

**A RENDA DA TERRA E A ATUAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS
FUNDIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

**THE INCOME OF THE LAND AND THE ACTION OF THE
LANDOWNERS IN THE PRODUCTION OF THE URBAN SPACE**

**LA RENTA DE LA TIERRA Y LA ACTUACIÓN DE LOS
TERRATENIENTES EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO
URBANO**

Marília Faria Chaves¹

marilia_fcb@yahoo.com.br

Suzane Tosta Souza²

suzanetosta@gmail.com

RESUMO

Este artigo resulta de uma dissertação de mestrado sobre a renda da terra na produção do espaço urbano. Sendo esta parte da *mais-valia* não paga, correspondente à parte do trabalhador apropriada pelo proprietário fundiário. Essa discussão levou-nos a considerar que a renda da terra é uma categoria válida para a análise da questão urbana e da expansão capitalista fundamentada sob a tríade: proprietários fundiários, capitalistas e classe trabalhadora, no contexto de mundialização que tem a terra como capital fictício, objeto de financeirização no sistema de créditos que assegura a extração da renda da terra, a expansão imobiliária e a especulação. Teve-se então, como objetivo principal analisar como os processos de extração da renda da terra têm contribuído para a produção do espaço urbano contemporâneo e conseqüentemente para a manutenção das contradições socioespaciais.

Palavras-Chave: Renda da terra urbana. Produção do Espaço. Estado. Capital Imobiliário.

ABSTRACT

This article is the result of a master's dissertation on land income in the production of urban space. This part of the unpaid capital gains corresponding to the appropriate worker's share by the

¹ Mestre em Geografia/PPGEO-UESB/BA. Doutoranda em Geografia/PPGEO-UFS/SE. Professora de Geografia da rede pública e particular de ensino. Pesquisadora do Grupo de Pesquisa Estado, Capital, Trabalho e as Políticas de reordenamentos territoriais/UFS/CNPq e Trabalho, Mobilidade e Relação Campo-Cidade (DG/UESB).

² Professora (Nível pleno) da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia /UESB, onde leciona nos cursos de graduação e Pós-Graduação em Geografia. Doutora em Geografia Humana/UFS-SE. Coordenadora do Grupo de Pesquisa Trabalho, Mobilidade e Relação Campo-Cidade (DG/UESB). Pesquisadora do Grupo de Pesquisa Estado, Capital, Trabalho e as Políticas de reordenamentos territoriais/UFS/CNPq

landowner. This discussion led us to consider that land income is a valid category for the analysis of the urban question. under the triad: landowners, capitalists, and working-class space, in the context of globalization, that has the land as fictitious capital, the object of financialization in the credit system that ensures the extraction of income from land, real estate expansion and speculation. It was then, as main objective to analyze how the process of extracting income from land has contributed to the production of urban contemporary space and consequently to the maintenance of socio-spatial contradictions.

Keywords: Urban land income. Space production. State. Real Estate Capital

RESUMEN

Este artículo es el resultado de una tesis de maestría sobre los ingresos de la tierra en la producción del espacio urbano. Esta parte de la plusvalía no se paga, correspondiente a la parte del trabajador correspondiente por el terrateniente. Esta discusión nos llevó a considerar que los ingresos por tierra son una categoría válida para el análisis de la cuestión urbana. a bajo la tríada: terratenientes, capitalistas y clase trabajadora, en la constitución del espacio urbano contemporáneo, en el contexto de la globalización que tiene la tierra como capital ficticio, objeto de la financieraización en el sistema de crédito que asegura la extracción de los ingresos de la tierra, la expansión inmobiliaria y la especulación. El objetivo principal era analizar cómo el proceso de extracción de ingresos de la tierra ha contribuido a la producción de espacio urbano y, en consecuencia, al mantenimiento de contradicciones socioespaciales.

Palabras clave: Ingresos de suelourbano. Producción Espacial. Estado. Capital Inmobiliario

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A mobilidade do capital transforma os espaços de acordo com suas necessidades. Nesse processo, a terra, então fundamental para a moradia e sobrevivência, seja ela rural ou urbana é submetida às condições criadas para se auferir renda.

Seja no campo ou na cidade, os proprietários fundiários estão dispostos a auferir a renda da terra. E as peculiaridades do solo urbano possibilitam criar infinitas formas de “benfeitorias” e usos fetichizados para a extração de renda. A produção do espaço sob os ditames da circulação do capital é para a permanência do capitalismo. Nas cidades, o capital financeiro, o capital industrial e o capital fundiário mantêm a divisão social do trabalho e a exploração da classe trabalhadora na reprodução do espaço. O proprietário fundiário, mediante o controle da propriedade privada, se une à atividade imobiliária no processo de transformação do valor de uso em valor de troca para a extração cada vez maior de renda da terra.

O proprietário fundiário, segundo Marx (2010, p.68), explora todas as vantagens da sociedade. Desde o aumento da população, as melhorias no entorno dos terrenos, o aumento das necessidades da população.

Se, portanto, o interesse do proprietário fundiário, muito longe de ser idêntico ao da sociedade, está em posição hostil ao interesse dos arrendatários, dos criados das lavouras, dos trabalhadores da manufatura e dos capitalistas, então nem sequer o interesse de um proprietário fundiário é idêntico um ao outro, em virtude da concorrência, que agora queremos levar em conta (MARX, 2010, p.71).

“O poder exclusivo dos proprietários fundiários a determinadas porções do globo terrestre” como apresentado por Marx (2010), confere a eles uma disputa monopolista do espaço para maior extração de renda. Seja no campo ou na cidade, a essência da renda da terra não se perde nas “personificações do capital”³, ele flui com facilidade para um ou para outro a depender de suas necessidades de acumulação e permanência.

A RENDA DA TERRA EM MARX

A terra é um meio de produção excepcional, não se configura como um bem reprodutível e nem é produzido por meio do trabalho humano, no entanto, por ser um bem indispensável à sobrevivência humana, torna-se, do mesmo modo que o trabalho, um elemento de acumulação e circulação de riquezas, com a propriedade privada. Como aponta Marx no livro I de O Capital: “[...] a terra e o trabalhador são os mananciais de toda a riqueza que são solapadas à medida em que a produção capitalista desenvolve a técnica e o processo de produção social” (MARX, 2013, p.574).

Nos “*Manuscritos Econômicos Filosóficos*” de 1844, primeira parte, Marx faz uma análise sobre os economistas clássicos como: Adam Smith e David Ricardo, reiterando a leitura da renda da terra, do salário, do lucro e da propriedade privada. Ele os critica acerca da forma naturalizada com que tratam a troca de mercadorias, observando-as como proveniente do indivíduo, das relações diretas e não das características das relações feudais, em que a troca da mercadoria se dá no contexto da compra e venda da força de trabalho, Marx critica os economistas, pois eles não discutem a transformação da força de trabalho em mercadoria.

Para os economistas do século XVII e XVIII, como Smith e Ricardo, era difícil imaginar a nova sociedade que estava surgindo. Adam Smith escreve sua obra “*A Riqueza das Nações*” em 1775, período em que a Inglaterra vivencia o processo da Revolução Industrial, o momento da revolução burguesa que tem seu cerne nos séculos XV e XVI e ganha

³ Termo utilizado por Istvan Mészáros.

densidade no século XVIII. É no contexto de transição econômica em que se desenvolve o processo de produção de mercadorias e em que a propriedade fundiária deixa de ser um bem 'fixo' para entrar na lógica da circulação de capital, gerando riqueza sob a forma de lucro e renda fundiária. A terra não é uma forma de capital, no entanto ela aparece como forma de capital na apropriação, uma vez que a propriedade privada configura a *mais-valia* produzida na terra.

Para Adam Smith (2010), o valor das mercadorias era determinado pela quantidade de trabalho que essas poderiam comprar, o que se diferenciava de Ricardo (1996) que via o valor de troca das mercadorias determinado pela quantidade de trabalho necessário à sua produção. Smith não considera as relações intrínsecas no processo de troca das mercadorias, segundo o autor, a renda é o preço pago pelo uso da terra. De acordo com ele, a renda da terra se dá apenas pela propriedade da terra, não admitindo a Renda Diferencial, posteriormente defendida por Marx,

A renda da terra, então, considerada como preço pago pelo uso da terra, é naturalmente um preço de monopólio. Não é de modo algum proporcional ao que o proprietário possa ter aplicado no aperfeiçoamento da terra, ou ao que ele pode tomar, mas ao que o lavrador pode tolerar como pagamento (SMITH, 2010, p.101).

Segundo Lenz (1992, p. 14), Ricardo se interessava, até 1813, por questões referentes à moeda, desde então sua investigação em relação ao crescimento do capital e a taxa de lucro aumenta, o que o levou a examinar os aspectos da agricultura como a renda da terra.

David Ricardo lança a 1ª edição de *Princípios da Economia Política e Tributação* em 1817, neste período são escritos também muitos ensaios frente ao momento do Liberalismo Econômico na Inglaterra, inclusive textos sobre a renda da terra, como o de Malthus, em 1815, *Estudo sobre a Natureza e o Progresso da Renda*. Ricardo (1996) vivenciava então, o que Smith não pudera ver, a agitação da classe operária frente às transformações da Revolução Industrial e a luta de interesses entre proprietários de terras e capitalistas. Dessa forma, observa-se que no prefácio da edição de sua obra ele de antemão, aponta para a divisão social de classes da sociedade capitalista e destaca a importância da teoria da renda da terra,

[...]sem cujo conhecimento é impossível entender o efeito do progresso da riqueza sobre os lucros e salários, ou ainda acompanhar satisfatoriamente a influência dos impostos sobre as **diferentes classes da sociedade**, especialmente quando as mercadorias taxadas são produtos obtidos diretamente da superfície da terra (RICARDO, 1996, p.19. Grifos nossos).

A inovação do autor sobre a teoria da renda da terra, anteriormente observada por Malthus e Smith é, justamente, o estudo da taxa de lucro e a relação de movimento da taxa de lucro e renda da terra no decorrer do processo capitalista. Ou seja, para Ricardo a renda fundiária era “[...] a compensação paga ao proprietário pelo uso das forças originais e indestrutíveis da terra” (1996, p. 50). O que, mais tarde, ele irá ampliar no sentido de incluir a cota paga, seja essas forças construídas ou não. Na análise ricardiana da renda, ao considerar a Renda Diferencial das terras mais ou menos férteis a taxa de lucro diminui em detrimento do aumento do valor da renda.

Para os ricardianos os senhores da terra eram como parasitas remanescentes da era feudal (HARVEY, 2013, p.429), enquanto para Malthus eram consumidores. No entanto, Ricardo nunca considerou que a renda é causa de riqueza, para ele a renda era criação de valor, apenas reflexo da riqueza (RICARDO, 1996, p.297). Pode-se observar que os estudos do autor tencionavam para a determinação da produção total capitalista sendo a sua divisão entre as três classes existentes na sociedade: capitalistas, proprietários de terra e trabalhadores⁴sob a forma de lucro, renda e salário, o que mais tarde Marx aprofundaria. Segundo Lenz (1992),

Por sua vez, os salários não se constituem, dentro da teoria ricardiana, no pagamento pelo trabalho despendido no processo produtivo, sendo fixados pelas necessidades fisiológicas de reprodução e manutenção do trabalhador e de sua família. Na medida em que a renda da terra é determinada pelo produto da terra marginal posta em cultivo, e a taxa de salário, por fatores não-econômicos, o que permanece do total da produção é retido sob a forma do lucro capitalista, o que confere ao lucro um aspecto de resíduo dentro da teoria ricardiana (p.18).

Dessa forma, para David Ricardo, a renda devia-se à escassez das terras e a diferenciação da produtividade entre elas, paga ao proprietário pelo uso das forças *originais e indestrutíveis*⁵ do solo, portanto a Renda Diferencial. Ricardo não considera a existência da Renda Absoluta, o que mais tarde Marx vai refutar. A obra de Ricardo influenciaria decisivamente Karl Marx e muitos teóricos da esquerda. Ele parte da teoria do Valor Trabalho de Smith e Ricardo para estudar Economia Política. No entanto, Marx começa a se interessar pelos assuntos de economia quando, ainda redator da Gazeta Renana, em

⁴ É de acordo com a distribuição da produção total de uma fazenda entre as três classes – os proprietários fundiários, os capitalistas e os trabalhadores – que devemos julgar se houve aumento ou diminuição da renda, do lucro e dos salários, e não segundo o seu valor calculado por intermédio de uma medida reconhecidamente variável. (RICARDO, 1996, p.47).

⁵ Ver Ricardo, David. Princípios da Economia Política e Tributação. Os Economistas. Nova Cultura: São Paulo, 1996.

1842/43, são travados os debates no Parlamento regional renano entre o então governador renano e a Gazeta sobre a Lei do furto da madeira e os delitos de caças florestais e campestres. Marx, desde então, demonstra em seus artigos, a preocupação com a questão da propriedade privada e do Estado. Segundo Michael Löwy (2017, p.01) Engels dizia em carta a R. Fischer: “*Sempre ouvi Marx dizer que foi pelo estudo da lei sobre o furto das madeiras e da situação dos camponeses da Mosela que ele foi levado a passar da política pura para o estudo das questões econômicas e, por isso mesmo, para o socialismo*”. Embora coberto do neohegelianismo e de forma imatura, neste momento era possível perceber os indícios do materialismo histórico e do comunismo que o revestiria em 1844.

A teoria da renda da terra estava em um dos propósitos de Marx para a construção do que seria *O Capital*. Marx planejava, em 1857, escrever seis livros que formaria a obra: I - O Capital; II - A Propriedade Fundiária; III - O Trabalho Assalariado; IV – O Estado; V - O Comércio Exterior; VI - O Mercado Mundial, no entanto, surpreendido pela morte prematura ele só publica o primeiro livro *Para a Crítica da Economia Política*, em 1859. Posteriormente, o projeto original⁶ foi substituído e Marx elabora *O Capital – Para a Crítica da Economia Política* deixando manuscritos que seriam, posteriormente, organizados e publicados nos livros II e III de O Capital, por seu amigo Frederich Engels. Entre os escritos deixados por Marx estavam parte da teoria da renda da terra, que pode ser atualmente encontrada no livro III seção VI de *O Capital* e também disseminado em outras obras de sua autoria.

Marx considerou difícil o exame da renda fundiária como expressão do modo capitalista de produção, como aponta Harvey “A renda da terra, é justo dizer, perturbou profundamente Marx” (HARVEY, 2013, p. 427)

A dificuldade não está em explicar o mais-produto criado pelo capital agrícola e o mais-valor correspondente a esse capital criado por todo capital produtivo investido, independentemente da esfera em que se encontre investido. O desafio é demonstrar de onde provém, após o nivelamento do mais-valor entre os diferentes capitais pra formar o lucro médio, a participação proporcional, de acordo com suas respectivas grandezas proporcionais, no mais-valor total gerado pelo capital social em todas as esferas da produção somadas, ou seja, de onde procede – depois dessa compensação, estando, aparentemente completa a distribuição de

⁶ Existe um projeto alemão chamado MEGA [Marx-Engels-Gesamtausgabe] que visa compilar e publicar todas as obras de Marx e Engels. Por meio dos manuscritos é possível compreender o plano de Marx para o *Capital*. Ver: MARXHAUSEN, Thomas. **História crítica das Obras completas de Marx e Engels (MEGA)**. Crítica Marxista, n.39, p.95-124, 2014. Ver também: HOBBSAWM, E. **A fortuna das edições de Marx e Engels**. In: HOBBSAWM, E. (Org.). História do ... São Paulo: Paz e Terra, 1979.

todo o mais-valor que há para distribuir – a parte excedente desse mais-valor que o capital investido no solo paga ao proprietário fundiário sob a forma de renda fundiária (MARX, 2017, p.843).

A renda fundiária para Marx é a parte da *mais-valia* não paga, corresponde à parte do trabalhador apropriada pelo proprietário fundiário. A análise de Marx surge da questão: “Como é possível para a renda fundiária desenvolver-se sob tal pressuposto,⁷ isto é, como é possível transformar parte do lucro em renda fundiária e, por conseguinte, de como parte do preço da mercadoria pode recair nas mãos do proprietário fundiário” (MARX, 2017, p.703).

O autor admite a possibilidade de quatro formas de renda: Absoluta, de Monopólio, Renda Diferencial I e Renda Diferencial II. Inspirado nos teóricos economistas fisiocratas, o autor concorda com a suposição de David Ricardo sobre a Renda Diferencial, no entanto, sua controvérsia se dá principalmente na comprovação das condições para a existência da Renda Absoluta, negada por Ricardo. Para Marx, a Renda Absoluta se explica pela propriedade privada, o caráter exclusivo da propriedade privada da terra, conferido juridicamente, que estabelece sobre ela o poder monopolista de quem detém sua posse. Uma vez que a propriedade privada exclui todo o resto da população de usufruir daquela área, ao proprietário fundiário “[...] não constitui um entrave ao investimento de seu capital, ele pode tratar o solo e assim, levar em consideração apenas a valorização do seu capital, isto é, interesses capitalistas” (2017, p.812).

Ricardo (1996) não considerava a existência da Renda Absoluta, pois considerava que nas piores terras não era possível se auferir renda, essa proposição despertou o interesse em Marx de provar sua existência, partindo do princípio de que a Renda Absoluta não está atrelada à qualidade da terra e à sua produtividade, mas, à propriedade privada.

A Renda Absoluta é uma das formas mais difíceis da renda da terra. Todas as formas de renda estão baseadas na exploração do sobrelucro da/sobre a terra, no entanto à medida que a Renda Diferencial está relacionada com a concorrência entre capitais dentro do setor agrícola, a Renda Absoluta é a transformação de lucro em capitais individuais que eleva o preço dos mercados e diminui o lucro interno da agricultura. Para Marx a composição do

⁷ “Em outras palavras, que seus preços de venda são formados por elementos de custo (valor dos capitais constante e variáveis consumidos), acrescidos de um lucro, determinado pela taxa geral de lucro calculado sobre o capital total adiantado, consumido ou não” (MARX, 2017, p.703).

valor deverá ser menor que a média social para a existência da Renda Absoluta⁸. A Renda Absoluta, portanto, preexiste ao preço regulador.

Há algumas discordâncias entre alguns autores acerca da Renda Absoluta, para uns o fato de a terra ser ‘mercadoria’ *sui generis* e de caráter exclusivo, a cobrança pelo solo cultivável, reserva a esta o caráter de Renda de Monopólio, garantida juridicamente pela propriedade privada.

Para Christian Topalov (1979a), a Renda Absoluta não se configura em monopólio, para o autor ela é determinada pelo excedente do valor social (ou valor individual) sobre o preço de produto social (ou produto individual), de uma certa mercadoria em um determinado setor de produção, “uma *mais-valia* criada no setor superior ao lucro médio, de uma composição orgânica do capital inferior médio” (TOPALOV, 1979 a, p.67). Para o autor, somente o monopólio não é possível para controlar a produção, pois esta é controlada pelo capital e cada sociedade em particular. Há que se concordar com Topalov de que o capital cria suas próprias condições para a geração e acumulação de lucro e sobrelucro. Para Marx (2017),

Embora a propriedade fundiária possa elevar os preços dos produtos agrícolas acima do seu preço de produção, não depende dela, mas da situação geral do mercado, até que ponto o preço de mercado aproxima do valor, ultrapassando o preço da produção, e, por conseguinte, até que ponto o mais-valor gerado na agricultura acima do lucro médio dado se transforma em renda, a captação dele pelo proprietário fundiário (p.824).

Marx também conjecturou as condições para a valorização da produção e o aumento do lucro, o que se observa em dias atuais é que à proporção que aumenta a mecanização do campo, aumenta a subordinação da pequena agricultura à agricultura capitalista e a concentração de capital nas mãos desses. O crescimento do agronegócio, os alimentos como *commodities* e o aumento dos preços acima do preço de produção só favorecem a extração da Renda Absoluta, também como expressão da Renda de Monopólio, o monopólio de classe.

A Renda de Monopólio se estabelece da incapacidade do capital de reproduzir as condições de uma determinada mercadoria, ela existe porque existem pessoas determinadas

⁸“Se a composição do capital numa esfera de produção é menor do que a do capital social médio, ou seja, se seu componente variável, desembolsado em salários, é maior em proporção a seu componente constante, desembolsado nas condições materiais de trabalho, do que é habitual no caso do capital social médio, o valor do seu produto deve se encontrar acima de seu preço de produção. Quer dizer, por empregar mais trabalho vivo, tal capital produz, com a mesma exploração do trabalho, um mais-valor maior, ou seja, mais lucro do que uma alíquota da mesma grandeza do capital social médio.” (MARX, 2017, p.819)

a pagar pelo consumo dessa ‘excepcionalidade’, ela é “constituída de *mais-valia* produzida nos outros setores e transferidos por intermédio do lucro” (TOPALOV, 1979, p.67). Ela parte da existência da propriedade privada e decorre da demanda de oferta e procura oferecida pelo mercado. O exemplo clássico são os vinhedos de determinadas localidades, porém há também exemplos na arte, na localização de produtos imobiliários nas grandes cidades globais, entre outros que serão aprofundados mais adiante.

A outra forma de renda é a Diferencial, que Marx, inspirado na Renda Diferencial de David Ricardo dividiu em I e II. A Renda Diferencial, tal qual a Absoluta constitui uma parte da *mais-valia* proveniente do lucro suplementar derivado do preço médio da produção social sobre o preço individual excedente apropriado pelo proprietário fundiário. A Renda Diferencial I (RD1) se caracteriza pela fertilidade das terras, ela reflete as condições materiais que as tornam diferentes das outras, suas singularidades naturais apresentadas pelo solo e que são exploradas pelo capitalista, tira-se da terra o recurso singular: a fertilização e localização restrita a determinado solo geram lucros extraordinários. Barreto (2013) reafirma a regulação dos preços com base nas peculiaridades de cada terra,

A renda diferencial se origina das diferenças de custo de produção de uma dada mercadoria em diferentes terrenos, e essa mercadoria tem no mercado um preço regulador definido pelo preço de produção no pior terreno. O preço de produção depende unicamente das condições de produção, e não do mercado. Portanto, as rendas diferenciais se originam exclusivamente dentro do processo de produção da mercadoria, e são uma transformação do sobrelucro decorrente da diferença de produtividade de um mesmo capital investido em terrenos diferentes (p.46).

A autora destaca que algumas características encontradas naturalmente no terreno como: disponibilidade de água, maior fertilidade do solo, localização central, acabam por diminuir os custos do capitalista sobre o terreno e aumentam, conseqüentemente, sua produtividade e lucro. A distinção de Marx em relação à Ricardo é justamente o fato deste não distinguir lucro de *mais-valia*, o sobrelucro. David Ricardo também não considera o investimento em capital constante, para ele a medida da taxa de lucro é o investimento em salário, somente.

A Renda Diferencial II expressa os investimentos dos produtores, para além do que seria necessário, para estabelecer condições de se auferir sobrelucro. Há que se considerar que a agricultura está completamente organizada sob uma base capitalista. Segundo Harvey “[...] aqui o capital, concebido como um fluxo de valor, está confrontado com a circunstância peculiar de que ele deve fluir ativamente mediante o próprio solo (que é de propriedade de

outro) para ser realizado como mais-valor.” (2013, p. 457). O valor de troca da terra é agregado, conforme o investimento que se faz no solo para melhoria da localização para o mercado. O capital pode ser fixado, incorporado a terra, seja passageiramente, como nos fertilizantes de natureza química, os fertilizantes naturais etc., seja de forma permanente, como nos canais de drenagem ou irrigação, os trabalhos de nivelamento, as instalações de exploração, etc.

Importante que, apesar da inspiração de Marx ter sido as concepções de renda dos economistas clássicos Adam Smith e David Ricardo, há que se salientar que eles divergiam em determinados pontos, principalmente considerando que a luta política de ambos estava pautada em objetivos diferentes. Por trás da teoria ricardiana, “[...] existia o objetivo burguês de eliminar as barreiras que se impunham à acumulação do capital na agricultura, representadas principalmente pela propriedade privada da terra” (BARRETO, 2013, p.41), ao passo que Marx, objetivava apontar as contradições sociais das classes com base na existência da propriedade privada no capitalismo.

Apesar da discussão da renda fundiária de Marx estar voltada, em sua grande maioria, para o entendimento da relação capitalista de produção na agricultura, sua análise vai para além do campo, uma vez que para o autor a renda da terra é o sobrelucro do capital total empregado pelo proprietário fundiário, o que constitui a *mais-valia*, além da condição de monopólio da propriedade privada do solo, a qual torna determinante a existência do preço. Ao explicar a origem da renda fundiária capitalista, Marx se reporta às formas de se auferir renda.

Ao considerar a importância da discussão da categoria renda da terra na Geografia, torna-se imprescindível destacar que a produção do espaço capitalista possui em seu cerne a luta de classes, pela qual também se realiza a produção do espaço, e as contradições se tornam cada vez mais evidentes, no campo e na cidade, em que a lógica do crescimento urbano rentável, em detrimento da habitação, constrói para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital e transformam a cidade em empreendimento.

O PROPRIETÁRIO FUNDIÁRIO COMO CLASSE SOCIAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

"Os homens fazem a sua própria história, mas não a fazem segundo a sua livre vontade, em circunstâncias escolhidas por eles próprios, mas nas circunstâncias imediatamente encontradas, dadas e transmitidas"
(MARX,1982)

Marx (2013) analisa a constituição das classes sociais com a discussão da transformação do dinheiro em capital, na observação da agricultura capitalista inglesa. Antes, no capítulo 2 do Livro I de O Capital, quando trata do processo de troca ele aponta,

As mercadorias não podem ir por si mesmas ao mercado e trocar-se umas pelas outras[...]para relacionar essas coisas umas com as outras como mercadorias, seus guardiões tem de estabelecer relações uns com os outros como pessoas cuja vontade reside nessas coisas e agir de modo tal que só pode se apropriar da mercadoria alheia, alienar sua própria mercadoria em concordância com a vontade do outro, portanto, por meio de um ato de vontade comum a ambos (p.159).

Ao considerar a 'liberdade' da troca de mercadorias, Marx apresenta que no capitalismo todas as relações são mercantilizadas e mediadas pela troca, e que em algum momento todos os sujeitos serão compradores e vendedores, como aponta Carcanholo (2009). Ao observar sob esse ponto de vista, não existiriam classes sociais, uma vez que todos estariam inseridos no processo de troca, no entanto, existe uma mercadoria diferenciada, que foge à lógica de todas as mercadorias e que fundamentada nela toda a riqueza que é gerada: a força de trabalho. Marx, não conceitua classes sociais apoiando-se na distribuição da renda econômica, mas as define segundo os elementos de produção. Para ele, elas constituem uma forma trinitária: assalariados, proprietários da força de trabalho; capitalistas, possuidores do capital; e os proprietários fundiários, que detém o monopólio de terras. Salário, juros e renda coexistindo dialeticamente no processo de produção capitalista para formação e acumulação de riqueza. Lenz (1992) destaca que,

Ao mesmo tempo entendemos que o desenvolvimento do processo capitalista contemporâneo, que teve o setor industrial como dominante não trouxe de forma alguma a superação da especificidade do agrário, nem da figura do proprietário da terra. Contrariamente, o que se verifica é que, apesar da perda de importância da classe dos proprietários da terra como força política, ela se manteve com uma participação substancial dentro do processo, principalmente nos países subdesenvolvidos, assim como também a sua remuneração, sob a forma de renda da terra (p.10).

A renda da terra é a categoria que identifica o proprietário fundiário como classe social. Os proprietários fundiários se consolidam como classe fundamentados na extração da renda, de uma porção do trabalho social, determinada pela propriedade privada do solo. No entanto, o que se questiona é de que forma os capitalistas cedem renda para os proprietários fundiários e como pode-se definir o proprietário fundiário como classe, uma vez que a terra não é um produto? Para Samuel Jaramillo (2009),

La tierra es un medio de producción (objeto y medio de trabajo, al mismo tiempo) que está por fuera del control del capital en cuanto tal. Ninguna rama capitalista produce tierra, y muchas de sus características particulares son irreproducibles. Pero además de que la tierra no es reproducible a voluntad por el capital, ella puede ser monopolizada, es decir, apropiada individualmente. Quien ejerce el dominio sobre la propiedad jurídica de la tierra controla en realidad una condición de la acumulación que es externa al capital. De esta forma el terrateniente, sin participar en la producción, está en capacidad de exigir una parte de la ganancia como condición de su autorización al acceso del capitalista a la tierra, y por tanto, como requisito para que la producción agrícola tenga lugar. Esta participación del terrateniente en la ganancia es la renta⁹ (p.30).

Como resultado da livre concorrência, os proprietários fundiários se aproveitam da exclusividade da ‘mercadoria’ terra para impor os maiores preços nas terras melhores (mas, não somente nelas) e dessa maneira auferir maior renda. A renda representa uma parte excedente do trabalho social, a *mais-valia*, que deixa de compor o montante do lucro a ser dividido pelos capitalistas e é apropriado pelos proprietários fundiários. Observou-se essa prática *a priori* na transição do feudalismo para o capitalismo na Inglaterra. O que se observa na contemporaneidade é que proprietários fundiários e capitalistas ora se confundem na produção do espaço. E o proprietário fundiário não mais participa da relação direta da produção, como aponta Barreto (2013, p.34). Ao arrendar a terra, passa ao inquilino à função de investir nela, auferindo lucros sobre o investimento, a propriedade da terra o torna, ao mesmo tempo capitalista e proprietário fundiário.

⁹ A terra é um meio de produção (objeto e meio de trabalho, ao mesmo tempo) que está fora do controle do capital como tal. Nenhum ramo capitalista produz terra, e muitas de suas características particulares são improdutivas. Mas, além disso, a terra não é reprodutível à vontade pelo capital, ela pode ser monopolizada, ou seja, apropriada individualmente. Quem exerce domínio sobre a propriedade legal da terra controla realmente uma condição de acumulação externa ao capital. Desta forma, o proprietário, sem participar da produção, pode exigir uma parte do ganho como condição de sua autorização para o acesso do capitalista à terra e, portanto, como requisito para a produção agrícola ter lugar. Esta participação do proprietário no lucro é a renda. (JARAMILLO, 2009, p.30- Tradução Nossa)

A terra continua sendo um monopólio, no entanto o proprietário fundiário une-se aos capitalistas e às frações de classe para auferir renda, tanto no campo como na cidade, no primeiro a produtividade da terra, suas características físicas indicarão o preço a ser pago, no segundo, apesar da não produtividade da terra em si, a terra torna-se capital para os proprietários fundiários, uma vez que qualquer que seja a utilização, atividade industrial, habitação, empreendimento comercial, todos exigem um pagamento para o uso da terra, e o que torna isso possível é o monopólio, exercido por via jurídica da condição de proprietário, em que realizam o processo de escassez artificial da terra. Essa nova configuração de classe dificultou a identificação dos proprietários fundiários dentro do contexto do modo de produção capitalista, principalmente quando se refere à cidade.

No entanto, a identificação do proprietário como produtor do espaço aponta para a acumulação primitiva que cria o desvínculo original do trabalhador, que antes estava ligado a terra e aos instrumentos de produção. A propriedade privada torna-o apartado da terra, o monopólio também priva o trabalhador de usufruir e se apropriar do trabalho socialmente produzido, tornando-o alheio e alienado ao próprio trabalho. “O trabalhador, torna-se, portanto, servo do seu objeto” (MARX, 2010, p.82). À medida que ocorre a separação do homem com a terra, ele só tem a si mesmo. “A propriedade privada é, portanto, o produto, o resultado, a consequência necessária do trabalho exteriorizado do trabalhador com a natureza e consigo mesmo.” (Ibidem)

Se a terra é condição para produção, o trabalhador, por meio da sua força de trabalho, é condição para acumulação de capital e extração de *mais-valia*. Para Souza, S. (2008),

É através da alienação, da mutilação do processo do trabalho que o capitalista e o proprietário rentista conseguem manter seu domínio sobre os trabalhadores assalariados e os camponeses, no caso deste último, sobretudo, pela sujeição da renda da terra camponesa ao capital (p.29).

Essa forma de alienação se evidencia tanto no campo como nas cidades. David Harvey (2013) ressalta, de forma clara, como as relações entre a propriedade da terra e o fluxo do capital influenciam na luta de classe entre os proprietários fundiários e os capitalistas. O autor elucida que, na distribuição do valor total produzido em sociedade entre capitalistas, proprietários de terra e trabalhadores, os proprietários de terra estão sempre em oposição às outras classes (HARVEY, 2013). Dentro dessa perspectiva, ele chama a atenção para a evidência não somente da produção e extração da *mais-valia*, mas das relações de

distribuição das forças de classe, dessa forma o proprietário fundiário possui um controle sobre o trabalhador¹⁰, mas não sobre o capitalista.

Na medida em que o capitalista investe menos na terra, o proprietário auferirá menos renda. “Os proprietários de terra não podem obrigar os capitalistas a investir, da mesma maneira que podem obrigar os camponeses a trabalhar” (HARVEY, 2013, p.466), no entanto, se o capitalista investe, por exemplo, em um terreno na cidade, e esse terreno é arrendado, temporariamente por um longo tempo, o proprietário fundiário se beneficia dessas melhorias e aumenta sua forma de auferir renda. Esse conflito desaparece na produção do espaço quando o proprietário fundiário é o próprio capitalista.

Convém destacar, a relação contraditória dos proprietários de terra e dos capitalistas em ação coadjuvante com o Estado, ao mesmo tempo em que o Estado cria condições de sobrevivência da sociedade por meio da geração de serviços públicos indispensáveis, ele insere a própria sociedade no contexto da produção/consumo, extraindo a *mais-valia* da classe trabalhadora e devolvendo suas frações para os proprietários fundiários e capitalistas.

O proprietário fundiário é parte das condições históricas para a produção capitalista do espaço, o monopólio feudal dá lugar ao monopólio capitalista. A propriedade privada garante o monopólio e a condição de escassez da terra, alicerçado na transformação do valor de uso em valor de troca. O mercado de terras faz parte desse controle da monopolização dentro da produção do espaço urbano e no campo¹¹. No momento em que todos se tornam compradores e vendedores, acontece a ruptura da relação da sociedade com a terra e os demais produtos que passam a ser mercadorias, a propriedade imobiliária se consolida e pesa sobre a sociedade, o que se justifica “[...] sobretudo na subordinação do solo ao *mercado*, que faz da terra um ‘bem’ comercializável, dependente do valor de troca e da especulação e não do valor de uso.” (LEFEBVRE, 1972, p.152- grifos do autor).

A formação da propriedade privada individual foi a base para a consolidação da sociedade burguesa. Cumpre observar que o direito à propriedade privada foi fundamentado de forma diferente nas diversas gerações e povos. Segundo Coulanges (2011), há povos que nunca instituíram o direito à propriedade privada, a exemplo os antigos germanos, aos quais pertenciam a colheita, mas não a terra. De forma contrária as populações da Grécia e da

¹⁰ Harvey fala sobre a relação dos proprietários com os trabalhadores camponeses, principalmente. Optou-se por usar trabalhadores, também utilizado pelo autor, para destacar que esse controle também ocorre com os trabalhadores nas cidades, na extração da *mais-valia*.

¹¹ Observa-se que no campo, além do controle privado sobre a terra, há produção, que na cidade se converte em preço do solo urbano, em sua intrínseca relação com o Estado.

Itália, desde a mais remota antiguidade, sempre se utilizaram da propriedade privada. A religião e a propriedade privada estavam intrinsecamente ligadas. Em princípio, não foram as leis que instituíram e garantiram o direito à propriedade privada, mas a religião.

A propriedade institui de tal modo inerente à religião doméstica que uma família não podia renunciar nem a uma nem a outra. A casa e o campo eram como que vinculados à família, não podendo esta nem os perder nem abandonar-lhe a legítima posse (COULANGES, 2011, p.89). A terra estava vinculada ao trabalho, a apropriação se dava relacionada à religião, mas também ao trabalho que a família realizava na terra.

Juntamente com propriedade privada, se firmam os proprietários fundiários e posteriormente o controle capitalista pelo mercado das terras. O princípio da acumulação primitiva do capital está na separação dos trabalhadores dos meios de produção e sua exclusão ao acesso à terra, que antes servia para produção de sua sobrevivência.

A polaridade da luta de classes passa entre o produtor direto e aquele que se apropria do excedente. Marx (2013) rompe com a economia tradicional na análise da luta de classes quando parte da teoria do valor, dos processos de investigação da mercadoria, sua produção e sua troca.

O valor de troca parece inicialmente como relação quantitativa, a proporção na qual os valores de uso de um tipo são trocados por valores de uso de outro tipo, uma relação que se altera constantemente no tempo e no espaço (p.114).

Ao se observar a dinâmica atual de produção e crescimento do espaço urbano, deve-se considerar a nova fragmentação das classes na produção desse espaço, sem deixar de levar em conta a participação imprescindível dos proprietários fundiários, os promotores imobiliários (intermediários das transações), as construtoras, as indústrias e o Estado. A ideologia administrativa do Estado, na tentativa de conter o antagonismo de classes se reafirma com a legitimidade da propriedade privada. A legislação como ideologia da administração do Estado promove, como aponta Mézáros (2007), o consenso de uma sociedade que não pode ser superada com a divisão de classes.

O Estado encara as *necessidades sociais* exclusivamente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico) que o Estado mantém e aperfeiçoa como poder (político) assenta na *propriedade privada* do solo (propriedade imobiliária) e do dinheiro (propriedade mobiliária) (LEFEBVRE, 1972, p.128-129- grifos do autor).

A expansão das cidades se dá com a articulação entre proprietários fundiários (que muitas vezes é também o capitalista) e o Estado, em que os primeiros se beneficiam da produção social da cidade, contam com estruturação para a criação de loteamentos, apropriação dos equipamentos urbanos e conseqüente valorização de seus lotes, ao mesmo tempo em que a cidade “cresce”. O capital encontra na cidade os meios para manter e reproduzir as relações de produção e sua circulação. O processo de produção capitalista do espaço, por meio da posse, faz o uso e o controle da terra urbana, concretizando no espaço a divisão social de classe.

A relação entre Estado e sujeitos tornam a renda da terra um aporte de acumulação de riquezas e circulação da mercadoria terra, por intermédio do capital fictício formado pelos financiamentos bancários, que vendem a ideia da moradia, apartamentos, casas, empreendimentos que ainda não existem na materialidade, e estes circulam sob a forma de dinheiro. Ao discutir *alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade*, Harvey (2009) asseverou,

Os capitalistas, quando têm dinheiro, têm também a escolha de como reinvesti-lo. Você pode investir em nova produção. Um dos argumentos para tornar os ricos ainda mais ricos é que eles reinvestirão na produção, e que isso gerará mais emprego e melhores padrões de vida para o povo. Mas desde 1970 eles têm investido cada vez menos em novas produções. Eles têm investido na compra de ativos, ações, direitos de propriedade, inclusive intelectual, e, é claro, em propriedade imobiliária. Portanto, desde 1970, cada vez mais dinheiro tem sido destinado a ativos financeiros, e quando a classe capitalista começa a comprar ativos, o valor destes aumenta. Assim eles começam a fazer dinheiro com o crescimento no valor de seus ativos. Com isso, os preços da propriedade imobiliária aumentam mais e mais (p.271).

O conceito de classe social de Marx (2013;2017) emerge das relações sociais de produção e da distribuição social da riqueza produzida e esta engendra a alienação na formação das classes sociais capitalistas, a venda da força de trabalho, e a separação do trabalhador do produto produzido. Compete, também, compreender que a constituição das classes sociais não se dá pelo assalariamento, exclusivamente. A constituição de classe se dá por uma relação histórica e social do processo de produção, não se trata da relação indivíduo-indivíduo,

Os indivíduos isolados só formam uma classe na medida em que devem travar uma luta comum contra uma outra classe; (...) Por outro lado, a classe torna-se, por sua vez, independente em relação aos indivíduos, de

maneira que estes têm suas condições de vida estabelecidas antecipadamente, recebem de sua classe, já delineada, sua posição na vida e ao mesmo tempo seu desenvolvimento pessoal; são subordinados a sua classe. É o mesmo fenômeno da subordinação dos indivíduos isolados à divisão do trabalho, e este fenômeno só pode ser suprimido se for suprimida a propriedade privada e o próprio trabalho (MARX; ENGELS, 1969, p.09).

As relações de produção e reprodução das relações materiais são herdadas, as condições advêm das interrelações histórico-materiais estabelecidas de acordo com o contexto e as condições históricas em que estão inseridos. A propriedade privada e as condições ou não dos meios de produção para a vida material indicará, segundo Marx e Engels (1969), as condições de existência de sua classe. No entanto, cabe o cuidado de não se reduzir a análise da estrutura social de classes à apreensão quantitativa ou meramente estruturalista. A dinâmica da história traz em si, também, as especificidades da luta de classes e sua formação se dá de maneira distinta. A teoria marxista sobre as classes sociais deixa uma espécie de insaciedade, pois, não foi completada, o que gera algumas dificuldades na interpretação, em que as frações de classe não foram discutidas. Compete utilizar-se das análises para relacioná-las à conjuntura atual, principalmente no que diz respeito aos proprietários fundiários nas cidades, para compreender como estes perpetuam o capitalismo sob a forma de bens imobiliários.

Ressalta-se também a importância de compreender as classes sociais para se fazer a crítica às contradições postuladas pelo modo de produção capitalista, que expõe a classe trabalhadora à exploração em detrimento do acúmulo de riqueza dos proprietários fundiários e capitalistas.

O DEBATE DA RENDA DA TERRA URBANA

A renda da terra, em sua análise, está vinculada à teoria geral da renda da terra agrícola, desenvolvida por Marx, e se refere às questões específicas da agricultura. As condições históricas vivenciadas por Marx não permitiram que ele desenvolvesse uma teoria da renda da terra para analisar as condições urbanas, no entanto, em sua obra é possível observar a preocupação com a extração da renda da terra nas grandes cidades. O capítulo 46 do livro III de *O Capital*, intitulado *Renda de terrenos para construção. Renda de mineração. Preço da terra* evidencia, desde o início, a relação da renda da terra discutida por Adam Smith e os terrenos para construção nas grandes cidades. “Nas cidades em rápido crescimento,

particularmente onde a construção se realiza em escala industrial, como em Londres, o objeto principal da especulação não é o imóvel, mas a renda fundiária [...]” (MARX, 2017, p. 833-834).

Os questionamentos acerca da teoria da renda urbana decorrem, *a priori*, por ser esta uma categoria econômica, em que se expõe ao risco de ser feita uma análise puramente economicista das relações sociais. Para Lojkin (1979, p.81 *et seq*), o problema está na ‘transposição da teoria’ e há um duplo limite para existência da renda fundiária urbana: o temporal e o histórico.

Desde a década de 1970, autores como Christian Topalov (1979) e Alain Lipietz (1982) iniciaram as discussões sobre a renda fundiária urbana na Universidade de Paris. Este último, assim como Lojkin, não conseguiu, *a priori*, encontrar as semelhanças para a análise da renda fundiária urbana e a via como tributo fundiário. Mais tarde, Alan Lipietz aprofunda seus estudos e constrói com Christian Topalov “[...] análises valiosas sobre a estrutura urbana baseado em sua imbricação com as rendas fundiárias urbanas e com a produção capitalista do espaço construído, quebrando a hegemonia da teoria neoclássica das localizações” (BARRETO, 2013, p.57).

Na América Latina, durante a década 1970, a temática começa a ser discutida por Samuel Jaramillo (2009), que ponderavam que as considerações de Marx na teoria geral da renda da terra não respondiam a um exame sistemático dos fenômenos urbanos, voltando-se de maneira muito precisa, à compreensão dos fenômenos presentes na terra rural. No entanto, segundo Jaramillo (2009), com a interação e esforços de pesquisadores europeus, passou-se a potencializar e estender as análises de Marx, Engels e outros marxistas, Alquier (1970), Edel (1975), Ball (1977), para entender as manifestações contemporâneas da renda da terra urbana.

Jaramillo (2013) também levanta a crítica de que os estudos urbanos na América Latina tiveram a herança do urbanismo funcionalista de Le Corbusier, o que, provavelmente, dificultou a difusão dos estudos fundamentados na teoria crítica marxiana. Segundo o autor, os estudos se desenvolviam impulsionados, exclusivamente, pela dinâmica semianárquica do capital sem “garantia mínima de coerência social e nem operativa” (JARAMILLO, 2013, p.3).

Os critérios utilizados pelo urbanismo corbusiano baseavam-se na especialização espacial das atividades urbanas. O funcionalismo exagerado, apontado para o modernismo, influenciava a América Latina da década de 1970 e o plano urbano, totalmente físico, era praticado apenas por arquitetos. Os elementos sociológicos estavam nas pautas residenciais

e setores populares. A operacionalidade da cidade contava com a planificação do Estado, que muitas vezes excedia à sua função coercitiva e sua possibilidade de oferta de infraestrutura.

A exclusão da população trabalhadora do acesso a essa modernização, criou o fenômeno chamado pelos norte-americanos de *Teoria da Marginalidade*, como também apontado por Jaramillo (2013). Ocupações irregulares em terrenos sem infraestrutura se configuraram por meio da autoconstrução e a formação de favelas. As consequências dessa expropriação não são novidades e já foram estudadas por vários teóricos: macrocefalia urbana; criação do exército de reserva; precarização do trabalho; violência; entre outras temáticas. Essas consequências permearam as cidades latino-americanas, o que também influenciou e aproximou a leitura do espaço urbano sob o âmbito da Sociologia Urbana Francesa e da teoria Marxista para a compreensão da lógica capitalista na acumulação de capital e promoção da desigualdade combinada. Esses processos levaram à leitura da teoria geral da renda da terra no solo urbano de forma mais complexa, com autores como Topalov (1979) e Jaramillo (2009). Botelho (2016) também aponta para as dificuldades da discussão dessa teoria no Brasil na década de 1990,

[...] a discussão sobre a renda da terra ocorreu através de uma exegese dogmática de textos clássicos (Ricardo, Marx, Lênin) e isso levou a um esgotamento do próprio discurso, que não conseguia enxergar para além dos aspectos esquemáticos mais básicos e não determinava historicamente a teoria, por isso era incapaz de reformulá-la para os novos tempos. Isso produziu uma série de obstáculos, principalmente na difícil mediação da teoria com a empiria. No fundo, o que se viu foi uma formulação que não conseguia enxergar os processos sociais por trás das categorias econômicas (p.3).

No Brasil, Martim Smolka (2000) se destaca nos estudos sobre renda da terra urbana. Além deste também pode-se citar outros autores como: Botelho (2016) e Maria Encarnação Sposito (1990). Partindo do entendimento da atualidade e relevância dessa teoria para a compreensão do processo de produção do espaço urbano, considera-se mais que necessário continuar a discussão sobre esta temática complexa e importante para os estudos urbanos.

As dificuldades na análise da renda da terra urbana estão, justamente, em enxergar para além dos aspectos esquemáticos dos textos clássicos, e encontrar a mediação entre “os processos sociais e a reificação das relações autonomizadas” (BOTELHO, 2016, p.3). E ao observar-se, bem como Topalov (1979a, p.67), que “todos os tipos de renda são formas transformadas de *mais-valia* extorquidas dos trabalhadores” a existência da renda fundiária urbana torna-se ainda mais concreta.

A produção do espaço é um dos aportes utilizados pelo capitalismo para superação de suas crises. As cidades são a expressão da luta de classe. A transformação da cidade em empreendimento retira da classe trabalhadora o direito de apropriar-se dela. As novas formas de exploração do trabalho (terceirização, quarteirização, trabalho informal), o transporte público precário e todos os percalços enfrentados na cidade apresenta um novo paradigma de luta que atravessa as fábricas. A crise estrutural e as manobras do capitalismo para a superação incluem a superexploração da classe trabalhadora, que somada à instabilidade e ao desemprego crônico subordina a cidade às suas condições, em um paradoxo de exploração de *mais-valia*, de distribuição desigual da terra, de renda da terra. A cidade transformada em um grande empreendimento tem a terra inserida no sistema de trocas e não de supressão de necessidades de vivência.

Portanto, a renda da terra só pode ser compreendida no contexto de uma sociedade que é mediada por mercadorias e dinheiro, uma sociedade que desenvolveu de tal maneira as funções do dinheiro que ergueu um sistema de crédito, uma *economia monetária* propriamente dita (TOPALOV, 1979a, p.11).

Por intermédio do mercado de terras e da ação conjunta entre o Estado e os sujeitos capitalistas, a terra é transformada em um grande capital fictício, à medida que a cidade é convertida em um grande empreendimento com: edifícios, apartamentos, casas e *villages*, vendidos e financiados pelos bancos ainda na planta.

É nítida a observação de que o mundo passa por um processo de urbanização pariforme. Nas cidades, ditas desenvolvidas, percebe-se a mesma arquitetura, as mesmas lojas. Harvey (2014) destaca que a crise mundial que se instalou em 2008 foi uma crise essencialmente urbana. Eclodiu a princípio nos Estados Unidos com investimentos em infraestrutura de mercado imobiliário e foi se tornando cada vez mais especulativa.

A especulação por si só não produz nada, no entanto ela pressiona o mercado e ele aumenta o valor gerando mais lucro, renda. Se configura na ideologia do crescimento urbano rentável em detrimento das condições sociais equânimes da habitação. Constrói-se para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital. A cidade torna-se um empreendimento, em que o mecanismo central é comprar para especular.

A compreensão da sociedade contemporânea, com suas crises, passa pelo entendimento das relações capitalizadas das propriedades imobiliárias, que cada vez mais tem se tornado instrumento de acumulação de riquezas, geração de lucros, renda e reafirmação da divisão social de classes. A exclusividade de obter determinada porção da Terra,

juridicamente, permite que o proprietário se utilize desta como forma para o uso pessoal, ou para extração de lucro e renda, seja a terra uma porção agrícola, ou urbana. A necessidade de pagar pela utilização desta terra, seja de forma temporária (aluguel) ou de forma definitiva (venda), configura a forma básica da renda da terra: A Renda Absoluta.

David Harvey (2013) apresenta de forma contundente as concepções da renda fundiária em sua obra *Os Limites do Capital*: “[...] a renda, na análise final é simplesmente um pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e seus pertences (os recursos nela incorporados, os prédios nela construídos etc.)” (HARVEY, 2013, p.428).

Apesar da terra urbana não produzir valor, o capital a transforma em fonte de valor. A terra urbana possui suas especificidades, que se referem à própria natureza da cidade e suas aglomerações também criadas pelo processo de estruturação, como foi apresentado anteriormente.

Onde quer que as forças naturais possam ser monopolizadas e proporcionem lucro extra ao industrial que as explora, seja uma queda d’água, uma mina rica, águas com abundâncias de peixes, seja um terreno para a construção bem localizado a pessoa, cujo título sobre uma parte do globo terrestre a caracteriza proprietária desses objetos naturais subtrai esse lucro extra, na forma de renda, ao capital em funcionamento (MARX, 2017, p.833).

As formas de renda apresentadas por Marx, e posteriormente por Topolov e Harvey na análise urbana, são também as consideradas nesta dissertação: Renda Absoluta; Renda de Monopólio; e Renda Diferencial (I e II). A Renda Absoluta (RA) surge da existência da propriedade privada do solo, no entanto, também “depende do poder dos proprietários de terra de criar uma barreira à equalização da taxa de juros” (HARVEY, 2013, p.453). Os proprietários de terra possuem o poder eminente de extrair Renda Absoluta, no entanto depende da capacidade de realização de preços de monopólio. “Se a composição de valor se tornar igual ou mais alta que a média, a Renda Absoluta desaparece” (Ibidem, p.453).

O trabalho da indústria na construção civil mantém a composição orgânica do capital abaixo da média, como na agricultura. A *mais-valia* produzida, por meio da força de trabalho, supera a taxa média da economia, portanto, o sobrelucro produzido no setor nada mais é do que a Renda Absoluta fundiária urbana, uma vez que a produção se dá sobre a terra.

A Renda de Monopólio se configura assentada no monopólio de determinada porção de terra, a qual possui propriedades, características que a tornam exclusiva, conferindo ao proprietário a possibilidade de se auferir mais renda com processo de circulação e consumo do bem construído. A localização é uma dessas características que cria todas as possibilidades

de renda, o preço do produto imobiliário se desvincula do preço de sua produção e o sobrelucro se eleva pelo monopólio. Essa condição de exclusividade proporciona o *status* e se sustenta pela capacidade da burguesia de pagar para obtê-la.

Topalov (1979b) analisa a Renda de Monopólio considerando a realidade parisiense com base, unicamente, no mercado da habitação, ele distingue três tipos de mercado para se auferir Renda de Monopólio, como mostra Barreto (Ibidem, p.74): o da habitação privilegiada, o mercado da habitação normal e o mercado da habitação informal. O mercado da habitação privilegiada que ocupa as áreas bem definidas e limitadas dentro da cidade, ofertando habitações para as classes superiores (burguesia, capitalistas, pequeno burguês), mercado normal como média reguladora em que as construções não têm privilégios de localização, e o mercado informal, com características muito singulares à realidade de Topalov (1979 b)

Resumamos ahora este primer punto. La autonomía del capital de promoción y de la propiedad del suelo provoca la aparición de la renta capitalista del suelo. Este cambio en las relaciones de producción produce un cambio en las relaciones de distribución, a saber, que el precio del suelo constituye ahora un costo para el capital. Este va a responder, por una parte, orientando la producción hacia la explotación de la renta de monopolio, y por la otra, limitando al máximo la rentabilidad del capital inmobiliario rentista. El flujo de capital hacia el sector inmobiliario disminuye con la caída de la rentabilidad de la inversión en alquileres (p.110).

A Renda de Monopólio nas cidades possibilita aos sujeitos que produzem o espaço urbano, auferir sobrelucros elevados, em consequência do “fetiche da mercadoria” criado pelo capital. O custo da utilização desse privilégio é comprado por uma pequena minoria da classe dominante, que disputam essa parcela do solo e contribuem para que a Renda de Monopólio seja apropriada pelos proprietários fundiários e capitalistas, reafirmando a desigualdade social e a luta de classe.

La propiedad del suelo se vuelve un obstáculo para el capital, y nace el mercado del suelo. En el sistema de la valorización de la propiedad del suelo, aquella determinaba el volumen de la producción, limitaba la producción. Por el contrario en el sistema de la producción inmobiliaria, el capital determina las cantidades producidas. Y por eso aparecen en los submercados inmobiliarios superiores crisis de sobreproducción. En consecuencia, la naturaleza y las formas de la renta del suelo cambian también. La renta, en el sistema anterior, es un tributo sacado de la plusvalía social, a través de los ingresos de los inquilinos. Es una renta de monopolio. Su forma es la renta inmobiliaria, o sea, un componente del alquiler. Con la promoción inmobiliaria la renta se transforma en una renta

del suelo capitalista en el sentido preciso de la palabra. (TOPALOV, 1979 b, p. 104).¹²

Há alguns favorecimentos para o proprietário da terra em relação a esse monopólio, uma vez que, fisicamente, a terra é única, as características peculiares de cada, como: localização, fertilidade, altimetria, por exemplo, permitem converter o lucro em renda fundiária. O solo é elemento para a produção na agricultura, porém na cidade ele torna-se condição para produção, por meio das construções, e a incapacidade do capital de reproduzir as condições singulares de localização no espaço urbano, confere a escassez da terra ou sua retenção para especulações futuras, e conseqüentemente suas relações de monopólio.

Nas cidades, os exemplos de Renda de Monopólio são muitos. Considere o preço do metro quadrado em Mônaco ou na famosa *Time Square*- NY, em determinadas frações de terra de Hong Kong- China, ou mesmo em Copacabana, no Rio de Janeiro, que segundo a Revista Forbes- Brasil (março-2018) estão entre os metros quadrados mais caros do mundo. As singularidades sustentam a capacidade de gerar Renda de Monopólio. O que Harvey (2006) chama de capital simbólico, que garante a tais lugares grandes vantagens em relação a outros. A cultura e singularidades são transformadas, também, em mercadorias, “[...] o capital possui meios de se apropriar e extrair excedentes das diferenças locais, das variações culturais locais e dos significados estéticos, não obstante a origem” (Ibidem, p.235).

A Renda Diferencial I é caracterizada pela diferença de preço na produção e valor de mercado determinadas pelas condições da terra. A localização é uma característica vantajosa para a cidade, no caso da Renda Diferencial I, Harvey (2013) destaca que a RD I deve ser a base para a RD II, a exemplo da localização que é o diferencial da terra na RD I, enquanto que para a RD II é o capital investido.

A Renda Diferencial na agricultura está ligada à produção decorrente das condições de fertilidade do solo, no entanto na cidade não há produção da terra e sim alicerçado na terra. As condições da terra urbana que determinam a Renda Diferencial I estão ligadas à localização, à facilidade logística que a terra apresenta. A transformação e fixação dos

¹²A propriedade do solo se torna um obstáculo para a capital e nasce o mercado de terras. No sistema de valorização da propriedade fundiária, que determinou o volume de produção, limitou a produção. No entanto, no sistema de produção imobiliária, o capital determina as quantidades produzidas. E é por isso que surgem crises de superprodução nos submercados do setor imobiliário superior. Conseqüentemente, a natureza e as formas de renda da terra também mudam. O aluguel, no sistema anterior, é um tributo retirado do excedente social, através da renda dos inquilinos. É uma renda monopolista. Sua forma é o aluguel de imóveis, isto é, um componente do aluguel. Com o desenvolvimento imobiliário, a renda é transformada em um aluguel de terra capitalista no sentido preciso da palavra. (TOPALOV, p.104- Tradução Nossa)

sobrelucros serão decorrentes das diferenças da produtividade originadas por condições externas ao capital. O preço de produção **no** terreno é diferente, dependendo da localização, enquanto o preço de produção social é único, o que faz com que o sobrelucro obtido pelo capital pelas localizações favoráveis sejam convertidos em renda.

A RD I do solo urbano pressupõe a existência de um preço de produção regulador, que é determinado pelo nível máximo de capital consumido por metro quadrado de superfície construída, segundo o nível de qualidade do empreendimento. O preço regulador deve ser definido por unidade de superfície, posto que os investidores construtores dificilmente erijam edifícios idênticos. Desta forma, os custos de produção de diferentes edificações de mesmo tipo e qualidade (mesmo padrão construtivo, mesmo material de construção, mesmo nível de acabamento) podem ser comparados, e com isso podem ser aferidas as eventuais rendas diferenciais geradas nos terrenos onde esses custos por unidade de superfície sejam os menores (BARRETO, 2013, p.68).

A renda da terra também é extraída, dessa forma, baseada na desigualdade da produtividade do trabalho, pois a produção social supõe uma regularidade na formação do preço regulador. A terra como mercadoria produzida, que por vezes resulta nos produtos imobiliários, se valoriza devido à sua localização, mesmo que sejam, proveniente de custos de diferentes edificações e com a mesma qualidade de construção. O controle de algumas condições que não são reproduzíveis pelo capital fica na mão dos proprietários imobiliários, que se utilizam destes para auferir maior renda.

Todos os tipos de renda são formas transformadas da *mais-valia* extorquida dos trabalhadores. A renda diferencial e a renda absoluta são constituídas pela *mais-valia* produzida pelo setor. A primeira, pela transferência de unidades de produção, onde a produtividade do trabalho é a mais fraca, para aquelas onde ela é mais forte. A segunda, pela retenção, em cada unidade de produção da fração de *mais-valia* que normalmente deveria ser transferida para o capital de outros setores. A renda monopolista, ao contrário é constituída de *mais-valia* produzida nos outros setores e transferida por intermédio do lucro (TOPALOV, 1979 a, p.67).

As formas de renda fundiária, principalmente no solo urbano, são difíceis de serem dissociadas, podendo facilmente ser confundidas ou imbricadas, como é o caso da Renda de Monopólio e a Renda Diferencial I, estas se interligam algumas vezes na cidade quando as características particulares de determinados terrenos provocam as vantagens que o proprietário terá sobre a sua construção e posterior renda.

A Renda Diferencial II refere-se ao sobrelucro incorporado pelo capital à terra. Muitas vezes o capitalista incorpora vantagens para valorização da terra e, em alguns casos, a priori, o próprio capitalista extrai o sobrelucro, no entanto, no caso de aluguéis, por exemplo, essa extração de renda é temporária e ela volta-se para o proprietário fundiário. No entanto, quando existe a venda da propriedade, a renda é extraída de vez pelo proprietário do solo, paga pelo capitalista em troca da propriedade privada do solo. A RD II se apresenta na cidade de forma bem visível. Os sujeitos imobiliários se utilizam de vários recursos para agregar valor às construções, ainda que elas estejam em áreas distantes, pois quando acontece, eles contam também com a influência e colaboração do Estado, financiados pela coletividade, e dos equipamentos urbanos para tornar a localidade atrativa.

O preço da produção da unidade habitacional conta com equipamentos urbanos de viabilização e serviços que vão promover a unidade habitacional, como aponta Topalov (1979a)

[...] se as condições relacionadas à intervenção do Estado fosse homogêneas para todos os capitais e tivesse como consequência fazê-los pagar em condições idênticas os equipamentos públicos adicionados, acarretaria uma elevação dos sobrelucros e a renda diferencial nas localizações onde os equipamentos preexistem; na medida em que o financiamento público cobre a parte mais importante dos custos dos equipamentos nas zonas onde se investe o capital monopolista, a intervenção do Estado é seletiva e é origem de sobrelucros que não serão fixados sob a forma de renda diferencial mas, serão retidos pelos empreendedores que deles se beneficiarão (p.71).

No entanto, ao Estado também interessa a expansão urbana e, na maioria das vezes, ele está acordado com os sujeitos imobiliários e construtoras, para promoverem a expansão da cidade. Ele se articula com os proprietários fundiários e capitalistas, pois está interessado também nos interesses da burguesia, que se mantém sob a propriedade privada e o dinheiro. O solo propicia o acúmulo de riquezas, pois, sendo uma mercadoria incomum, possibilita frequências diferentes do valor de troca. Seu potencial de valor precisa ser mantido, pois, como valor de uso, é uma necessidade vital à humanidade, dessa forma às suas várias formas de uso, confere à “mercadoria solo” a possibilidade também de tornar-se um capital fictício.

A renda da terra urbana, muitas vezes pode ser invisível, considerando apenas os pressupostos teóricos econômicos históricos, no entanto, deve-se compreender que a teoria geral da renda da terra, antes mesmo de servir para discutir as questões do estreitamento do horizonte social burguês, ela já era o cerne da luta de classes. A discussão, marxista *a priori*, era pré-capitalista e estava voltada para as condições das relações sociais estabelecidas por

meio do trabalho, do valor, da mercadoria e do dinheiro. As novas formas que a renda assume estão também enraizadas na exploração, todavia assumem também a forma de capital fictício, como apresentada por David Harvey (2013)

A teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria. A renda fundiária capitalizada como juro sobre algum capital imaginário, constitui o “valor” da terra. O que é comprado ou vendido, não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzido por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire o direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma **de capital fictício**. “Se é emprestado como dinheiro, terreno, imóvel etc., é o **capital como capital**” (p.471 – grifos do autor).

A propriedade imobiliária, principalmente nas cidades, mas não somente nelas, se apresenta sob essa forma de capital fictício como sua forma mais acabada, a venda de imóveis sob títulos, que parcela as formas de pagamento e são financiados por intermédio de empréstimos bancários, a relação de valor de uso da terra se insere nas relações monetárias que permeiam a sociedade capitalista. A utilização de qualquer porção de terra no globo está submetida à troca de valores, quando vendida, ou alugada, sejam as terras agrícolas ou urbanas, a renda da terra se realiza pela extração de parte da *mais-valia* produzida. Nas cidades, a apropriação da *mais-valia* é resultante da riqueza produzida pelo trabalho **na** terra e não **por intermédio** da terra, como no caso agrícola.

As instituições financeiras, muitas vezes atuam de forma a atender o mercado da moradia, ou do **uso** comercial, mas há também aquelas que servem para atender aos capitalistas para que estes criem fundos em moradia para investimento lucrativo. Com o acordo com a indústria de construção e o auxílio das instituições governamentais, os incorporadores recebem isenções de impostos, para garantir o mercado e assegurar os lucros.

O tempo exigido para produção e circulação das mercadorias condiciona o seu valor. No caso dos produtos imobiliários, como: casas, edifícios, dentre outros, o tempo para sua produção e circulação é longo, isto também faz com que as formas de financiamentos sejam, uma espécie de adiantamento para finalização da produção, e como lembra Botelho, caso o construtor não tenha todo o capital para o investimento na construção, isto o levará a contrair empréstimo, que está submetido aos juros sobre o montante.

Portanto, a renda da terra só pode ser compreendida no contexto de uma sociedade que é mediada por mercadorias e dinheiro, uma sociedade que

desenvolveu de tal maneira as funções do dinheiro que ergueu um sistema de crédito, uma *economia monetária* propriamente dita (BOTELHO, 2016, p.11 – grifos do autor).

A condição de singularidade do espaço é existencial, independentemente do modo de produção vigente, no entanto esta característica é institucionalizada no modo capitalista, criando-se dessa forma o monopólio. Fundamentado nas localizações e especificidades, essa monopolização do solo, ligada diretamente às questões econômicas de apropriação, cria a ilusão de escassez e a manipulação do espaço.

Enquanto os sujeitos proprietários e capitalistas produzem o espaço para obtenção de lucro e riqueza, a luta de classes é acirrada, pois a grande massa dos trabalhadores não se apropria desses espaços. A limitação, para além da apropriação privada, é a limitação ao uso. O trabalhador se distancia cada vez mais da vivência, pois está o tempo todo a produzir riquezas para serem apropriadas por outra classe. Em contrapartida a terra, mercadoria, é paga por eles de forma parcelada e infinita, sob a forma de aluguel.

O problema da renda da terra, mesmo que pareça obsoleto, ainda está evidente. O espaço urbano continua a se expandir, os terrenos continuam a ser acumulados à espera de valorização, o proprietário fundiário a arrecadar mesmo sem pôr as mãos no solo. O setor imobiliário, também, encontra-se cada vez mais subordinado ao capital bancário e à indústria de construção. E o processo de subordinação das forças produtivas ao capitalismo e as rendas fundiárias continuam a ser extraídas.

As políticas de infraestruturas criadas pelo capital entram em contradição consigo mesma, uma vez que os espaços que deveriam ser para o uso social são transformados e utilizados como bem de consumo que reduz a vida e o habitar à mera mercadoria. As infraestruturas criadas, como vias de circulação vêm atender a interesses da classe dominante e às necessidades de acumulação e reprodução produzindo cidades como empreendimento, na lógica expansionista que garantem o lucro e a extração da renda da terra.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A constituição do espaço urbano contemporâneo aponta para a transformação da cidade em empreendimento, a valorização e a especulação imobiliária valida a cidade produzida para se auferir renda. Contemplando objetivos propostos foi possível o ponto crucial, o cerne para análise dessa complexidade, está nas relações sociais de classe sob o

juízo da propriedade privada, bem como a organização do sistema com suas facetas e instrumentos para fazer da cidade o seu *locus* preferido e subjugá-la ao comando das relações cumulativas e a circulação do capital. Ao mesmo tempo em que, por vias da propriedade privada e do acúmulo de capital através do monopólio da ‘mercadoria solo’, as desigualdades se multiplicam. O regime de acumulação capitalista contemporâneo é dominado pelas finanças, e a propriedade privada, a terra é o grande imperativo de acumulação, com capital fictício, fundamentalmente rentista. E o produto *da* terra na cidade é construído *na* terra, e esta, confere a renda, a *priori* apenas pela titulação de propriedade privada. A terra torna-se assim protagonista principal essencial da relação do capital com o espaço, e tomada pelo capital financeiro e rentista é elemento fundante do controle do espaço, gerando sobrelucro ao mesmo tempo em que restringe a realização da vida para a classe trabalhadora.

A especulação por si só não produz nada, no entanto ela pressiona o mercado e ele aumenta o valor gerando mais lucro, renda. Se configura na ideologia do crescimento urbano rentável em detrimento das condições sociais equânimes da habitação. Constrói-se para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital. A cidade torna-se um empreendimento, em que o mecanismo central é comprar para especular. Essa composição confirma a consolidação da financeirização da cidade, em que a cidade arquitetônica e universalista, tem em seu solo a valorização por meio dos empreendimentos que servem à classe dominante, não como forma de apropriar-se, mas como forma de se auferir renda diferencial. Mesmo que o Estado apresente formas de desenvolvimento, por meio, por exemplo, de acesso à moradia pela classe trabalhadora, estes estarão sempre submetidos à extração da *mais-valia*.

O circuito imobiliário e o capital financeiro mantêm uma relação estreita movimentada pelos incorporadores imobiliários e proprietários fundiários, baseada na extração de *mais-valia*. Os créditos financeiros imobiliários criados a partir da década de 1990 pouco colaboraram para corrigir o déficit na estrutura urbana do Brasil. A ampliação do capital financeiro e a criação de novos produtos e títulos de crédito foram importantes para a modernização financeira brasileira, no entanto, eles estão voltados principalmente para o mercado comercial. Em tempos de financeirização a propriedade privada e a alienação do título da terra é, contraditoriamente, um falso direito à classe trabalhadora, principalmente porque estão sempre na iminência de perder “sua propriedade”.

Todas as alternativas criadas para superação dos conflitos entre as classes e as amenidades criadas para suprirem o déficit habitacional nas cidades brasileiras e na maioria das cidades mundiais advém de soluções paliativas, de solução quase praticamente impossível dentro do modo de produção vigente que necessita da exploração e extração da *mais-valia*, do sobrelucro e da segregação espacial das classes sociais. Sabe-se que este deverá ser superado com a extinção da propriedade privada fundiária, e para isso uma nova sociedade deverá ser construída.

REFERÊNCIAS

BARRETO, Cláudia Paes. **Renda fundiária, legislação urbanística, disputa de usos de solo: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década.** Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2013.

BOTELHO, Maurilio Lima. Renda da terra e capitalização em David Harvey. Notas sobre o caráter especulativo da propriedade imobiliária. **Espaço e Economia** [online], 2016. Publicado em: 17 outubro 2016. Disponível em: <http://espacoeconomia.revues.org/2273>. Acesso em: out. 2016.

CARCANHOLO, M. **A crise e o capital fictício. Brasil.** Entrevista. **Youtube**, 2009. Publicado em 2008: Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=v_RCwqf5H1k. Acesso em: jun. 2016.

COULANGES. Fustel. **A cidade antiga, Estudos sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma.** Tradução J. Cretella Jr. e Agnes Cretella. 2ª edição. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2011.

HARVEY, David. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. **Novos Cadernos NAEA** v. 12, n. 2, p. 269-274, dez. 2009. Publicado em: dezembro de 2009. Disponível em: <http://periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/article/viewFile/327/513>. Acesso em: jun. 2017.

HARVEY, David. **Os Limites do Capital.** Boitempo: São Paulo, 2013.

HARVEY, David **A Economia Política da Urbanização.** Museu Nacional -Brasília, 14 de novembro de 2014. Palestra lançamento de seu novo livro Para entender O Capital: Livros II e III. Boitempo, Secretaria de Assuntos Legislativos/Ministério da Justiça e Ipea. Publicado em: novembro de 2014. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=gdsvASwk6Xk&ab_channel=TVBoitempo. Acesso em: nov. 2014.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.** 2 ed. Universidad de Los Andes, Facultad de Economía. Ediciones Uniandes: Bogotá, 2009.

- JARAMILLO, Samuel. **Acerca de investigación em mercados de tierra urbana em America Latina**. Universidad de los Andes. Facultad de Economía. **CEDE**: Bogotá, 2013. Publicado em: 2013. Disponível em: <http://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/dcede2013-22.pdf>. Acesso em: jul. 2017.
- LEFEBVRE, Henri. **O Pensamento Marxista e a Cidade**. Editora Ulisses: Lisboa, 1972.
- LENZ, Maria Heloísa. **A Categoria Econômica Renda da terra**. Secretaria do Planejamento e da Administração. Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Hauser. Porto Alegre, 1992.
- LIPIETZ, Alain. Una versión marxista de la renda del suelo urbano. In: **Seminaire Internationale de la rente et de plannification**. Florença, 1982. Anais.Florença, 1982. p. 96-134.
- LIPIETZ, Alain **O Capital e Seu Espaço**. 2.ed. São Paulo: Nobel, 1988. 212 p.
- LOJKINE, Jean. Existe uma Renda Fundiária Urbana? In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 81-91.
- LÖWY, Michael. O jovem Marx e o furto de madeira. **Blog da Boitempo**. Publicado em: 30/01/2017 Disponível em: https://blogdaboitempo.com.br/2017/01/30/michael-lowy-o-jovem-marx-e-o-furto-de-madeira/#_ftnref2. Acesso em: 17/08/2017.
- MARX, Karl. **Teses sobre Feuerbach (1845)**. Tradução: do alemão por Álvaro Pina. Direitos de tradução em língua portuguesa reservados por editorial "Avante!" - **Edições Progresso Lisboa** - Moscovo, 1982. Publicado em: 1982. Disponível em: <https://www.marxists.org/portugues/marx/1845/tesfeuer.htm>. Acesso em: mai. 2017.
- MARX, Karl. **Manuscritos Econômicos Filosóficos**. Boitempo: São Paulo, 2010.
- MARX, Karl. **O Capital**. Volume I. Boitempo: São Paulo, 2013.
- MARX, Karl. **O Capital**. Volume III. Boitempo: São Paulo, 2017.
- MARX, KARL; ENGELS, F. Feuerbach. **Oposição das Concepções Materialista e Idealista** (Capítulo Primeiro de A Ideologia Alemã). Edições Avante n. 2, p. 1–15, 1969.
- MÉSZÁROS, Istvan. **O Poder da Ideologia**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- REVISTA FORBES BRASIL**. Publicado em 20/03/2018. Disponível em: <https://forbes.com.br/fotos/2018/03/20-cidades-com-o-metro-quadrado-mais-carro-do-mundo-2/> Acesso em: março de 2018.
- RICARDO, David. **Princípios da Economia Política e Tributação**. Os Economistas. Nova Cultura: São Paulo, 1996.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Org.: Maricato, E. São Paulo, Alfa-Ômega, 1979.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações**. 1 ed. Folha de São Paulo: São Paulo, 2010.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SMOLKA, Martim; AMBORSKI, David. Captura de Mais-Valias para o Desenvolvimento Urbano: uma comparação interamericana. **VII Curso recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina (edição especial), 2000**. Publicado em: maio de 2000. Disponível em: https://governancaegestao.files.wordpress.com/2008/12/lincoln-texto_21.pdf. Acesso em: jan. 2014.

SOUZA, Suzane T. **Da negação do discurso “hegemônico” do capital à atualidade da luta de classes no campo brasileiro**. Camponeses em luta pelo/no território no Sudoeste da Bahia. (Tese de Doutorado). NPGA/O/UFES. Departamento de Geografia, São Cristóvão, 2008.

SOUZA, Suzane T. **Luta de classes no campo e a construção do território camponês**. IV Simpósio Internacional de Geografia Agrária. V Simpósio Nacional de Geografia Agrária. **Anais**. UFF- RJ, 2009. Publicado em: dezembro de 2008. Disponível em: <http://www.uff.br/vsinga/trabalhos/Trabalhos%20Completo/Suzane%20Tosta%20Souza.pdf> acesso: set. 2017.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979^a. p. 53-80.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Mexico, **Editorial Edicol Mexico**, 1979 b. Publicado em 1979. Disponível em: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf. Acesso em: set. 2017.

Submetido em junho de 2020

Aceito em setembro de 2020