

A APROPRIAÇÃO DA RENDA RUNDIÁRIA URBANA: TEORIA E EVIDÊNCIAS EMPÍRICAS

Eliseu Savério Sposito *

Para entendimento da apropriação da renda fundiária urbana, uma questão se coloca inicialmente: aquela do conhecimento, produzido na relação empírico-teórica.

O movimento ao nível do pensamento, entre o concreto e o abstrato não pode ser entendido apenas num sentido, mas numa ida e volta constant de um ao outro porque, se alguns conceitos utilizados neste trabalho já foram amplamente discutidos por autores inspirados no materialismo histórico, esses mesmos conceitos, reexaminados à luz da realidade estudada podem sofrer modificações advindas dessa própria relação.

Lembrando MARX (1972), adoptamos o seguinte raciocínio: mover-se “do abstrato para o concreto não é senão a maneira de proceder do pensamento para se apropriar do concreto, para reproduzi-lo como concreto pensado. Mas este não é de modo nenhum o processo de gênese do próprio concreto” (p. 123).

O entendimento de conceitos e categorias, do ponto de vista do materialismo histórico, não se faz da noite para o dia: é resultado de um processo de reflexão. Mas a conformação dos conceitos e categorias não pode ser feita apenas a partir das discussões das abstrações, mas à luz das demonstrações presentes e necessárias a partir da realidade concreta. Em resumo: os processos, por si só, não sobrevivem cientificamente se não se apóiam nos dados de realidade. E são esses dados de realidade, a nosso ver, que surgem como contribuição na demonstração de conceitos, na negação de leis historicamente consagradas, e que fluem pelas categorias como base do pensamento concreto.

Lembrando CHEPTULIN (1982), “no decorrer do conhecimento do objeto, o sujeito o concebe pelo prisma das categorias, que se criou em sua consciência e, realizando uma síntese categorial, coloca em evidência as propriedades e as ligações próprias a esse objeto e, em seguida, as formas específicas de sua manifestação em um domínio concreto da realidade. Ao mesmo tempo, o sujeito também coloca em evidência as características qualitativas e quantitativas do objeto estudado, das ligações de causa e efeito que lhe são próprias e as leis de seu funcionamento e de seu desenvolvimento” (p. 140-141).

Vejamos, agora, como entenderemos a renda fundiária urbana a partir de sua determinações teóricas e empíricas, num estudo de caso.

A instituição da propriedade privada relação social no presente trabalho, foi considerada como elemento concernente ao modo capitalista de produção a base

* Prof. Da Faculdade de Ciências e Tecnologia – Presidente Prudente – São Paulo – Brasil.

da teoria da renda do solo urbano, diferenciada em seus tipos fenomênicos: absoluta, diferencial e de monopólio. Na discussão do conhecimento teórico e sua constatação pelas evidências empíricas, a escala de enfoque, quando se trata, por exemplo, de uma cidade de 200.000 habitantes, aproximadamente (Presidente Prudente), e mais especificamente, quando se trata dos proprietários dos lotes urbanos vazios, o balizamento foi feito pelo movimento de circulação e valorização do capital e dos processos de produção da mercadoria lote urbano.

Quando foi colocada em discussão a formação do preço do solo propriamente dito em relação ao capital, influenciado em suas variações pela taxa de juros como lei geral do modo capitalista de produção, o caso estudado mostrou tendências diferentes: se, regra geral, formado o preço do solo e sua oscilação, para cima e para baixo, é razão inversa da variação da taxa de juros, essa lei pode não ser obedecida, dependendo do período estudado, mas contrariada geograficamente a partir das diferenças de localização dos terrenos, porque, em certas áreas da cidade, apesar da tendência média na área urbana de uma queda no preço real ao longo das últimas duas décadas, houve um aumento real no preço do metro quadrado do solo; ou seja, aumentou a taxa de juros desde 1968, mas, setorialmente, também aumentou o preço do solo.

Essa constatação não pode ser tomada isoladamente, apesar de, pela localização na malha urbana e pela topografia da superfície, os custos de construtibilidade nas áreas de aumento do preços do solo serem menores que em outras áreas, no entanto, em pontos onde a necessidade de gastos para a produção do terreno são menores que nos casos citados, o aumento do preço não ocorre necessariamente. Assim, a localização, associada a aspectos subjetivos incorporados pelos consumidores do espaço (propaganda, segurança, tranquilidade, etc.) influencia diretamente o oscilamento dos preços.

A dinâmica do mercado fundiário cujos agentes em sua totalidade coordenam a maior parte dos negócios imobiliários, também cria e solidifica uma segregação espacial enfatizada pelo papel da ação pública, quando da implantação da infraestrutura que, se não se fixa internamente ao perímetro do terreno, externamente a ele influencia diretamente na constituição da infraestrutura que, se não se fixa internamente ao perímetro do terreno, expreço. E esse preço evidencia do caráter de mercadoria do terreno é base monetária da propriedade privada e comporta e realiza nos momentos de transferência (venda) desse direito (propriedade privada) a renda capitalizada intrínseca a esse direito. A renda fundiária realiza-se em sua forma absoluta, quando a base mais clara é propriamente a garantia da propriedade privada; na forma diferencial, quando se evidenciam suas relações de localização e construtibilidade; e na forma de monopólio, que muitas vezes se confunde com a diferencial, quando a segregação espacial é estimulada e assumida pelo consumidor do solo urbano.

O Estado (poder público municipal) responsável pela mediação capitalista-consumidor do espaço (que pode ser o próprio Estado, o capitalista ou o assalariado) estabelece a infraestrutura para a consumação dos processos

produtivos, da circulação e valorização do capital, e para a reprodução da força de trabalho.

A terra rural, que no oeste paulista, área onde se localiza a cidade estudada é incorporada efetivamente ao modo capitalista de produção através do avanço do plantio, principalmente, do café, e que se constitui em capital que comporta a renda capitalizada como tal (além da realização do café), em certas áreas é transformada em solo urbano, território que também vai sintetizar as relações de produção de capital e trabalho.

Associada à circulação de capital e força de trabalho, a cidade surge para os primeiros loteadores, mas com mais intensidade para os futuros proprietários de terrenos, como espaço para a especulação com os lotes, provocando, tendencialmente, o aumento do preço do metro quadrado, mesmo se comparativamente, de uma cidade para outra, desde que se considere um espaço regional, o aumento do preço se faça em diferentes magnitudes. Estão, desde a implantação dos primeiros loteamentos (transformação da terra rural em solo urbano), os agentes dessa implantação aparecem como especuladores com a mercadoria lote urbano, regra que se vai solidificando como o tempo. Esse mecanismo (a especulação, como fator de elevação das taxas inflacionárias) provoca o aumento constante nos preços mas, quando se restringe a uma mercadoria dada (neste caso, o lote urbano, sem qualquer capacidade de produzir mais-valia), provoca, no momento da realização da renda, a transferência de parte da mais-valia social de ramos produtivos da economia, para as mãos dos agentes desse mecanismo, os especuladores. Desta forma, a propriedade privada como instituição legal, protege seu titular, fazendo-o se apropriar de parte da mais-valia social numa evidente transferência de renda de ramo de atividade produtiva para uma atividade especuladora.

Se, em sua forma plena, a propriedade privada, pelo fato de ser continente de capital, imobiliza-o transformando-se em obstáculo para sua reprodução, quando objeto de especulação liberta-o desse caráter de obstáculo, permitindo sua realização crescente. Essa tese se aplica principalmente aos terrenos vazios numa cidade, que não são utilizados nem para a realização de processos produtivos nem para a reprodução da força de trabalho (habitação, escola, etc.), mas apenas para a especulação.

Ora, se há uma tendência geral (negada apenas por áreas isoladas no espaço urbano) da queda do preço real do solo, em lapsos considerados de tempo, por que ainda persiste a monopolização do território? Salvo em momentos de oscilação rápida e intensa da taxa de juros, e conseqüentemente da variação do preço do solo, ser proprietário de terreno vazio equivale, regra geral, a não ter lucros imediatos com essa situação. Mas em qualquer avaliação econômica, a terra é colocada com um dos investimentos mais seguros para o capitalista, apesar de sua baixa liquidez em relação a outros ativos.

O caráter limitado do território, oposto ao aumento constante da população (consumidores do território) que lhe dá a condição de raridade, e a sua posição de reserva de valor, como base sólida para o capitalista realizar a renda capitalizada quando melhor lhe convier, são os fatores explicativos para essa aparente incoerência.

As diferenciações no território das áreas dos proprietários capitalistas (cidade e campo); perímetro urbano; bairros de diferentes padrões) vão se constituindo e solidificando no tempo, formando, no caso de Presidente Prudente, um verdadeiro “cinturão” de glebas loteáveis, que limitam e estabelecem momento e direção da expansão territorial urbana. É muito mais o caráter estratégico da monopolização do território do que a realização da renda capitalizada individualmente que move os capitalistas para a manutenção de grandes áreas em seu poder.

As grandes áreas que circundam a cidade (em alguns casos ultrapassam a área de 1000 alqueires) situam-se, em gran parte, internamente aos limites do perímetro urbano. O traçado do perímetro modificou-se nos últimos doze anos de tal forma que ampliou exageradamente a área compreendida entre seus limites chegando em alguns pontos distanciar-se em mais de dois quilômetros da malha urbana. Numa cidade que contém glebas não loteadas entre os loteamentos, como entraves à circulação (arruamentos) e como reservas de valor, a incorporação de terras com possível uso agrícola (por mecanismos de mudanças da natureza dos impostos, como exemplo), apenas “força” os proprietários de glebas a executarem loteamentos, ampliando a oferta de lotes no mercado imobiliário. O argumento (liberal) de que quanto mais lotes existirem à venda menor o preço por unidade, baseado na lei da oferta/demanda, é uma falácia, dado o grau de monopolização do território.

Neste caso, o poder público, cujas pessoas no governos não apenas representam mas são agentes orgânicos da ideologia da classe dominante, da qual fazem eventualmente parte, exerce o papel que lhe é cabido: elabora e aciona mecanismos para benefício dos capitalistas, que ou se apropriam diretamente da renda do solo no processos de loteamento e venda de terrenos, ou indiretamente, através dos investimentos públicos em elementos da infraestrutura. Permeando essas duas formas, uma outra de apropriação da renda evidencia-se na transferência de parte da mais-valia social entre os ramos de atividades, quando, por exemplo, um médico ou um proprietário rural (fazendeiro) adquire terrenos bastante “valorizados” situados em áreas típicas de especulação imobiliária.

A apropriação da renda do solo, analiticamente, uma vez entendidas as relações estruturais e conjunturais ao modo capitalista de produção acontece das seguintes maneiras:

ligada à maneira citada acima, está o papel direto dos investimentos públicos na produção da infraestrutura, que provocam o aumento do preço do solo.

pela transferência de ramo de parte da mais-valia social, quando incorporada ao solo através da compra de terrenos ao se realizar posteriormente o ato de venda.

Tanto esta última, quanto as três maneiras anteriormente citadas, aplicam-se ao caso dos imóveis construído possui da obtenção da renda através do aluguel, o que só é possível em casos esporádicos para os terrenos vazios, utilizados para estacionamento no centro da cidade, por exemplo.

Os momentos em que se dá a apropriação da renda são:
em escala individual, é no momento da venda da parcela do solo (ou da edificação).

Mas ao nível da economia urbana, considerada a cidade como referencial é imediatamente posterior ou concomitantemente aos períodos de expansão da malha urbana através da projeção e implantação de novos loteamentos. Ao nível do agente econômico que domina a dinâmica do mercado fundiário, é quando ocorrem mudanças brusca da taxa de juros, redirecionando os investimentos financeiros.

Finalmente, a magnitude em que se dá a apropriação da renda do solo, é determinada pela diferença de preço entre a terra rural originalmente que se transforma em solo urbano, ou num segundo caso pela diferença de preço de compra e de venda do lote, dependendo da oscilação da taxa de juros e da localização do lote.

No entanto, não se pode afirmar, sob pena de se cometer uma generalização falsa, que em todo ato de compra e venda, aquela pessoa que vende sua parcela do solo apropria-se da renda urbana correspondente àquela parcela. Muitas vezes, quando o preço de venda é menor (em dados reais) que o preço de compra, considerado individualmente um proprietário qualquer. Isso fica evidente quando se recorda a afirmação anterior de uma tendência, nos últimos vinte anos, em Presidente Prudente, de uma queda no preço real do solo urbano.

Podemos dizer também que, historicamente, se parte do capitalistas produzem loteamentos e oferecem a mercadoria lote no mercado fundiário, esses ou outros capitalistas vão adquirindo glebas rurais próximas ou mesmo glebas situadas no interior da malha urbana, para continuação do processo de especulação fundiária.

Uma vez entendido como e quando os agentes econômicos se apropriam da renda fundiária urban numa cidade, podemos dizer que isso ocorre de acordo com as condições históricas do lugar.

Essas condições podem assim ser enumeradas:

a dinâmica do mercado fundiário e, portanto, o crescimento territorial da cidade faz-se sob a lógica da produção monopolista. Esse processo de monopolização do

território pode ser observado pelos dados de realidade analisados: do total de terrenos vazios na cidade é preciso verificar qual a parcela que é propriedade dos grandes investidores, incluindo, inclusive, grandes glebas de terras loteáveis internamente aos limites do perímetro urbano, ou a ele próximas.

O solo urbano (como a terra rural), neste caso, emerge, antes de mais nada, para essa classe de proprietários do solo, como reserva de valor, com componentes históricos (herança, por exemplo) que correspondem à ligação técnica dos capitalistas na monopolização do território. Concomitantemente e contraditoriamente o solo é também continente da renda capitalizada, que se realiza no ato de compra/venda (enfim, na configuração real de mercadoria, que ele é).

Monopolização do território baseada na propriedade como reserva de valor e continente de renda capitalizada formam a estrutura (em qualquer parcela do espaço nacional) que vai determinar a dinâmica própria da expansão da malha urbana.

Esses três pontos foram colocados acima porque fazem parte da realidade espacial, contrapondo-se e complementando-se, enquanto resultado da relação jurídica de caráter universalista entre pessoas e entre pessoas e a instituição da propriedade privada. Sem discutir mais profundamente esta questão, podemos lembrar como definiu ALTHUSSER (1970) a natureza do direito: a superestrutura codificada expressa um elemento da gênese do direito de propriedade (e da renda da terra) e mostra as características da reprodução de todo o modo de produção (p.251). O caráter universalidade abstrato é necessário para que as pessoas sejam todas "iguais" e que as "coisas" sejam todas "iguais", refletindo a universalidade do intercâmbio mercantil. (p. 252).

A universalidade jurídica consolida a inquestionabilidade do direito da propriedade privada e se estende ao entendimento das relações entre as classes capitalistas e o poder público, cujo papel na produção da infra-estrutura geográfica comparece como instituição natural (e portanto, também, inquestionável).

Mas a renda é algo concreto e que pode ser traduzido no equivalente geral. Como? A partir dos custos de produção do solo urbano, numa aritmética simples em relação aos preços de mercado. Ao fazer esta afirmação, a intenção não é trazer para o senso comum a discussão, ou mesmo, simplificá-la, excluindo os fatores qualitativos e a dimensão histórica do espaço urbano.

A afirmação procura mesmo é dar ênfase à relação mercantil que aparece revestida, para as pessoas, de uma maneira geral, de um caráter natural e legítimo, a partir da aceitação de uma relação jurídica que não pode ser entendida a não ser historicamente.

Como a relação de compra e venda (demanda e oferta) das unidades do solo urbano (terrenos vazios, neste caso) é algo inquestionável no MCP, é a partir dela

que se pode entender seu caráter histórico. Tal caráter histórico é o que permite o entendimento da transformação do solo agrícola em solo urbano de maneira diferenciada, conforme a área considerada, dentro de certos limites dos custos de produção e dos preços de mercado.

Grosso modo, a comparação entre o preço de mercado do metro quadrado dos lotes urbanos da periferia variam, com pequenas exceções, em relação ao preço de mercado do metro quadrado da terra loteável, na proporção de 8 a 10 vezes mais alto; ou, invertendo o raciocínio, o preço do metro quadrado da terra loteável equivale, em média, de 10 a 15% do preço do metro quadrado do loteamento mais próximo.

Quando o preço das áreas loteáveis tende a aumentar em relação às áreas loteadas mais próximas, aparece a pressão para que o proprietário capitalista realize o loteamento. Nesse momento, ele realiza e se apropria da renda, na proporção colocada acima. Em termos gerais, isso acontece em certos períodos equacionados pelas forças políticas que assumem o poder público municipal. Os períodos de maior realização e apropriação da renda do solo coincidem, grosso modo, com os momentos de maior expansão da malha urbana, ou de acordo com modificações conjunturais na economia do país.

Parte da renda do solo urbano é apropriada pelo poder público. Essa parcela transforma-se em receita do erário municipal que é gasta tanto para o pagamento de pessoal (transferência de ramo de parte da mais-valia social) ou retorna a certos setores da cidade (baseados na segregação social do espaço) como investimento para a produção de infraestrutura pelo poder público, beneficiando os proprietários capitalistas do solo (principalmente aqueles que monopolizam, estrategicamente, o território). Esta última parcela considerada da renda, uma vez realizada, realimenta o aumento da renda capitalizada na relação proprietário capitalista/poder público pela cobrança do IPTU (imposto predial e territorial urbano), num movimento que beneficia o capitalista, porque a Prefeitura Municipal, salvo em pontos isolados, não realiza diretamente a renda do solo (porque não é seu objetivo maior), mas propicia a realização da mesma por parte dos capitalistas. A parcela anteriormente citada (direcionada para o pagamento de salários) pode ser encaminhada na compra de terrenos mas em grau de magnitude pouco significativa, dado o baixo poder aquisitivo médio do funcionalismo público municipal.

Outra forma da apropriação da renda é consolidada pela propriedade de edificações, tanto para fins comerciais, industriais, de serviços, como para fins residenciais (atividades produtivas e reprodutivas, de capital e de força de trabalho). O momento da apropriação aparece por dois mecanismos: o primeiro deles, que é o mesmo para os terrenos vazios, é o ato de compra/venda, onde, para a formação do preço, concorre o preço do terreno onde se localiza a edificação acrescido das parcelas de capital constante e capital variável incorporadas no lugar, elementos que superam o simples grau de construtibilidade inerente ao solo, e das especificidades de localização. O segundo deles é

determinado pela via do aluguel, quando a apropriação desta fração da renda se faz, diferentemente do mecanismo anterior, não num momento do tempo (ato de compra/venda) mas cronologicamente dividida (em meses, semestres, ano). Essa forma de apropriação é garantida pelo direito da propriedade privado território ao qual se incorporou o capital, seja para fins da habitação ou de produção de mais-valia.

Uma vez entendida a teoria e as determinações que influem diretamente na sua elaboração, historicamente dada, e sabendo-se da ligação com os fatos empíricos, podemos reafirmar a necessidade da busca de sua verificação na própria realidade.

A coleta de dados em órgãos oficiais, em entidades particulares, as entrevistas com pessoas ligadas, direta ou indiretamente ao objeto de pesquisa, à luz da teoria e tendo como pressuposto o método, são as ligações que, ao nível do pensamento e ao nível da realidade, permitirão a elaboração do conhecimento.

A renda fundiária urbana, por exemplo, pode ser buscada através da identificação dos proprietários de lotes urbanos; no que concerne à especulação imobiliária, a identificação aponta para os proprietários de lotes vazios ou de glebas loteáveis, interiormente ou próximos à malha urbana.

Os cálculos de percentagens em relação ao total da população da cidade, mostrando o universo dos proprietários, ou da área da cidade, mostrando a área apropriada, podem permitir o dimensionamento qualitativo da monopolização do território.

Por outro lado, a identificação dos agentes produtores do espaço urbano e seus mecanismo de ação, entre os quais alguns ligados ao próprio poder público, podem permitir o esclarecimento de tendências de direções do crescimento urbano. Isso ajudará na intervenção científica para o planejamento da produção do espaço.

Enfim, o conhecimento teórico é fundamental desde que acompanhado de mais evidências empíricas, que o condicionam e que por ele podem ser modificadas.

Bibliografia Básica

ALTHUSSER, Louis & BALABAR, Etienne. Para leer el capital. México, Siglo Veintuno, 1970.

CALABI, Andrea & INDOVINA, Francesco. Sull'uso capitalistico del território. Archivio di studi urbani e regionali, 4 (2), 1973: 3-20.

CHEPTULIN, Alexandre. A dialética materialista. São Paulo, Alfa-Ômega, 1982.

FORTI, Reginaldo (org). Marxismo e urbanismo capitalista (textos críticos) São Paulo, Ciências Humanas, 1979.

HARVEY, David. The limits to capital. Oxford, Basil Blackwell, 1982.

JARAMILLO, Samuel. El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes. Bogotá, 1982, mimeog.

LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

MARTINS, José de Souza. O cativoiro da terra. São Paulo, Hucitec, 1986.

OLIVEIRA, Ariovaldo U. De. A lógica da especulação imobiliária. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 58, 1981: 5-64.

SALLUM JR., Brasílio. Capitalismo e cafeicultura. Oeste Paulista: 1888-1830. São Paulo, Duas Cidades, 1982.

TOPALOV, Christian. Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie. Paris, Economica, 1984.