 1993). O autor supracitado faz também uma crítica aos pensadores que buscam abordar a realidade urbana a partir do conceito de renda, justamente por mascarar o papel ativo que a produção do espaço urbano tem na economia capitalista. Em suas palavras:

Em suma, a conexão entre o valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço, que é expropriado

pelos particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador no processo de acumulação de capital. A renda dos economistas políticos é um mero epifenômeno da produção social de espaço. A extração de retornos monopolistas no imóvel é, então, uma função da capacidade de grupos de capitalistas que trabalham às vezes com o Estado de aplicarem os poderes conspiratórios para canalizar recursos e desenvolvimento em direções espaciais particulares (GOTTDIENER, 1993, p. 180).

Dessa forma, abandona-se a visão de um espaço produzido aleatoriamente por agentes diversos, em que se busca extrair uma renda a partir das diferenças de localização, para um espaço urbano socialmente produzido, por agentes concretos e diversos, em especial as diversas frações do capital e o Estado, segundo interesses específicos e, mormente privados. Essa perspectiva, que o autor conceitua como perspectiva de produção do espaço baseando-se na obra de Lefebvre, pode ser muito fecunda para análise urbana. Deste modo, aponta-se uma contradição não apenas entre uma produção social do espaço e sua apropriação privada, mas também, a da produção social do espaço segundo interesses privados.

Um dos pressupostos do conceito de renda da terra urbana é justamente o fato de que a mesma não pode ser produzida por nenhum agente individual. Mesmo que isso seja em parte verdadeiro, não é preciso muito esforço para identificar em nossas cidades estratégias de produção do espaço a partir da articulação de diferentes agentes, isso principalmente na atualidade em que o setor imobiliário de secundário, passa a ter uma posição central no processo de acumulação capitalista. O trecho a seguir esclarece muito as questões até aqui apontadas:

O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do espaço social como tal, produzido como tal, ou seja, com esse objetivo, com essa finalidade (como se diz). O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais valia (LEFEBVRE, 1999, p 140).

Portanto, não se trata mais da terra urbana considerada como um substrato físico, passível de oferecer uma renda ao seu controlador, mas do espaço social produzido por agentes concretos com interesses específicos. Essa produção se torna, ela mesma, fonte de riqueza social e de mais valia, talvez a maior fonte de todas. Isto posto, a questão não é mais a de controlar o acesso à localização, mas do controle da produção social do espaço global e da localização nela inserida. A mudança entre a

perspectiva da renda da terra e valor da terra fica clara em Gottdiener (1993) ao afirmar que:

Nesse estágio da discussão, devo mudar da análise da terra como meio de produção para a análise do espaço como força de produção, e mudar da determinação do valor da terra e seu retorno – renda – para a determinação social do valor da localização no espaço e seu retorno – lucro. Se devemos tratar a questão dos valores da terra e da localização, devemos antes de tudo reintroduzir a teoria de Lefebvre e passar de uma análise da terra per se para a dos bens imóveis, pois são estes que compreendem o espaço capitalista na medida em que esse se opõe ao pré-capitalista (GOTTDIENER, 1993,185).

O espaço como força de produção, como produto acima de todos os produtos, nos leva além da questão do preço da terra e seu retorno - renda, para a questão crucial de como a cidade é produzida, segundo que interesses e como essa produção é controlada pelos agentes capitalistas de forma a se obter lucro.

Poderíamos sintetizar essa perspectiva da seguinte forma: a terra urbana é vista como integrante do espaço urbano socialmente produzido, portanto fruto do trabalho humano e tendo por isso um valor; o valor da terra urbana envolve dois valores, o valor em si da edificação, que depende do custo da construção e o valor da localização que depende da forma como a terra urbana está inserida dentro da trama relacional da cidade; a terra urbana tem um valor, que é dado pelo *quantum* de trabalho socialmente necessário pra produzi-lo. No entanto, o preço da terra pode variar em torno do seu valor de acordo com a demanda pela terra urbana; como um produto, a terra urbana é parte integrante do processo de produção da riqueza social, sendo assim o capital imobiliário não é um falso capital assim como a terra urbana não é uma falsa mercadoria; por ser produzida pelo trabalho social a produção da terra urbana, e do espaço urbano pode ser controlada pelos agentes sociais.

A partir da exposição dos conceitos de valor e renda da terra, fica claro que ambos não se limitam à compreensão da formação do preço da terra urbana. Tanto o conceito de renda da terra quanto o de valor da terra urbana pressupõem uma concepção do espaço urbano e da forma como o mesmo é produzido. Tais concepções são bastante díspares entre si, o que significa que olhar o espaço urbano a partir do conceito de renda da terra significa vê-lo de forma bem distinta da forma como o veríamos a partir do conceito de valor da terra. Isto não significa que uma dessas compreensões é superior a outra, uma vez que a realidade é muito mais

complexa que as nossas teorias e que, portanto existem múltiplas formas de se compreender a realidade, que iluminam aspectos distintos dela.

O conceito de renda da terra pressupõe um espaço urbano não produzido pelo homem, uma “dádiva da natureza”. Nesse espaço dado a priori, instaura-se uma disputa entre os capitalistas pelas melhores localizações, disputa essa mediada pela propriedade privada. A existência da propriedade privada, mera contingência a ação do capital, permite ao proprietário fundiário a extração da renda da terra, que é nada mais nada menos que um tributo exigido pelo proprietário para a utilização da terra. Daí decorre que os agentes não podem controlar a produção do espaço urbano, mas apenas o acesso as melhores localizações através do monopólio da propriedade privada.

Já o conceito de valor da terra, pelo contrário, pressupõe a visão de um espaço urbano produzido pelo homem, pela ação de agentes sociais concretos. Esse espaço produzido socialmente produzido tem o seu valor definido pela quantidade de trabalho socialmente necessário para produzi-lo. Como uma produção social, a produção do espaço urbano pode ser controlada pelos agentes sociais hegemônicos – da forma semelhante a qual os capitalistas controlam a produção das demais mercadorias. Isto significa a possibilidade da produção social ser realizada a partir de interesses privados. O preço da terra urbana gravitaria em torno do seu valor devido a maior ou menor demanda capitalista pela mesma.

Considerarmos a concepção de valor da terra condizente com uma concepção de espaço urbano que nos parece muita mais fecunda para a análise urbana. Dessa forma, mesmo reconhecendo a importância histórica do conceito de renda da terra para o desenvolvimento dos estudos urbanos, acreditamos que o conceito de valor da terra pode trazer questões novas para a compreensão da realidade urbana contemporânea. E já que o capital imobiliário tem um papel central na produção imobiliária atual buscamos no tópico seguinte alguns elementos da compreensão da ação deste agente.

Os promotores imobiliários e as sua práticas espaciais

O objetivo deste tópico é analisar o conceito de capital imobiliário, as práticas espaciais que esse agente realiza de acordo com os seus interesses específicos,

influenciando dessa forma o processo de produção do espaço urbano e a formação do valor da terra urbana. Devido ao escopo limitado deste trabalho, iremos nos concentrar na definição de capital imobiliário, sem, no entanto, ignorar o fato de que a atuação deste agente se dá em consonância e/ou conflito com a ação de outros agentes sociais.

Segundo Souza (1994), a classificação dos agentes produtores do espaço urbano varia conforme o autor considerado:

Assim, Form (1971) define os seguintes agentes: a indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor público. Já Capel (1974) considera como agentes as grandes empresas construtoras e o Estado. Clichevsky (1975), no seu estudo sobre a periferia de Buenos Aires, propõe como agentes os proprietários rurais, os investidores independentes e as empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras. Harvey (1973), em seu estudo sobre Baltimore, considera como agentes os proprietários individuais de residência, ou inquilinos, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e de imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais [...]. (SOUZA, 1994, p 190).

Para Corrêa (1995), os agentes produtores do espaço urbano são: os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais subalternizados – alheios às regras da produção de mercado. Acreditamos que a identificação desses diferentes conjuntos de agentes, por diferentes autores, se baseia em diferenciações locais do mercado imobiliário, e em alguns casos em diferenças apenas de nomenclatura, muito mais que diferenças teóricas importantes.

Segundo a definição de Correa (1995) os promotores imobiliários são um conjunto de agentes responsáveis pela: incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária, conforme discutido a seguir; financiamento, seja da produção do imóvel, seja da venda das unidades; estudos técnicos, realizados para verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra; construção do imóvel; e comercialização das unidades.

Esta diversidade de funções irá corresponder a uma diversidade de empresas que atuam no setor, exercendo funções diversas (construtora, incorporadora, corretora imobiliária), o que significa que se trata de um agente em si mesmo complexo. No entanto, pode se considerar que há uma unidade na ação espacial dessas múltiplas empresas, e que ela se dá a partir da ação do incorporador. Trata-se de um agente

fundamental na produção do espaço urbano, estando sua atuação ligada diretamente à valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano. Seu objetivo é maximizar os lucros nas diferentes etapas da produção imobiliária, seja na aquisição do terreno, na construção ou na venda do imóvel.

Na busca da transformação de formas e funções, da subversão da organização da cidade com toda a lucratividade que ela pode ensejar, o capital imobiliário lança mão de diversas estratégias e práticas espaciais. Isso se dá principalmente devido as características peculiares da mercadoria habitação, salientadas por Topalov (1979, p. 56):

- 1- A moradia é um bem imóvel, durável, ou seja, está irremediavelmente ligada ao terreno, suporte da sua produção, o que significa que a cada nova habitação seria necessário um novo terreno e, além disso, por ser durável seu tempo de consumo é extremamente longo.
- 2- É um bem não homogêneo e padronizável.
- 3- Em alguns casos, o monopólio da terra, baseado na propriedade privada pode ser um obstáculo a produção imobiliária.
- 4- Como o custo unitário dessa mercadoria é extremamente alto, a demanda solvável por ela acaba sendo bastante reduzida.

São estas características peculiares que fazem com que o preço da terra urbana tenha um comportamento tão diferente das demais mercadorias, embora seja como elas, produzida pelo trabalho social. Por ser uma mercadoria fixada a terra e de consumo longo, podendo mudar de proprietário muitas vezes ao longo da sua vida útil, a mesma está muito mais sujeita a variações de preço momentâneas ditadas pelo mercado, do que outras mercadorias que são consumidas mais rapidamente e que podem ser facilmente deslocadas espacialmente.

Diante de todos esses problemas os promotores imobiliários buscam inúmeras estratégias para potencializar a produção imobiliária, entendida como "(...) toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis" (SPOSITO, 1991). Segundo Ribeiro (1997), entre os diversos agentes que atuam na produção imobiliária, do ponto de vista empírico, o incorporador tem papel central para o entendimento do padrão espacial da distribuição dos empreendimentos. O

incorporador é o responsável legal pela construção, venda e entrega do imóvel, nas palavras do autor: “ele é o ‘chefe da orquestra’, tendo como função coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização” (RIBEIRO, 1997, p 92).

O incorporador é o gestor de um capital de circulação que viabiliza a produção imobiliária, é ele quem controla o intrincado processo de transformação do capital-dinheiro, primeiro em terreno, depois em edificação e novamente em dinheiro, após a venda das unidades. Como dirigente do processo de produção imobiliária, o entendimento da atuação de tal agente é essencial para a compreensão do padrão espacial de distribuição da mesma.

O mercado imobiliário tem assumido nas últimas décadas um papel extremamente importante na economia, o que ressalta o papel dos promotores imobiliários. Segundo Lefebvre:

(...) Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens mobiliários arrefece o seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de formação de capital, isto é de realização de mais valia. Enquanto a parte da mais valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária (LEFEBVRE, 1999, p 144).

Neste sentido, aponta-se que o mercado imobiliário e os promotores imobiliários passam a ter um papel central na produção de riqueza, afirmação condizente com a concepção de valor da terra e de espaço urbano anteriormente esboçado. Se é realidade que todo modo de produção produz um espaço específico, adequado às necessidades de reprodução das relações sociais desse modo de produção – mesmo considerando que a produção do espaço incorpora as contradições sociais de um modo específico – o que talvez seja o grande diferencial do capitalismo é o de que a própria produção do espaço se torna uma atividade extremamente lucrativa.

Uma coisa é a produção de um espaço social adequado as necessidades de reprodução de uma sociedade, e, no entanto produzido de forma contraditória ao incorporar e modificar as contradições sociais. Outra coisa bem distinta é a própria produção do espaço ser uma atividade produtora de mais valia em si mesma, e ainda

por cima a mais lucrativa de todas. É esta segunda situação que Lefebvre tem em mente ao afirmar que o imobiliário se mobiliza, ou seja, se torna um elemento crucial no processo de produção da riqueza. E se a produção do espaço se torna uma atividade econômica crucial, os promotores imobiliários se tornam um agente econômico de grande importância não apenas na definição e redefinição da estrutura urbana, mas na própria organização da economia nacional. Sendo assim, depois de identificarmos a importância do papel das empresas do mercado imobiliário, em especial as incorporadoras, buscaremos identificar as práticas espaciais executadas por esses agentes em prol de seus interesses privados.

A prática espacial seria uma realidade inelutável da existência humana pelo simples fato dessa existência só ter sentido enquanto uma existência espacial. Todos nós, como indivíduos e como integrantes de uma classe social, partilhamos de práticas espaciais específicas e diferentes. Para um adolescente de classe média, esta prática espacial pode incluir estudar em uma escola particular, frequentar um *shopping center*, fazer natação em um clube privado etc., enquanto para um adolescente da classe trabalhadora, as suas práticas espaciais podem envolver espaços e ações completamente distintas.

Baseado em Lefebvre, Correa (2007) desenvolve uma aplicação desse conceito para o entendimento das práticas espaciais do capital imobiliário. Segundo o autor:

As práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada (CORRÉA, 2007, p 36).

As práticas espaciais são, portanto, ações demarcadas espacialmente, levadas a cabo por agentes sociais concretos, e com objetivos específicos. São ainda ações individuais não necessariamente sistemáticas, ou seja, podem ser realizadas por um único agente e apenas uma única vez.

Cada agente possui práticas espaciais distintas, que abrangem escalas espaciais distintas e que são orientadas por seus interesses próprios. No entanto existe a possibilidade de que as práticas espaciais de diferentes agentes convirjam para um mesmo objetivo e normalmente uma mesma área, nesse caso há a

possibilidade de uma ação conjunta dos agentes, o que permite o controle do processo de produção do espaço urbano e da formação do valor da terra.

Acreditamos que um caminho interessante para o entendimento desse processo entendimento são idéias presentes em Abramo (2007), de convenção urbana e de inovação urbana. Em primeiro lugar, o autor rejeita os pressupostos básicos da teoria neoclássica urbana, ou seja, não estamos mais lidando com indivíduos totalmente racionais, na busca incessante de maximização das suas utilidades e com pleno acesso a informação. O que orienta a decisão de localização das famílias é o desejo de morar próximos de famílias de mesmo nível de renda.

No entanto, segundo Abramo (2007), tem-se uma situação de incerteza em que cada família, ao tomar uma decisão de localização, não sabe como as decisões das outras famílias poderão influenciar a sua. Nessa situação, os parâmetros para as decisões de localização dos indivíduos não são nada claros, já que as decisões dos mesmos se influenciam mutuamente e ninguém pode saber qual decisão os outros tomarão.

Como a residência representa um investimento muito alto para as famílias, essa decisão se torna uma decisão crucial, que deve ser muito bem calculada para não terminar em um equívoco. Diante dessa situação de incerteza é que se constitui o que autor denomina de convenção urbana. A convenção urbana é a crença, compartilhada por toda a sociedade, de que uma determinada área irá permanecer com as mesmas características, que não sofrerá nenhum tipo de desvalorização, ou mudança no seu conteúdo social. A convenção urbana, por sua vez, estimula os agentes a investir naquela área, e esses investimentos valorizam ainda mais a área e fortalece a convenção urbana em torno dela.

Porém, as convenções urbanas não duram para sempre, já que existe um grande estímulo para que as mesmas sejam rompidas. Esse estímulo está presente na ação dos empresários do setor imobiliário, que podem lucrar bastante com a criação de novas áreas valorizadas. No entanto, para realizar tal feito, é necessário, que as áreas “antigas” da cidade sejam desvalorizadas, e essa desvalorização se dá inicialmente muito mais no plano simbólico do que material, embora com o tempo essa desvalorização tenda a se materializar nos objetos geográficos e no conteúdo social da área. Assim, graças à criação de novas áreas valorizadas, os promotores

imobiliários operam uma desvalorização simbólica no estoque antigo e abre caminho para acumulação posterior.

Acreditamos que o conceito de convenção urbana é valioso no sentido de compreendermos a ação coordenada e espacialmente convergente de diferentes agentes (Estado, capital, proprietários fundiários etc.) aparentemente independentes entre si. Um bom exemplo desse fato é o trabalho de Cardoso (1986), que mostra a ação convergente de diversos agentes: empresas do setor imobiliário, bancos, companhias de bonde, agentes do estado, proprietários fundiários, no sentido de viabilizar a transformação de Copacabana de um imenso areal no bairro da elite carioca. Esta convergência de interesses ao mesmo tempo em que cria toda uma infra-estrutura que permite a valorização da área cria também todo um conjunto de significados sociais, de regras e procedimentos que tornam aquela área valorizada também do ponto de vista simbólico.

A ruptura da convenção urbana é, por um lado, um obstáculo e por outro uma oportunidade sem igual para a ação dos promotores imobiliários. A inovação urbana aparece como uma estratégia de acumulação de capital das mais interessantes. Nesse sentido, há que se retomar o conceito de destruição criativa de Harvey (1989), que representaria do ponto de vista espacial, a necessidade que o capital possui de destruir as paisagens geográficas herdadas do passado para permitir uma maior acumulação de capital no futuro. Assim, um dos principais mecanismos para a ruptura da convenção urbana, seria o artifício da destruição criativa.

A constituição da convenção se articula de forma clara com a perspectiva da produção social do espaço urbano. Portanto, é a ação convergente de diversos agentes que permite que a produção social do espaço urbano seja realizada segundo interesses privados, bem como da localização que cada parte desse espaço possui e do valor nele materializado. E o capital imobiliário tem papel central na conformação, manutenção e ruptura (inovação) dessas convenções urbanas.

Dessa forma, os agentes sociais, a partir das convenções urbanas, podem articular suas práticas espaciais de forma a controlar o processo de produção do espaço e de valorização de áreas específicas, segundo seus interesses privados. Por ser um agente cujo lucro advém da produção do espaço, o capital imobiliário tem um papel central na conformação e ruptura dessas convenções urbanas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O objetivo do presente texto foi confrontar os conceitos de renda e valor na terra e o como cada um desses conceitos conformam a nossa compreensão do como o espaço urbano é produzido. Nesse sentido, não seria correta a conclusão de que consideramos o conceito de renda da terra obsoleto, mas apenas que tal conceito, justamente por ter como pressuposto a afirmação de ser a terra urbana não produzida, encobre uma série de questões que consideramos importantes para a análise do urbano.

Nesse sentido, os conceitos de convenção urbana e inovação urbana podem ser de grande valia no intuito de compreender como são construídos os embates, os conflitos e as alianças em torno do espaço produzido. E, como essas alianças permitem que agentes diversos, muitas vezes sem ligação direta entre si, concorram para a produção de um espaço específico, mormente produzido segundo interesses privados.

Referências bibliográficas:

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía**, Barcelona, v. VII, nº 1-2, p. 19-56, 1974.

CARDOSO, Elizabeth Dezouart. **O capital imobiliário e a expansão da malha urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú.** Dissertação de mestrado em Geografia: UFRJ, 1986.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio espacial, escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, vol 4, n 6, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 1995.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna.** São Paulo: Edições Loiola, 1989.

HARVEY, David. **Los limites Del capitalismo y la teoria marxista**. Cidade do México: Fundo de Cultura Econômica, 1990.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. São Paulo: Bertrand Brasil, 1987.

RIBEIRO, Luis César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia**, n 57, Dez 1980.

SMITH, Adam. **Uma investigação sobre a natureza e as causas da riqueza das nações**. São Paulo: Hemus, 1981.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. Tese de doutoramento em Geografia. USP, 1991.

TOPALOV, Christian. **La urbanizacion capitalista**. Cidade do México: Edicol, 1979.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

Recebido em: 20/04/2011.

Aceito para publicação em: 06/03/2012.