

## RESUMO

A terra se constitui em mercadoria "sui generis" cujo valor de troca é dado por uma conjugação de fatores tais como atributos locacionais das diferentes localizações do espaço urbano. Estes fatores refletem-se na estrutura urbana do espaço, resultante da Divisão Técnica e Social do Trabalho.

A cidade é então organizada pelo capital e para a sua reprodução, mas, esse processo de organização dá-se pela prática de alguns segmentos da sociedade, através da ação pública privada. Estas, por sua vez, se constituem nos agentes que determinam fatores e provocam processos que atuam sobre o espaço, gerando a valorização diferencial dessa mercadoria e concorrendo para a realização de diferentes tributos fundiários urbanos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Urbano Capitalista, Renda da Terra, Espaço Urbano, Espaço Rural, Inovações Técnicas-Científicas, Rede Urbana (Escala Urbana).

## ABSTRACT

The paper studies the urban theoretical for capitalist cities.

## INTRODUÇÃO

Até os anos 60, a maioria dos estudos referentes ao crescimento urbano e, mais especificamente, ao uso do solo, preocupavam-se em descrever os padrões observados, sem se deter muito em examinar os processos que lhes deram origem.

Em fins da década de 1960 surgiram trabalhos que procuraram relacionar processos sociais com desenvolvimento espacial e que examinaram as formas subjacentes à expansão urbana. Assim, para tais autores, a produção e configuração do espaço urbano dependem em grande parte, de formas pretéritas (DIURB — DEGEO, 1981).<sup>1</sup>

Portanto, o espaço urbano é um produto histórico, ou seja é o produto da formação social nos diferentes momentos de seu desenvolvimento. O espaço urbano e periurbano, em razão de seu valor de uso e de troca, é onde se enfaça uma luta que, atualmente assume, em certo nível, uma expressão política. As leis de mercado codificam esta luta e o mercado assume uma forma institucionalizada. (LASSERVE, 1977 in DIURB — DEGEO, 1981)<sup>2</sup>.

Vindo de encontro às idéias acima comentadas seria impossível pensar em evolução do espaço se o tempo não tivesse existência como tempo histórico. É igualmente impossível imaginar que a sociedade se possa realizar sem o espaço ou fora dele. A sociedade evolui no tempo e no espaço. . . (SANTOS, 1980).<sup>3</sup>

### A Cidade Capitalista

A aglomeração urbana permite uma expansão imensa da divisão social do trabalho (SINGER, 1977).<sup>4</sup> Esta, manifesta-se em vários níveis (dentro do espaço ur-

\*Professor da Universidade Estadual de Maringá - PR — Departamento de Geografia. Doutorando na USP - S.P.

bano, entre este e uma rede urbana e o espaço urbano e o rural). A necessidade presente de cada vez mais intensificar a divisão social do trabalho, base para o desenvolvimento do capitalismo <sup>5</sup>, dará à cidade <sup>6</sup>, locus deste processo de intensificação, a direção da organização e a produção do espaço para o capital.

As relações cidade-campo não são simples complementações de atividades, elas são geradas por desigualdades latentes e conflitos de interesses (MAMIGONIAN, 1978). <sup>7</sup>

Desse modo, a cidade assume a forma de comando espacial: de um lado articulando e determinando a divisão espacial do trabalho através da articulação não só da rede urbana, mas também determinando o papel do campo no processo geral de produção espacial; e de outro possibilitando, com essa produção espacial geral, as condições gerais necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista (CARLOS, 1982). <sup>8</sup>

Assim, devemos pensar a cidade como produtora e produto do movimento criado pelo desenvolvimento das relações de produção capitalista. Dentro desse pensamento, os intensos processos de urbanização são reflexos de acumulação e concentração do capital.

O aumento das atividades econômicas no meio urbano é próprio do modo de produção capitalista, pois neste, se reúnem em maior proporção que no meio rural, a força de trabalho e os meios de produção. Esse crescente aumento gera a aglomeração urbana, que para sua expansão, precisa de mais espaço.

Com a necessidade de novos espaços para atender à expansão da cidade, esta absorve gradativamente o espaço rural através de compras de terras (legalmente ou não); este, anteriormente agrário, reflete a condição de mercadoria que assumiu o solo no capitalismo. Por sua vez, este espaço rural adquirido será vendido como espaço urbano para suprir as "necessidades criadas" pelo capitalismo, com a finalidade de atender ao aumento das atividades produtoras da cidade (indústria, comércio e serviços), bem como pelo aumento da demanda populacional.

O espaço dentro do capitalismo, quanto à condição de mercadoria <sup>9</sup>, apresentará diversos usos, onde a cidade dá ao solo, ao mesmo tempo, a condição de valor de uso e valor de troca <sup>10</sup>.

Como é um espaço produzido pelo trabalho, o espaço geográfico não é estático, nem acabado; é produzido ininterruptamente. Encontra-se em permanente processo de transformação, acompanhando e condicionando a evolução das sociedades (MOREIRA, 1981). <sup>11</sup> Assim, o espaço geográfico pode ser questionado como uma mercadoria "sui generis", com determinações específicas, tanto no que se refere ao seu processo de apropriação, como no seu conseqüente processo de consumo. (LENCIONI, 1982 in SPOSITO, 1983). <sup>12</sup>

Então, contém o solo um valor de uso, na medida em que reflete um misto de necessidade e reivindicações sociais, idiosincrasias, hábitos culturais, estilos de vida e similares (HARVEY, 1983), <sup>13</sup> em que se constitui condição indispensável à produção de mercadorias (pois é a base física onde o capital será transformado em bens de produção) e à reprodução de força de trabalho (pois é o sistema de sustentação de vida do indivíduo, onde ele constrói sua casa).

Mas, como o solo disponível é limitado em quantidade (CLARK, 1985), <sup>14</sup> e sendo ao mesmo tempo (...) condição necessária à produção capitalista e um elemento vital a toda atividade humana, ele assume um preço (RIBEIRO, 1979 in SPOSITO, 1983). <sup>15</sup>

É exatamente este seu caráter de mercadoria, não substituível no processo de produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho, que dá à terra, basicamente no meio urbano, um valor que não é só dimensionado pelas qualidades intrínsecas (por exemplo: topografia, localização, tamanho, fertilidade, etc.), nem pela quantidade de capital dispendido para sua produção no sentido de aquisição de bens de produção e pagamento da força de trabalho).

Sendo assim, por ser um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda) e não poder ser produzida, e estar nas mãos de uma parcela da sociedade (a dos proprietários), é que a terra assume um valor de troca, e um preço, pelo qual devem pagar as pessoas que não possuem o direito de propriedade, seja para se utilizarem temporariamente de uma parcela do solo, como por exemplo: arrendamento e aluguel, como para adquirir o direito de posse através da compra de uma parcela do solo. Basicamente, o instituído da propriedade privada do solo confere um direito, tenha ele maior ou menor autonomia, que estabelece aos proprietários vantagens evidentes na apropriação de parcelas do excedente econômico, sem necessariamente contribuir para a sua formação (LAMPARELLI, 1983).<sup>16</sup>

Tal parcela de excedente apropriada pelos proprietários, constitui-se na renda. O direito à renda é dado pelo direito da propriedade, mas o valor da venda é dado por uma conjugação de fatores como as qualidades particulares do terreno, dentre outros aspectos não menos importantes.

A análise da renda da terra no espaço urbano dos países subdesenvolvidos assume importância de destaque para o entendimento da estruturação do espaço urbano, uma vez que a distinção dos fatores que convergem para determinação das diferentes rendas fundiárias incorporadas permite

(. . .) “*revelar os processos que atuam direcionando a referida estruturação, através da produção do espaço para o capital, e determinando as formas de consumo dessa mercadoria pela população*”. (SPOSITO, 1983:108.)<sup>17</sup>

As considerações acima levam-nos a analisar detalhadamente a renda da terra para o solo urbano, na tentativa de esclarecer, no decorrer deste estudo, como a possibilidade de apropriação desta renda, pelos proprietários fundiários, torna-se um dos elementos básicos para se estudar o crescimento territorial urbano. É esse processo de autocriação constante, que muitas vezes, transforma, acima do esperado, o solo rural em solo urbano. Nesse sentido, podemos dizer que a cidade além do esperado, em decorrência, seja do aumento das atividades produtivas na cidade, seja da demanda de habitações no seu âmbito.

### **A renda de Terra Urbana**

Quando se estuda a lógica da expansão territorial urbana capitalista, a análise da renda da terra torna-se de vital importância para a apreensão da realidade dos fatos. Assim,

“... sendo a terra um fator natural, sem valor porque não é o resultado do trabalho humano, teoricamente não deveria ter preço. Mas, antes do advento do capitalismo nos países europeus, o uso da terra estava sujeito a um tributo, ao pagamento da terra em trabalho, em espécie ou dinheiro. Essas eram formas pré-capitalistas de renda, decorrentes unicamente do fato de que algumas pessoas tinham o monopólio da terra, cuja utilização ficava, pois, sujeita a um tributo. O advento do capitalismo não faz cessar esta irracionalidade. Ao contrário, a propriedade fundiária, ainda que sob

diferentes códigos, foi incorporada pelo capitalismo, contradição essa expressa na renda capitalista da terra. Tal renda nada mais tem a ver com o passado, pré-capitalista, não é mais um tributo individual e pessoal do servo ao senhor. Agora é um pagamento que toda a sociedade faz pelo fato de que uma classe preserva o monopólio da terra” (MARTINS, 1984 in GONÇALVES, 1984:134-135).<sup>18</sup>

A importância da renda da terra, como categoria conceitual da análise da questão da terra no espaço urbano, é destacada principalmente nos países capitalista à margem do sistema, tendo em vista o pequeno grau de desenvolvimento das forças produtivas, cujas condições determinam o surgimento da renda urbana como única fonte de benefícios extraordinários. (YUJNOVSKS, 1977)<sup>19</sup> e (SPOSITO, 1983).

Vários são os autores que se interessam ou se interessaram pela questão da renda da terra. Alguns destes tecem considerações questionando e discutindo a aplicabilidade, no espaço urbano, dos conceitos elaborados por Marx para o espaço agrário.<sup>20</sup>

Há os que “impregnados da teoria dominante”<sup>21</sup> consideram dados, como a utilidade de uma determinada área e sua distância do centro, os referenciais básicos que determinam o valor do solo. Opondo-se às correntes lembradas, outros autores partem da teoria da renda agrícola elaborada por Marx, expondo o seu ponto de vista marxista da questão.

Na transposição dos conceitos de renda absoluta, diferencial e de monopólio para o espaço urbano, encontramos o ponto básico, sobre o qual são fundamentados os estudos daqueles que se reportam ao tema, pela via fundamentada nos conceitos de Marx.

LOJKINE (1979)<sup>22</sup> discorre sobre as dificuldades de transposição, admitindo a impossibilidade de se reconhecer no espaço urbano a renda diferencial II<sup>23</sup>, pois, segundo seu ponto de vista,

*“ela vai desaparecendo gradativamente na medida em que o locatário (como coproprietário), não é em hipótese alguma, um investidor que valoriza o terreno através do capital investido nele”.*

FERNANDES (1982)<sup>24</sup> se refere à renda da terra, na tentativa de transposição dos conceitos, destacando as diferenças entre o espaço agrário e o espaço urbano, onde “o problema teórico da renda da terra é sem dúvida muito espinhoso”. As referidas diferenças de natureza do espaço geográfico seriam as seguintes:

#### **Espaço Agrário**

- de produção dispersa;
- a terra é o meio de produção fundamental;
- quase a totalidade do espaço é destinado à produção;
- é pequeno o espaço destinado à reprodução de trabalho e à circulação;
- a localização não é importante;
- as escalas de distâncias, em razão da sua

#### **Espaço Urbano**

- de produção concentrada;
- a terra não é meio de produção fundamental;
- pequena porção do espaço destinado à produção;
- quase a totalidade do espaço se destina à reprodução da força de trabalho e à circulação;
- a localização é fundamental;
- as escalas de distâncias, em razão de sua

dispersão, são maiores do que as do espaço urbano.

dispersão, são menores que o espaço agrário.

TOPALOV (1984)<sup>25</sup> não concorda com a transposição da renda da terra agrícola para o meio urbano. Reconhece a validade dos conceitos elaborados por Marx, onde introduz o fator situação (localização) das terras em relação ao mercado do solo para analisar as desigualdades de rendas pela diferenciação dos custos de produção.

Assim, o autor adequa as noções de "renda de situação", para desenvolver a análise dos tipos de rendas do solo nas cidades capitalistas. Desse modo,

*"a articulação destas rendas na dinâmica do mercado do solo permitirá, então encontrar de novo a forma principal da renda urbana, atualmente: o preço do solo"*.<sup>26</sup>

Portanto, a fertilidade perde a importância no espaço urbano e a 'posição', a 'situação' logram maior significado da renda do solo urbano. "A renda urbana portanto, uma renda de situação, diferencial por definição".<sup>27</sup>

Diante das diferenças ressaltadas já podemos tecer algumas considerações advindas da transposição dos conceitos elaborados por Marx para o espaço agrário, agora voltados para o espaço urbano. Várias foram as tentativas: SINGER (1980) e FERNANDES (1982), que acreditavam na possibilidade de tais transposições; LOJKINE (1979) e TOPALOV (1984) admitiam a impossibilidade de tal adaptação, etc.

Em face do exposto, achamos as considerações de JUILLET (1971) bastante oportunas, quando destaca o fato de que Marx pensou na renda fundiária agrícola num determinado contexto (. . .) durante a produção do trigo, no quadro das relações em que a propriedade da terra (como condição do processo de produção) fugia ao capitalista.

Apesar das colocações acima serem resultantes das articulações de relações sociais, que se modificam no tempo e no espaço, não significa que tais conceitos perderam totalmente a sua validade; por outro lado, o fato de que no seio da atual organização capitalista tenhamos, na maior parte das vezes, o proprietário fundiário e empreendedor capitalista na mesma pessoa, não significa que a renda da terra não ocorra. Devemos ressaltar que as diferenças de natureza entre o urbano e o rural lembradas por FERNANDES (1982) e citadas anteriormente são vitais, para não correremos o risco de transpor tais conceitos inadequadamente, e que se pense no preço do solo como tributo tirado antecipadamente pela propriedade fundiária, no constante processo de produção capitalista e na circulação do capital.

Quanto às suas qualidades especiais enquanto mercadoria, o solo possui um preço nas sociedades capitalistas, que não é absolutamente fixo ou igual para terrenos, de qualidades intrínsecas semelhantes. Tais preços se constituem no valor da renda ou tributo que, "... no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar". (SINGER, 1980:79)<sup>28</sup>

Devemos ainda salientar que a cidade, no seu processo de expansão territorial, absorve progressivamente o espaço rural. Neste caso, o custo de produção do espaço urbano é

*"... equivalente à renda (agrícola) da terra que se auferir. Mas não há uma relação necessária entre o custo e o preço corrente no mercado imobiliário urbano"*. (SINGER, 1980:79).<sup>29</sup>

Como a demanda por solo urbano muda freqüentemente, dependendo, em

última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinadas áreas deste espaço está sujeito a oscilações.

Desse modo, concordamos com a afirmação de que a variável que determina o preço do solo urbano é a situação que determinado espaço tem na Divisão Técnica e Social do Espaço, conforme JUILLET e outros.

Para esses autores, a Divisão Técnica e Social do Espaço desdobra-se em Divisão Técnica do Espaço e Divisão Social do Espaço. A primeira decorre da Divisão Técnica do Trabalho, por isso há um lugar para residência, outro para o comércio, etc. A segunda advém da divisão Social do Trabalho e por essa razão há um espaço para a residência de patrões, outro para a dos operários, etc. . .

Desse modo, a Divisão Técnica e Social do Espaço veicula, no nosso entender, a construção da estruturação do espaço urbano.

Distinguir a constituição da estrutura interna do espaço urbano é caminhar na direção da apreensão dos processos e fatores que atuam determinando a referida estruturação, bem como os diferentes índices do tributo fundiário percebidos pelos proprietários fundiários.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Frente ao exposto, e ao momento de grandes transformações no meio técnico-científico, urge a necessidade de se rever conceitos como o de rede urbana, cidade do mundo capitalista na apreensão do urbano e suas limitações.

A modernização ultrapassa os limites regionais, levando no seu bojo considerações como nos lembra SANTOS (1988:60)<sup>30</sup>, a saber:

*“A rede urbana passa a ser diferentemente definida porque se constituirá de agora em diante pelos pontos de encontros, nós ou nódulos, pelas conexões entre esses diversos círculos espaciais da produção e esses diversos círculos de cooperação. É desse modo que se redistribuem geograficamente os capitais, o trabalho produtivo e o resultante espectro das classes sociais”.*

Dessa forma, a rede urbana se diferencia cada vez mais pela sua complexidade, cada cidade e seu campo respondem por relações específicas, próprias às condições novas de realização da vida econômica e social, de tal maneira que a simplificação com que tratada até agora precisa ser superada.

Devemos buscar elementos para se elaborar um modelo social de territorialidade mais convincente e atualizado frente as inovações técnicas-científicas.

### NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- <sup>1</sup> — DIURB-GEGEO. Ação dos Agentes Modeladores no Uso do Solo Urbano. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, IBGE, 43(1):123-131, jan/mar, 1981.
- <sup>2</sup> — Id., Ibid., p. 127.
- <sup>3</sup> — SANTOS, Milton. **A Urbanização Desigual**. Petrópolis, Vozes, 1980.
- <sup>4</sup> — SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo, Brasiliense, 1977.
- <sup>5</sup> — MOREIRA (1981:95-97) nos lembra que “o despojamento do homem do conjunto dos meios materiais da existência (. . .) visa forçá-lo a se submeter à produção de mais valia para a acumulação do capital. Para produzir mais-valia, o

capital cria o espaço apropriado: o espaço do capital. A chave da produção do espaço é a divisão social do trabalho”.

- 6 — (SINGER, 1977 in SPOSITO, 1983:106) destacam que “o capitalismo surge na cidade, no centro dinâmica de uma economia urbana, que lentamente se reconstitui na Europa a partir do século XII”.
- 7 — MAMIGONIAN, Armem. Notas Sobre a Geografia Urbana Brasileira. In: **3.º Encontro Nacional de Geógrafos**, AGB, Fortaleza-CE, 1978, p. 31-36.
- 8 — CARLOS, Ana F.A. A Cidade e a Organização do Espaço. **Revista do Departamento de Geografia**. São Paulo, USP, 1:105-111, 1982.
- 9 — (CAPIERO, 1980:13) comenta dizendo que a “mercadoria é um objeto que tem duplo valor de troca e valor de uso, que é o valor propriamente dito”.
- 10 — Para (HARVEY, 1980:1985) o “solo e suas benfeitorias são, na economia contemporânea, mercadorias. Mas, o solo e as benfeitorias não são mercadorias quaisquer: os conceitos de valor de uso e valor de troca assumem significado em uma situação mais do que especial”.
- 11 — MOREIRA, Rui. **O que é Geografia**. São Paulo, Brasiliense, 1981.
- 12 — LENCIONI, S. e CARLOS, Ana F.A. Alguns Elementos para a Discussão do Espaço Geográfico como Mercadoria. **Borrador**. São Paulo, AGB, 1:1-9, mai., 1982.
- 13 — HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo, HUCITEC, 1980, p. 137.
- 14 — CLARK, D. **Introdução à Geografia Urbana**. São Paulo, Difel, 1986.
- 15 — RIBEIRO, Luiz C. de Q. Notas sobre a Renda da Terra Urbana. Chão — **Revista de Arquitetura**. Rio de Janeiro, 5:18-23, mar./abr., mai., 1979.
- 16 — LAMPARELLI, C.M. Uso do Solo Urbano e Direito de Propriedade. **Estudos FUNDAP**, 1(1): 28-32, 1983.
- 17 — SPOSITO, M.E.B. **O Chão em Presidente Prudente: A Lógica da Expansão Territorial Urbana**. (Dis. de Mestrado). UNESP-Rio Claro, 1983, p. 108.
- 18 — GONÇALVES, C.W.P. **Paixão da Terra**. Ensaios Críticos de Ecologia e Geografia. Rio de Janeiro, Rocco, 1984. p. 134-135.
- 19 — (YUJNOVSKS, 1977 in SPOSITO, 1983:109) destaca sobre a questão da renda da terra, mais especificamente nos países subdesenvolvidos, certas características como: “1) a inserção da economia destes países no sistema mundial; 2) o grau de importância da propriedade territorial no processo produtivo; e 3) à localização na estrutura social e em relação ao Estado”.
- 20 — Dentre alguns: JUILLET (1971), SINGER (1980), MARTINS (1980), FERNANDES (1982), SPOSITO (1983), TOPALOV (1984).
- 21 — Lembramos que SPOSITO (1983) destaca que JUILLET (1971) introduzia adequadamente o assunto, visto que este elabora certo trabalho de revisão bibliográfica sobre a temática classificando os mesmos de empiristas.
- 22 — LOJKINE, Jean. Existe uma Renda Fundiária Urbana? in FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. São Paulo, Ciências Humanas, 1979, p. 81-91.

- <sup>23</sup> — Visto que no espaço agrário, a renda diferencial se constitui na diferença entre o preço individual da produção de cada produtor em particular (que tem à sua disposição solos mais férteis, por exemplo) e o preço da produção geral, que é formado a partir dos preços de produção dos piores solos cultivados. Esta se apresenta sob duas formas: a renda diferencial I e II. Em relação à primeira, esta independe do capital aplicado na produção específica (pois é causada pela diferença da fertilidade natural dos solos e a localização das terras). Quanto à segunda, decorre diretamente do investimento em capitais para melhorar a fertilidade natural da terra.
- <sup>24</sup> — FERNANDES, Nelson N. Sentido Espacial da Renda da Terra e Espaço Urbano. in MOREIRA, Rui. **Geografia: Teoria e Crítica**. Petrópolis, Vozes, 1982, p. 151-158.
- <sup>25</sup> — TOPALOV, C. **Gananciais y Rentas Urbanas**. Madrid, Siglo Veintiuno, 1984, p. 219.
- <sup>26</sup> — Id., Ibid., p. 219.
- <sup>27</sup> — Id., Ibid., p. 219.
- <sup>28</sup> — SINGER, P. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, AGB, 57:77-79, dez. 1982.
- <sup>29</sup> — Id., Ibid., p. 79.
- <sup>30</sup> — SANTOS, Milton. O meio técnico-científico e a urbanização no Brasil. Espaço & Debates. **Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. 7(25):58-62, 1988.