

O processo de valorização do solo urbano: formação e apropriação da mais-valia espacial.

Autores:

Prof. Ms César Augustus Labre Lemos de Freitas - Professor do curso de Economia da Universidade Estadual de Goiás – CSEH – Anápolis

Geógrafo Antônio Vieira Neto - Graduado pela Universidade Federal de Goiás

Um dos aspectos importantes estudados no século XX com relação a formação da mais-valia é o papel que as formações espaciais exercem sobre esse processo. É importante aqui entender como o desenvolvimento das forças produtivas vão se organizando espacialmente no sentido de permitir a acumulação de capital. Nesse processo, é de fundamental importância o entendimento de como o processo de urbanização nas sociedades capitalistas em suas diversas nuances tem contribuído para formar economias externas que permitam a organização do capital no sentido de estruturação do processo produtivo.

Para Marx “ A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”¹. A análise em questão coloca em evidência a importância das formações urbanas pós revolução industrial na consolidação do sistema capitalista em nível global.

Em complemento a análise de Marx, podemos citar algumas especificidades com relação a configuração das forças produtivas no espaço urbano formando valor. Dentre elas, podemos citar a estruturação dos espaços nas cidades a partir de uma divisão social do trabalho que estabelece a distribuição dos fatores produtivos de forma a permitir uma fluidez maior do espaço com relação a integração, produção, circulação e consumo.

Para Lefebvre² essa divisão social do trabalho operada no interior da cidade é que vai permitir uma maior conexão entre os diversos elementos constitutivos do capital, entendendo a cidade como espaço onde os trabalhos que forma divididos passam a se

¹ Karl Marx; Friderich Engels. *A ideologia Alemã*. São Paulo: Martins Fontes, 2001. p. 55

² Henri Lefebvre. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

completar, criando assim a necessidade de conexão entre eles.

Diante dessas argumentações sobre a essencialidade da cidade na organização do modo de produção capitalista, devemos entender as formas como se dão a valorização do solo urbano, que se realiza de forma diferenciada de outras mercadorias. Como se trata de uma mercadoria diferenciada das demais, pelo fato de a terra não ser considerada um capital, mas sim um equivalente de capital, seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso ³.

É um processo de valorização que se manifesta de diversas formas no campo e na cidade. Na cidade, a formação da renda decorre principalmente da formação de uma renda diferencial⁴, enquanto no campo a fertilidade da terra também contribui para sua formação⁵. Entretanto, não podemos deixar de estabelecer que mesmo essa fertilidade provém menos de condições naturais como propõe economia política clássica e mais de como se estabelece o desenvolvimento das forças produtivas que permitem um aperfeiçoamento das técnicas de fertilização do solo.

Mas sua origem é uma só, que vem a ser o direito de propriedade sobre a terra.

Marx afirma:

Onde quer que exista renda, a renda diferencial aparece por toda parte obedece às mesmas leis que a renda diferencial agrícola. Onde quer que forças naturais sejam monopolizáveis e assegurem um sobrelucro ao industrial que as explora, seja uma queda d'água, uma mina rica, um pesqueiro abundante ou um terreno para construção bem localizado, aquele cujo título sobre uma parcela do globo

³ Ariovaldo Umbelino Oliveira. *A lógica da especulação imobiliária*. In: Ruy Moreyra (org.). *Geografia: teoria e crítica - o saber posto em questão*. Petrópolis: Vozes, 1982.

⁴ “a renda diferencial refere-se à diferença de custos de produção entre os investimentos de capitais em situações diferentes, ou seja, quando a localização dificultada pelos acessos, principalmente ao mercado, permite uma circulação mais lenta do capital, tornando assim o lucro das operações menores. Caso inverso ocorre quando o investimento é feito em uma área bem situada, ou seja, havendo pois um lucro extraordinário sobre o lucro médio. Este fato faz com que o aluguel em uma ou outra área seja diferente, quando parte da mais-valia apropriada, sob a forma de lucro extraordinário, é transferida para os proprietários sob forma de renda da terra.” (OLIVEIRA, 1982, Idem, ibidem. p. 137). Portanto, vale dizer que o pagamento de menor ou maior parcela de renda vai depender sobremaneira do acesso diferencial das atividades produtivas aos mercados consumidores, deslocamento de força de trabalho e aquisição de matéria-prima.

⁵ David Ricardo. *Princípios de economia política e tributação*. São Paulo: Ed. Nova Cultural, 1988. (Os Economistas).

terrestre o torna proprietário desses objetos da Natureza subtrai esse sobrelucro, na forma de renda, ao capital em funcionamento.⁶

Isso significa que a origem da valorização está na questão da posse da propriedade, seja o solo urbano ou rural, e assim o uso dessa posse é que vai determinar a maior ou menor valorização do terreno. O fator localização⁷ e a infra-estrutura do terreno, no caso urbano, também são determinantes no processo de valorização, além de fatores como o crescimento demográfico e, diante disso, a necessidade crescente de habitações⁸, que facilita o processo de especulação imobiliária, concorrendo para a sobrevalorização do solo urbano.

Esse preço do solo urbano, então, não é determinado pela produção, mas determinado principalmente pela relação entre oferta e procura, relação esta que vai depender do monopólio sobre o mercado. E como o mercado imobiliário é essencialmente monopolizado, esse poder é que vai definir sobremaneira essa valorização. Quando se pensa no caso da habitação, muitas vezes se torna difícil a identificação dessa renda diferencial, como coloca Fernandes :

No caso da habitação nos parece muito difícil pensar numa existência de renda diferencial. Isto porque o espaço destinado a habitação é um espaço de consumo, um espaço de reprodução da força de trabalho, e não um espaço de produção de lucros. Ao alugarmos ou comprarmos uma casa, não estamos pensando em produzir superlucros, mas sim em nos reproduzir enquanto pessoas de uma determinada classe social. Ora, como a renda diferencial pressupõe super lucros, e neste caso não há nem lucro, a renda diferencial na habitação parece não existir.⁹

Essa indagação nos leva a refletir como se estabelece a formação de uma mais-valia a partir da ordenação espacial das cidades no seu quesito de distribuição das

⁶ Karl Marx. *O Capital*. São Paulo: Nova Cultural, 1988. (Os Economistas v. 1). p. 222.

⁷ Karl Kautsky. *A questão agrária*. Rio de Janeiro: Editora Laemmert, 1968.

⁸ Karl Marx. *O Capital*. São Paulo: Nova Cultural, 1988. (Os Economistas v. 5)

⁹ Nelson Nóbrega Fernandes. *Sentido espacial da renda da terra e espaço urbano*. In: Ruy Moreyra (Org.). *Geografia: teoria e crítica – o saber posto em questão*. Petrópolis, RJ: Vozes, 1982. p. 152.

habitações, mais especificamente as habitações destinadas às classes trabalhadoras. Para que haja a produção de mais-valia é necessário que uma parcela da força de trabalho se reproduza e para isso se faz necessário o que Marx designou de cooperação: “A cooperação permanece a forma básica do modo de produção capitalista, embora sua figura simples mesma apareça como forma particular ao lado de suas formas mais desenvolvidas”¹⁰. Isso quer dizer que é a aglomeração da classe trabalhadora não só na fábrica, mas também em seu local de moradia que permite a perpetuação da mais-valia.

Essa forma de aglomeração se expressa nos diversos conjuntos habitacionais para as camadas de baixa renda, em que essa parcela da sociedade é direcionada para tais tipos de ocupação pelo capital imobiliário, para facilitar sua aglomeração e ao mesmo tempo tornar esse espaço em espaço de reprodução da vida, e principalmente reprodução da acumulação do capital. Nesse processo, devemos destacar o importante papel do Estado em suas diversas políticas de habitação popular que tem como objetivo central a redução do custo do trabalho, ou seja, a produção de habitações populares se insere indiretamente no processo de formação e apropriação da mais-valia.

Portanto, é a renda de monopólio urbana que vai definir o tipo de ocupação e, conseqüentemente, a localização das classes sociais de acordo com a sua disponibilidade de pagamento, a partir do poder desse monopólio de tornar ou não o solo escasso¹¹, ou como afirma Ramos, “Outro item da paisagem urbana é a moradia, igualmente produto do trabalho tornado mercadoria para o consumo. Esse é diferenciado segundo a classe social determinada pelo nível de renda”¹².

Diante disso, podemos entender novas formas de contradições de classes no interior das sociedades capitalistas que materializam de forma indireta as contradições entre capital e trabalho, entendendo que a formação do espaço urbano remete a essas novas lógicas que se configuram e se materializam a partir dos diversos mecanismos de exclusão

¹⁰ Karl Marx. *O Capital*. São Paulo: Nova Cultural, 1988. (Os Economistas v. 1). p. 253.

¹¹ Fernandes, op. Cit.

¹² Márcia E. Ramos. *O lazer como expressão dos modos de vida no espaço urbano de Goiânia*. In: Lana de S. Cavalcanti. *Geografia da cidade: a produção do espaço urbano*. Goiânia: Alternativa, 2001. p.47

inerentes as formas de desenvolvimento capitalista¹³, principalmente na exclusão do consumo do espaço, propiciando a formação de uma marginalidade que não está inserida nas formas de produção e consumo do espaço, entendidos aqui a partir de diversas formas de segregação espacial.

Tipos de ocupação e formação do valor do solo urbano: a dialética na organização espacial das cidades

A partir da análise precedente, podemos entender a ocupação do solo urbano não se realiza necessariamente de modo que as camadas de mais alta renda ocupem as terras mais caras¹⁴, porque, se assim o fosse, haveria um valor intrínseco para o solo, sendo que o que está proposto aqui é que esse valor é resultado de uma modificação estruturada pelo modo de produção capitalista ao caráter da propriedade privada que se configura como elemento produtor de mais-valia¹⁵.

Fazendo uma contraposição a esta idéia, Villaça afirma:

não é rigorosamente que o preço da terra determina a distribuição social das classes sociais. Ficariamos um pouco mais próximos (mas ainda não totalmente) da verdade se afirmássemos que os terrenos mais caros são ocupados pelas camadas de alta renda, pois na periferia de metro quadrado barato a alta renda ocupa terrenos grandes ou, em se tratando de condomínios verticais, grandes quotas ideais de terreno.¹⁶

Torna-se interessante, nesse sentido, o debate no aspecto de que é o tipo de ocupação que define o valor do terreno e não o contrário, isto é, a valorização do solo depende sobremaneira da forma como o capital define seu tipo de expansão no espaço urbano. É isso que define, inclusive, a forma como o Estado capitalista vai intervir na oferta de equipamentos sociais, ou seja, para atender aos interesses das classes que venham a ocupar determinada

¹³ Avelino da Rosa Oliveira. *Marx e a exclusão*. Pelotas: Seiva, 2004.

¹⁴ Roberto Lobato Côrrea. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2000. 2ª ed.

¹⁵ Karl Marx. *O Capital*. São Paulo: Nova Cultural, 1988. (Os Economistas v. 5)

¹⁶ Flávio Villaça. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1998. p. 146

parcela do solo urbano.

Com isso, ocorre uma divisão social do espaço, atribuindo uma nova conotação à relação centro–periferia. Nesses casos o conceito de periferia deixa de ter um caráter pejorativo de abrigar as camadas mais pobres da sociedade, em que são exemplo os Alphavilles e os Jardins, localizados hoje em regiões da cidade que historicamente foram destinadas às populações de mais baixa renda. Nesse aspecto, Souza oferece importante contribuição, quando afirma que:

Os condomínios exclusivos são o símbolo máximo do que se pode designar como auto-segregação, a qual representa o contraponto da segregação induzida (que se refere basicamente aos loteamentos irregulares das periferias urbanas e às favelas; no caso, a segregação é induzida pela própria pobreza, pelo menor poder aquisitivo, que força uma parcela considerável da população a se sujeitar a morar em espaços quase que desprovidos de infra-estrutura, negligenciados pelo estado e até mesmo insalubres).¹⁷

Além disso, há também outros dois fatores de indução das populações de baixa renda para regiões menos favoráveis das metrópoles. Em primeiro lugar, o descaso com que o Governo Federal vem tratando o problema de moradia e de uso do solo no Brasil, sem uma política clara sobre esse assunto, desde a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1986. Dessa forma, tem cabido aos estados e municípios apenas políticas localizadas de moradia.

Apesar de suas limitações, esse tipo de política conseguiu de certa forma dar oportunidades para que as camadas de mais baixa renda adquirissem o direito de morar, a despeito de não ser considerada a política ideal. Vale destacar, nesse processo o próprio poder público construiu conjuntos habitacionais em locais distantes, favorecendo a especulação imobiliária e dificultando o acesso aos centros urbanos.

Como consequência, se observa uma urbanização que não é ordenada nas grandes cidades brasileiras, mas ao mesmo tempo se nota uma certa ordenação da cidade que se expressa em espaços de conflito. Esse conflito é definido pelas mudanças constantes do capital de forma global, que passa a atuar em nível local, sendo a força motriz da formação socioespacial intra-urbana. Isso está diretamente relacionado com a lógica de um

¹⁷ Marcelo José de Souza. *Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual*. São Paulo: Ática, 1996.p. 54

caos urbano que cria uma ordem específica de manutenção nos padrões de acumulação¹⁸

Em sua análise desse processo, Villaça considera que:

O primeiro equívoco está em admitir-se a priori a existência de uma correlação direta entre as etapas do processo de estruturação intra-urbana dessas cidades e as etapas dos processos globais de desenvolvimento – do processo de industrialização, crescimento econômico, imigração européia, etc. – dos respectivos países. Isso se manifesta no fato de adotarem, para a história do espaço intra-urbano, a mesma periodização as mesmas etapas que adotam para o desenvolvimento nacional.¹⁹

Em contraposição à análise citada, há de se considerar que a dinâmica urbana está muito diretamente ligada à dinâmica externa, principalmente no contexto da atual fase do capitalismo, que possui uma grande mobilidade e faz com que os espaços locais assumam cada vez mais um caráter globalizante.

Um exemplo claro disso são os processos migratórios inter-regionais no Brasil, um dos maiores fatores do crescimento das grandes metrópoles, consequência direta do desenvolvimento tecnológico desigual, além das mudanças estruturais ocorridas com o avanço do capitalismo para áreas não-capitalistas. Esse fato é característico do processo de industrialização brasileira ocorrida em meados do século XX, que ao mudar as relações de produção, principalmente no campo, criou as condições para o êxodo rural e o consequente crescimento urbano nas grandes metrópoles²⁰.

É importante frisar ainda que as mudanças no padrão de acumulação na economia mundial vêm causar também profundas modificações no espaço intra-urbano. Essas mudanças ocorrem de forma dinâmica, com o estabelecimento de novos padrões espaciais, o que favorece um intenso processo de “reestruturação espacial da sociedade inteira”²¹.

Diante dessa exposição, evidencia-se a relação entre as mudanças estruturais

¹⁸ Oliveira, op. Cit.

¹⁹ Villaça, op. Cit., p.34

²⁰ Amélia Luisa Damiani. *População e geografia*. São Paulo: Contexto, 2002. 2 ed.(Caminhos da Geografia)

²¹ George Benko. *Economia, espaço e globalização: na aurora do século XXI*. São Paulo: Hucitec, 1999.

no capitalismo mundial e os reflexos na reestruturação urbana ou intra-urbana nas cidades brasileiras. Vale dizer, uma intensificação da urbanização favorecida pelas mudanças de acumulação do grande capital internacional nos seus países de origem, que gerou a expansão do capital para o Brasil.

Essa modernização das relações de produção no campo e como consequência o êxodo rural e o crescimento exagerado dos principais centros urbanos brasileiros, apesar de existir uma mudança nos fluxos migratórios a partir da década de 1970, passam a determinar o fluxo interurbano²² e muitas vezes intra-urbano.

A formação das cidades e a sua urbanização estão assim diretamente vinculados ao atendimento das necessidades de expansão do capital, e todas as estruturas e reestruturas do espaço urbano são consequência direta das mudanças do capitalismo em nível global. Desse modo, as formas e os processos que adquirem o espaço são decorrentes desses fatos.

Além disso, existe uma relação dinâmica e contraditória no que diz respeito à forma e ao processo de formação das cidades, como coloca Spósito:

Se tomamos a cidade como forma espacial que expressa a dinâmica e a acumulação de tempos engendradas por esse processo, não podemos deixar de considerá-la como expressão material da urbanização.

Por outro lado, o fato de que a urbanização é um processo e a cidade, uma forma espacial não deve nos levar à concepção estática da realidade urbana, a partir da qual a leitura da cidade deve ser feita através de sua morfologia, e a da urbanização através de seu processo. É apenas na relação entre o processo e a forma engendrada que podemos compreender como um dado arranjo sócio-espacial é, ao mesmo tempo, produto e produtor da realidade.

No plano da materialidade, temos a cidade como uma forma espacial que podemos cartografar, medir, percorrer, fotografar. No plano processual, temos a urbanização como dinâmica através da qual podemos compreender as mudanças mais significativas do mundo industrial (e pós-industrial).²³

A cidade não é só forma em sua materialidade, mas também processo, função e

²² Hamilton C. Tolosa. *Política urbana e redistribuição de renda*. In: Ana Helena Pompeu de Toledo; Marly Cavalcanti (Orgs.). *Planejamento urbano em debate*. São Paulo: Cortez & Moraes, 1978.

²³ Maria Enacarnação B. Spósito. *A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais*. In: Ana Fani Alesandri Carlos.; Amélia Luisa Damiani.; Odette Carvalho de Lima Seabra. (Org.) *O espaço no fim de século: a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 2001. p. 86

estrutura²⁴. E sua urbanização também se expressa através de sua forma material que é justamente quando se confundem cidade e urbanização, processo e forma em uma relação dialética e contraditória. Contradição tal vem se mostrar no espaço segregado, porque, segundo Santos²⁵, essa forma só ganha relevância a partir do momento em que se configura como valor social, ou melhor dizendo, como produto social em sua forma mercadoria, ficando sujeito a disputas em seu processo de ocupação.

²⁴ Milton Santos. *Espaço e método*. São Paulo: Nobel, 1992. 3ªed.

²⁵ Idem, *ibidem*

