



A memória da Luz. Fonte: foto de Eduardo Costa e André Kobashi

A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário

The ground rent specificity in the social construction of the Real Estate product price

Guilherme Moreira Petrella*

*Arquiteto e Urbanista com graduação (1996-2002), mestrado (2006-2009) e doutorado (2013-...) na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Publicou o livro *Das fronteiras do Conjunto ao conjunto das Fronteiras* pela editora Annablume e Fapesp em 2012.

Resumo

Este artigo integra a pesquisa de doutorado (FAUUSP, 2013-2017) que estuda a valorização imobiliária na Região da Luz, Centro de São Paulo. Processo observado a partir de sua valorização (fins do século XIX), seu declínio a partir dos anos 1940 e as tentativas de revalorização a partir dos anos 1980, culminando atualmente na possibilidade da renovação urbana. Deste modo, para melhor compreender os mecanismos da valorização imobiliária busca-se a aproximação com a teoria da renda da terra na em sua especificidade imobiliária, observando os processos de distribuição do valor socialmente produzido e sua manifestação na constituição do preço do produto imobiliário.

Palavras-chave: Região da Luz. Renovação Urbana. Valorização Imobiliária.

Abstract

This paper is part of the doctoral research (FAUUSP, 2013-2017) that studies the Real Estate values in the Luz neighborhood, São Paulo downtown. This process observed from the valuation (late nineteenth century), its decline from the 1940s and the revaluation attempts from the 1980s, now culminating in the possibility of urban renewal. Thus, to better understand the mechanisms of real estate valuation the research seeks the approach to the theory of ground rent in your real estate specificity, noting the value of the distribution processes socially produced and its manifestation in the constitution of the Real Estate product price.

Keywords: Luz neighborhood. Urban Renewal. Real Estate Valuation

A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário: Arbitrariedade no descolamento entre valor de construção e preço do construído

Introdução

Este trabalho faz parte da pesquisa de doutorado (FAUUSP, 2013-2017) que tem como objeto a valorização imobiliária na Região da Luz, Centro de São Paulo. Processo observado a partir da valorização que se inicia nos fins do século XIX com a implantação de estruturas ferroviárias de suporte para a produção cafeeira; sua desvalorização iniciada nos anos 1940 com a expansão da urbanização com base na predominância do rodoviário e industrialização; e as tentativas, desde os anos 1980, de revalorização a partir de investimentos em programas culturais (Monumentação-BID) e da desregulamentação urbanística (Operação Urbana Centro, Nova-Luz)¹. Este último momento culmina na possibilidade de *renovação urbana*, aqui compreendida como a transformação da morfologia espacial, por meio de demolições e reconstruções, e a reestruturação imobiliária que transforma as relações de propriedade privada e das formas de apropriação do produto imobiliário. Esta *renovação* se realiza como meio

de privatização da valorização e rentabilidade adicionais, cujo decorrente encarecimento das condições de vida propuliona a substituição populacional que ocupa o espaço por grupos sociais de maior poder aquisitivo.

Deste modo, para melhor compreender o mecanismo de valorização, desvalorização e revalorização imobiliárias, busca-se neste artigo a aproximação com a *teoria da renda da terra na construção*, desenvolvida a partir da crítica a economia política. Esta aproximação ilumina sua especificidade imobiliária do produto construído: o amalgama entre o título jurídico de propriedade do espaço, que é utilizado como base para a construção, e a atividade de construir propriamente dita, a transformação de materiais e energias a partir das técnicas e da exploração da força de trabalho. Aqui podem ser observados os processos de distribuição do valor socialmente produzido, a mistificação e o reconhecimento de necessidades e desejos sociais

1. A pesquisa empírica fornece uma abundante descrição de processos (des)valorização imobiliária na Região da Luz, suas estratégias e mitos. Isso permite a reconstrução histórica deste movimento à luz da renda da terra na construção, desde que a especificidade imobiliária seja compreendida teoricamente. Pesquisas recentes, dissertações e teses, nos fornecem essa descrição densa, cf. Branquinho, 2007; Kara-José, 2007; Melo, 2014; Mosquera, 2007; Souza, 2011.

bem como sua manifestação na constituição do preço do produto imobiliário.

Esta aproximação permite a compreensão da disputa contemporânea em torno dos processos de valorização e desvalorização imobiliárias, e em particular da região da Luz. Nesta região, estratégias de valorização associadas à provisão de infraestruturas de transportes, programas e atividades culturais e a desregulamentação urbanística (venda de potencial construtivo, concessão urbanística), misturam-se à desvalorização que é associada à precarização e deterioração do ambiente construído, ligado ao adensamento de habitações e de serviços populares que alojam e permitem a existência do excedente de trabalhadores na cidade.

Esta especificidade imobiliária associa, em um mesmo produto da renovação urbana, a valorização real decorrente de um processo produtivo, a construção e a exploração da força de trabalho, à capitalização financeira decorrente de um valor fictício, mistificado, construído socialmente a partir do reconhecimento daquilo que «valoriza» e daquilo que «desvaloriza». Este aspecto *fictício* da disputa (um jogo) é exacerbado na contemporaneidade com a predominância da acumulação de capital de base *financeira*, em detrimento da *produtiva*. Para tanto a compreensão do caráter *rentista* da especificidade imobiliária da produção do espaço, pode contribuir com a elucidação da predominância do financeiro em outro momento.

Neste sentido, a *renda* decorre do monopólio de algo socialmente necessário, cujo uso ou consumo é condicionado pelo pagamento de uma determinada quantia monetária, sem que esta quantia contribua com uma produção de valor em particular. A renda da terra, portanto, decorre da monopolização de uma parcela do globo terrestre que restringe seu uso ou acesso através de um título jurídico de propriedade privada. Sua remuneração decorre da privatização de parcela do excedente que já foi produzido socialmente. Isso se realiza na medida em que a produção imediata depende do pagamento do uso da terra para acontecer, portanto, condicionada pelo monopólio de propriedade. Este monopólio, que restringe o uso da terra, condiciona e se associa a outra forma de monopolização, a de exploração da força de trabalho, o meio de valorização de capital investido em um processo produtivo. O monopólio de propriedade e o monopólio de exploração constituem um duplo monopólio. Esta combinação, portanto, relaciona valorização de uma atividade produtiva à *rentabilidade* de uma propriedade.

Na atividade de construir, o duplo monopólio se expressa em um único produto imobilizado no espaço, explicitando uma especificidade imobiliária frente à produção global da Indústria (fabril, agrária, extrativista). Os materiais transformados mediante o trabalho humano, através do processo produtivo da construção no canteiro de obras, são incorporados ao limite de espaço que é *representado* pelo título jurídico de propriedade privada.

Neste sentido, o preço do produto imobiliário decorre em parte do preço dos materiais, energias e da força de trabalho, capitais em busca de valorização, e em parte das rendas da terra que condicionam a produção desses materiais e o construir no canteiro de obras. Estas rendas, portanto, se incorporam no produto imobiliário e devem ser reproduzidas. Elas não decorrem da exploração do trabalho humano, mas sim da mistificação de uma relação social que lhe dá uma existência, monopolização real, mas não verdadeira.

A renda da terra diferencia-se conforme o processo produtivo. Por um lado, a que decorre do uso da terra para a extração ou reprodução de um produto, «o produto da terra» que é retirado e comercializado fora dela. Esse é o caso da renda de mineração e de agricultura. Por outro lado, a que decorre do uso da terra como base ou espaço para a produção, sem apropriar de qualidades naturais ou concretas desta terra. Este é o caso da renda imobiliária que é amalgamada ao produto imobiliário a partir da atividade de construir. Neste caso o espaço constitui o produto final, «a terra do produto». As relações sociais mistificadas que lhe dão existência são incorporadas e acentuadas a cada novo processo produtivo. Dentre estas mistificações a diferenciação da metrópole, que se constitui na monopolização do uso da propriedade e da exploração como desigualdade social.

Isto acentua a diferenciação das condições de produção e de uso do espaço (terra e edifício)

constituindo preços socialmente diversificados. O preço do produto imobiliário é, portanto, socialmente *construído*, cada vez mais em função de incorporar a diferenciação social e menos em função da atividade produtiva em particular. Deste modo, o *preço da construção* descola-se da *construção do preço*, que incorpora a arbitrariedade (o capital como árbitro) do descolamento entre *valor de construção* e *preço do construído*. O preço decorre da capitalização de rendas que são pressupostas e de valores de uso que respondem (ou não) a necessidades e desejos socialmente reconhecidos. Esta construção, portanto, é tanto a «valorização» quanto a «desvalorização» social do produto imobiliário e a diferença entre esses limites é o objeto de disputa da reprodução do capital: a valorização a partir do monopólio do novo processo produtivo e a capitalização da renda a partir do monopólio de propriedade. Neste constructo, como o uso de um produto imobiliário depende do pagamento de um *preço*, a variação deste (valorização ou desvalorização) contribui com a variação do grupo social que o utiliza, identificando acumulação capitalista com base imobiliária à presença ou ausência de determinados grupos sociais e às suas respectivas faixas de renda.

CONSTRUÇÃO E PRODUTO IMOBILIÁRIO

Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a Terra, assim como, de modo geral, está implícito na propriedade fun-

diária o direito dos proprietários de explorar o corpo terrestre, as entranhas da Terra, a atmosfera e, com isso, a manutenção do desenvolvimento da vida. Não só o aumento populacional, e por conseguinte a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – o qual se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, casas comerciais, estabelecimentos fabris, docas, etc. – necessariamente aumenta a renda imobiliária. Nesse caso, nem com a boa vontade de Carey é possível confundir o aluguel, enquanto juros e amortização do capital investido na casa, com a renda pelo mero solo, sobretudo se, como ocorre na Inglaterra, o proprietário da terra e o especulador imobiliário são duas pessoas completamente diferentes. Aqui, dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou de extração; por outro, o espaço que é necessário como um elemento de toda a produção e de toda a atividade humana. E em ambos sentidos a propriedade fundiária exige seu tributo. A demanda de terrenos para a construção eleva o valor do solo enquanto espaço e fundamento, e por meio disso aumenta a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como material de construção (Marx, 1985-1986, Vol. V: 237-238).

A exploração da terra com o fim de *reprodução* ou *extração*, por um lado, e o *espaço* como ele-

mento necessário para toda a produção e atividades humanas, por outro, abre duas diferentes formas de uso da terra em um processo produtivo e cada uma dessas formas «exige seu tributo». De um lado, seu aspecto concreto: o material que é produzido, pela agricultura, que pode ser reproduzida no mesmo espaço, ou pela mineração, que extrai seus elementos materiais até a exaustão. São qualidades e quantidades objetivas da terra. De outro lado, seu aspecto abstrato: a definição dos limites e fronteiras espaciais nos quais a atividade de produção irá se realizar incorporando o produto neste espaço. No primeiro caso o material é retirado da terra, é trabalhado e comercializado fora dela, o *produto* da terra. No segundo caso a produção usa o espaço como base e suporte, fixando-se nela, constituindo a *terra do produto* na atividade da construção: o amálgama entre o material transformado mediante o trabalho e o limite espacial onde esta produção se realiza, limite este representado por um título jurídico de propriedade. A construção mais o título de propriedade engendram o *produto imobiliário*. Isso ocorre se o construído for um edifício industrial, se equipamento de comércio e serviço, infraestrutura, moradia. São construções que resultam de relações de exploração da força de trabalho na transformação de materiais e energias para a satisfação de necessidades e desejos. O produto é incorporado ao espaço, identificando sua produção à propriedade privada deste limite e fronteira. Neste sentido, constituem-se valor e renda como decorrências da

exploração e da propriedade, duas formas diferentes de remuneração dos agentes envolvidos na atividade de construir e no uso do construído, o produto imobiliário. Estas diferentes remunerações se realizam a partir das diferentes formas de participação e distribuição de suas respectivas propriedades: dos meios de produção e da terra (do espaço). Elas são complementares e disputam entre si o excedente de valor produzido pelo trabalho (socialmente necessário), que não é contido na remuneração do trabalhador ou do construtor: o salário².

Contudo, para se realizar essas atividades, a produção de materiais (agricultura e mineração) e a construção no canteiro de obras (imobiliário), é necessário que se pague pelo uso da terra, dado que ela não é livre a todos, pois elas são monopolizadas em propriedades privadas. O preço pago pelo uso da terra conforma uma renda ao seu proprietário. Este montante de dinheiro não é um custo efetivamente produtivo e nem age diretamente sobre a produção, mas ele aparece como um preço de custo para a produção (o acesso a terra). Este preço só é pago se houver uma necessidade produtiva, um material ou um espaço determinado. Se não houver necessidade, não há quem pague pelo seu uso. Contudo, uma terra antes sem uso pode vir a tê-lo caso forneça algum material ou espaço que passe a ser socialmente necessário³. Neste sentido, a existência da *renda da terra* depende da produção em geral, da exploração da força de trabalho

como momento de criação de valor, cuja monopolização se apropria de uma parcela do excedente. Por outro lado, a realização de uma produção é condicionada pelo uso de uma terra em particular e seu produtor já deve ter o montante de dinheiro necessário para pagamento do uso da terra antes desta realização efetiva. Este montante, excedente já acumulado, é subtraído do investimento produtivo e deverá ser repostado em uma futura produção, a reprodução. Deste modo a produção também depende da *renda da terra* para existir. Se esta renda condiciona o processo de produção do material (o produto da terra), o preço pago pelo seu uso conforma uma renda ao seu proprietário: renda fundiária na agricultura e renda de extração na mineração. Este custo se expressa no preço do produto da terra que é comercializado fora dela. Por outro lado, se a renda resulta de uma atividade que se fixa na terra, que é *imóvel*, o preço pago pelo uso (a terra do produto) conforma uma *renda imobiliária* ao seu proprietário. Este custo condiciona a produção no princípio e se integra no final ao produto. Assim, na construção, além dos custos referentes aos materiais e trabalhos, devem ser incorporadas as rendas, que aparecem antes da produção, como um custo não produtivo, e ao final da produção, como constituintes do construído, imobilizadas no espaço: o produto imobiliário.

Para que haja o pagamento pelo uso da terra (reproduzir, extrair ou construir), a primeira condição necessária é a sua *limitação* para exploração sob

2. Há, portanto, três formas de remuneração de agentes envolvidos na atividade de construir em função de suas respectivas propriedades: a dos meios de produção, com o lucro e juros; a da terra, com a renda; e a da força de trabalho, com o salário.

3. «A pavimentação das ruas de Londres permitiu aos proprietários extrair de alguns rochedos sem vegetação, existentes na costa escocesa, uma renda de um solo pedregoso antes absolutamente inútil». SMITH, Adam. Livro Primeiro, cap. XI, 2; nota 40 em (Marx, 1985-86, Vol. V: 238).

4. A possibilidade da renda da terra ocorre, no interior das relações capitalistas de produção, a partir de dois aspectos primordiais: por um lado, a limitação do espaço que é representado pelo título de propriedade, que necessariamente exclui parte da humanidade de seu uso, o aspecto jurídico; por outro lado, a relação social que legitima a existência deste título e sua forma de exclusão, o aspecto ideológico e mistificador. Esse duplo aspecto da renda conforma o valor de uso da terra para uma nova produção ao pagamento de um preço, valor de troca. Neste sentido, a limitação do espaço pela propriedade relaciona-se à limitação do espaço para a exploração. Um duplo monopólio. «... e o poder descomunal a que essa propriedade fundiária dá origem, quando reunida na mesma mão com o capital industrial, habilita este a praticamente excluir da Terra, enquanto moradia, os trabalhadores em luta pelo salário». (MARX, 1985-86, Vol.V: 237). Neste sentido, na contradição entre Capital e Trabalho é relacionado o

terceiro termo, a Terra: constituiu-se uma «Fórmula Trinitária», bem como «As Classes» sociais decorrentes (Marx, 1985-1986, Vol.V: 269,317). A negação deste duplo monopólio, portanto, se constitui como totalidade dialética do aspecto excludente da apropriação privada da terra e do trabalho pelo capital.5. «A renda de mineração propriamente dita é determinada exatamente como a renda agrícola» (Marx, 1985-1986, Vol.V: 238).

6. «... a propriedade privada da terra impede esta livre concorrência, paralisa o movimento dos capitais, impede o nivelamento dos lucros e da formação do lucro médio. (...) O valor dos produtos agrícolas como tais é geralmente superior ao seu preço de produção – tendo em conta o trabalho que contém – e a mais-valia superior ao lucro médio. O monopólio da propriedade impede que este excedente caia nas mãos da massa geral, com o pré-requisito do benefício, pelo que a renda absoluta abocanha precisamente este excedente» (Lefebvre, 1989: 37).

as relações capitalistas de produção. Esta limitação é um produto histórico que se forma em paralelo à formação da classe de trabalhadores assalariados livres (dos meios de produção e da terra, tornados mercadorias), cuja sobrevivência depende da venda de sua força de trabalho em troca de salário. Contudo, essa limitação da terra também impede que os próprios capitalistas a explorem livremente, disputando e interagindo com os proprietários fundiários. No desenvolvimento das relações capitalistas de produção, essa limitação e sua monopolização correspondente são condições necessárias para que haja a exploração da força de trabalho e a renda da terra (o trabalho humano e a natureza tornados mercadorias). Esta limitação pressupõe e condiciona a *monopolização da exploração da força de trabalho* na terra como meio da produção: só alguns conseguem explorá-la, podendo ocorrer sem que estes sejam diretamente os proprietários. Neste sentido, deve haver a legitimação social do limite e da escassez de terra, mistificações da fronteira de exclusão. A escassez relaciona o monopólio de propriedade ao monopólio de exploração, constituindo um duplo monopólio⁴. Ele explicita duas formas distintas de inserção na produção e reprodução e, por decorrência, diferenças de remuneração daqueles que estão a elas relacionados. Neste sentido, embora *exploração e propriedade* sejam momentos diferentes, eles são simultâneos e complementares, uma relação de antagonismo e de dependência: a *propriedade da terra* depende da exploração capitalista para

garantir seus rendimentos e a *exploração capitalista da terra* depende da propriedade para realizar sua valorização.

A limitação da superfície de terras se encontra condicionada efetivamente, na sociedade capitalista, pela monopolização da terra, porém não da terra como objeto do direito de propriedade, mas sim como objeto de exploração econômica. A premissa da organização capitalista da agricultura⁵ leva implícita e necessariamente a premissa de que toda a terra se encontre repartida entre distintas explorações privadas, porém não, nem muito menos, a de que toda a terra é propriedade privada destes agricultores ou de outras pessoas ou de propriedade privada em geral. O monopólio da propriedade territorial baseado no direito de propriedade e o monopólio da exploração econômica da terra são não só logicamente, mas sim também do ponto de vista histórico, duas coisas perfeitamente distintas (Lenin, s/d: 2-3).

Quais são as consequências desse duplo *monopólio*? Em primeiro lugar, a monopolização da exploração e da terra impede o desenvolvimento integral da livre-concorrência no processo global de produção capitalista, na medida em que os capitais não podem circular livremente de um ramo a outro de produção na busca das melhores condições de valorização⁶. Se houvesse a generalização da livre-concorrência, ela realizaria uma equalização das taxas médias

de lucro entre os diversos ramos de produção e isso acarretaria, ao menos em tendência, no equilíbrio e na homogeneização das condições de produção. Em segundo lugar, por decorrência, na produção agrícola ou extrativista, a limitação da terra (escassez excludente) faz com que as piores condições de produção determinem o preço do produto, na medida em que as diferenças na produção se expressam em uma *homogeneidade do produto*. Isso decorre da tendência dos preços de mercado a se equalizar em um preço médio. As melhores terras, as mais férteis e produtivas ou aquelas cujas localizações são privilegiadas, próximas aos mercados consumidores, produzem uma dada quantidade de produtos com menor custo de produção (ou uma maior quantidade de produtos com custo de produção igual aos produtores das terras piores). Como o produto deve ter o mesmo preço no mercado, aqueles que produziram com custos menores garantem um *lucro extraordinário* ou *sobrelucro* se comparado aos produtores das piores terras (maiores custos de produção e piores localizações). Este sobrelucro, resultante de uma especificidade de produção monopolizável pela propriedade, transforma-se em *renda diferencial* para o proprietário do monopólio, condição de uso da terra para a produção. Neste sentido, o *monopólio de exploração* garante o lucro na diferença entre o preço homogêneo do produto e os custos diferenciais de produção; parte do excedente é apropriada pelo *monopólio de propriedade* como renda diferencial.

Onde quer que exista renda, a renda diferencial aparece por toda parte e 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 terrestre o torna proprietário desses objetos da Natureza subtrai esse sobrelucro, na forma de renda, ao capital em funcionamento. No que tange aos terrenos para a construção, Adam Smith explicou como rendas destes, da mesma forma que a de todas as terras não agrícolas, é regulada pela renda agrícola propriamente dita (Marx, 1985-1986 Vol.V: 237, grifos meus). O problema de se existe ou não propriedade privada sobre a terra não guarda relação alguma com o problema da formação da renda diferencial, que é inevitável na agricultura capitalista, ainda que se trate de terras comuns, do Estado ou sem dono. A única consequência da limitação de terras, sob o capitalismo, é a criação de uma renda diferencial como consequência da distinta produtividade dos diversos investimentos de capital (Lenin, s/d: 3).

Por outro lado, a monopolização da propriedade não entra no processo produtivo como um meio de produção, mas sim como um título jurídico que socialmente assume um preço ao satisfazer necessidades e desejos de produção. Uso de um

7. «Suponhamos que toda a terra seja de propriedade privada. Como repercutirá isso sobre a renda? O proprietário de terra arrebatará do agricultor a renda diferencial em virtude do seu direito de propriedade. (...) O proprietário da terra encontrará sempre um agricultor que se contente com o lucro médio e lhe ceda, ao proprietário da terra, o lucro extraordinário. A propriedade privada sobre o solo não cria a renda diferencial; o que faz é, modestamente, transferi-la das mãos do agricultor às mãos do proprietário de terra» (LE-NIN, s/d: 6).

8. «É a soma que se entrega ao proprietário pelo simples fato de ocupar a terra que lhe pertence, ainda que se trate de uma terra muito pobre, que o locatário deixará sem cultivo ou que deixará como pasto natural para os animais. (...) A concorrência

entre os arrendatários tende sempre a reduzir sua parte e aumentar a do proprietário» (Lefebvre, 1989: 24-25).

9. «Pode haver luta entre o monopólio da propriedade e o da exploração pela manutenção ou o aumento da renda absoluta. Pode haver luta pela repartição das rendas diferenciais. Finalmente, pode haver integração da renda absoluta, das rendas diferenciais e dos sobrelucros permanentes, com a busca do lucro máximo, com esta última categoria econômica e com sua lei. As lutas e os conflitos estão longe de ser insignificantes. Em alguns casos podem dar por resultados antagonismos e agregar seus efeitos aos das lutas de trabalhadores da agricultura e da indústria, às aspirações nacionais da burguesia industrial nos países coloniais e semicoloniais» (Lefebvre, 1989: 43-44).

limite de terra que é condicionado pelo pagamento de uma determinada quantia de dinheiro por um determinado tempo. O capitalista que deseja explorar a força de trabalho através do uso da terra que não lhe é própria deverá retirar uma parte de seu excedente e outra do custo de reprodução para pagar pelo uso da propriedade alheia⁷. A renda do monopólio de propriedade, portanto, não depende da produção em particular e, por decorrência, da diferença entre preço de produto e custo de produção. Ao contrário, ela se apropria de parcela do excedente capitalista já constituído, parasita toda a produção social ao aumentar globalmente os preços de mercado dos produtos. Quando o produtor capitalista é também o proprietário da terra, parte ou até mesmo da totalidade da renda diferencial transforma-se em *renda absoluta*⁸. Na medida em que esta renda entra na produção e na reprodução como um custo global, sem ser meio efetivo de produção, o pagamento do uso da terra independente da produção constitui-se como um poder de classe de proprietários, que é socialmente legitimado como uma mistificação. Deste modo, o monopólio da propriedade privada garante a existência da renda absoluta e o monopólio de exploração garante a geração da renda diferencial.

Assim se precisa, neste ponto, a teoria da distinção entre as formas de renda. A renda diferencial derivada dos preços de produção (de sua determinação), e a renda absoluta, do excedente dos preços de mercado sobre os

preços de produção. A primeira se deriva da mais-valia, sob a forma de sobrelucro, momentâneo ou durável, proporcionado por um trabalho mais produtivo sobre uma terra melhor ou mais bem localizada [situada, no original]. A segunda, tem como origem o rendimento suplementar ou o sobretrabalho de toda a classe de trabalho agrícola, e não se pode obter se não como pré-ganho em proveito da classe parasitária dos proprietários de terra como tais, sobre a quantidade de valores existentes (Lefebvre, 1989: 37).

Isso aponta para um possível equilíbrio na complementaridade espacial entre *exploração* e *propriedade* da terra. Nesta disputa entre os monopólios, ainda que momentânea, há fissuras que podem ser abertas em sua contradição com o *trabalho*, na posse, produção e consumo do excedente social⁹. No entanto, como toda produção deve ser reproduzida, o paulatino uso da terra e a incorporação correspondente de trabalho nela fazem com que o pagamento pelo seu uso aumente. Há um momento em que a renda absoluta se eleva a ponto de reduzir o lucro do produtor abaixo do lucro médio constituído socialmente. Isso também ocorre quando uma vantagem produtiva, que gera a renda diferencial em um primeiro momento, passa a ser transferida em sua totalidade para o proprietário de terras na forma absoluta, seja pela «generalização da vantagem», que reduz a possibilidade do sobrelucro, seja pelo esgotamento dela, infertilidade

10. «A única modificação que existe aqui e que não é vista é que sucessivos investimentos de capital, feitos em solos distintos, acabam topando com a barreira da propriedade fundiária, o que não ocorre com investimentos sucessivos de capital no mesmo solo» (Marx, 1985-1986 Vol.V: 240-241).

11. «Por isso, a massa das rendas, a renda total de um país, aumenta com a massa de capital investido, sem que necessariamente suba o preço de cada terreno» (Marx, 1985-1986 Vol.

12. «Embora a valorização em ambas as produções» [a agrícola, a fabril e a imobiliária] «possa conter uma parcela de renda da terra, apenas na produção imobiliária é que a propriedade da terra se torna um componente do próprio produto. Funda-se aí a diferença entre as mercadorias móveis e as imóveis; na mercadoria imobiliária, a apropriação da terra influi não só na formação e apropriação do valor do produto, mas também é necessário se apossar da terra para utilizar o imóvel que ali foi produzido» (Pereira, 1988: 102).

do solo, redução do espaço para uma nova exploração. A partir deste ponto, para se reproduzir é necessário que haja uma extensão espacial ou que se intensifique a produção. A extensão a terras mais distantes se dá em função da possibilidade de uso de terras mais baratas, que reduz o custo de produção. A intensificação no mesmo espaço depende do incremento tecnológico para o aumento da força produtiva. Contudo, na exploração de terrenos novos, a possibilidade de sobrelucro (e a correspondente renda diferencial) pode ser equilibrada pelo aumento dos custos de produção em função de sua extensão. A demanda por terrenos novos implica, também, em um aumento da *renda absoluta* nos espaços a ser incorporados em uma nova exploração. Deste modo, o acréscimo de preço dos terrenos novos, decorrente da demanda por novas áreas de exploração, compensa possíveis rendas diferenciais¹⁰. Por isso o montante de renda da terra aumenta com a difusão espacial da produção, mesmo que ela se mantenha (ou mesmo se reduza) em termos relativos a cada espaço: a massa de capital investido no espaço aumenta, a massa proporcional de renda aumenta. Deste modo, o montante de dinheiro que deve ser gasto improdutivamente com a renda em geral tende a aumentar se comparado com o montante investido produtivamente¹¹.

Especificamente no *imobiliário*, o duplo monopólio e suas rendas se articulam de outra forma se comparado aos ramos da agricultura e da

mineração. Nestes, como visto, a diferenciação da produção se expressa na homogeneidade do produto. Daí decorre a renda diferencial e a relação com a renda absoluta. Contudo, no imobiliário a terra é constituinte de seu produto¹². Portanto, a heterogeneidade das formas de construir (o processo produtivo) incorpora as especificidades locais e a diferenciação do uso do espaço no construído, na representação do título jurídico de propriedade. Assim o monopólio de propriedade (que restringe o uso) e o monopólio de exploração (que restringe a atividade de construção) são amalgamados em um único e mesmo produto imobiliário. O preço pago pelo uso da terra monopolizada se reproduz no construído, bem como o pagamento pelo uso do produto imobiliário, na medida em que a propriedade da terra constitui a propriedade imobiliária. Disso decorre que sua realização enquanto mercadoria socialmente necessária, o consumo, se divide entre duas formas de uso do espaço: o «uso para a construção», a reprodução de uma nova atividade produtiva, e o «uso da construção», o produto imobiliário edificado. O preço pago pelo uso, portanto, diferencia-se entre o monopólio do construir (o monopólio da exploração) e no monopólio do usar (monopólio da propriedade).

No *uso para a construção*, a renda interfere na diferenciação dos processos de construir. Onde ela aparece elevada, como alto preço da terra, o aumento do número de unidades produzidas no mesmo espaço permite a redução relativa da sua

13. «A transformação da cidade de São Paulo foi muito intensa no final do século XIX, configurando um processo de profunda diferenciação do espaço, quer pelo espraio horizontal, quer pelo adensamento das construções que ensaiavam alguma verticalização. A produção imobiliária em São Paulo dava-se numa escala extensiva e intensiva, ou seja: extensiva em relação à apropriação do território para ocupação urbana; intensiva, quando a ocupação dava-se de modo adensado em relação a esse processo de apropriação» (Pereira, 1988: 90)

14. «... a produção da heterogeneidade urbana passa pela busca de lucros extraordinários na produção imobiliária, provocando o deslocamento espacial da atividade na busca de terrenos de menores preços para a construção. Essa heterogeneidade era também produzida pelas construções em altura nas áreas centrais da cidade, cujos terrenos tinham preços mais elevados. A produção imobiliária extensiva e intensiva era a forma de reduzir a participação da renda capitalizada na unidade mercantil imobiliária. O que se procurava era reduzir a renda na unidade mercantil, mas o efeito era o aumento de preço da terra, travancando a continuidade das construções» (Pereira, 1988: 96-97).

participação em cada uma das unidades produzidas. Assim intensifica-se a construção no espaço com o adensamento e a verticalização. Por outro lado, onde ela aparece rebaixada, como baixo preço da terra, o aumento do espaço para a produção de unidades permite a ampliação da produção e a redução relativa a cada uma das unidades do custo de produção. Assim estende-se o espaço para a construção horizontal. Há, portanto, uma diferenciação do modo de construir relacionado às rendas¹³. As localizações mais densas e desejadas ou onde há menor oferta de espaço ou de imóveis necessários (a escassez), proporcionam rendas mais elevadas. As localizações menos densas e onde há uma maior oferta, proporciona rendas mais baixas. Porém, em ambos os casos, com a reprodução paulatina da atividade de construir, a redução relativa da renda em cada unidade do produto imobiliário é espelhada pelo aumento absoluto global das rendas no conjunto da produção social, em função da maior incorporação de trabalho no espaço¹⁴. Este aumento global da renda aumenta a parcela do excedente produzido socialmente que é privatizada a partir da propriedade, concentrando capital em um espaço monopolizado. A expansão da produção reduz a possibilidade de oferta de novos espaços para a construção, na medida em que eles vão se rarefazendo. Realiza, portanto, sucessivamente um incremento geral da renda da terra e simultaneamente acentua a diferenciação dos espaços a construir e dos imóveis construídos.

Espaço este que se apresenta como um dado e

como um produto na utilização e transformação da base material da cidade, cuja apropriação através da propriedade imobiliária capitalista nega-lhe o caráter socializado de materialização das condições gerais, por privatizar, ao mesmo tempo, espaço e valor. (...) A produção imobiliária combinava diferentes estratégias de valorização. De um lado, onde os preços finais de mercado eram elevados, construía em altura e subdividia edifícios em unidades menores para serem alugadas a várias famílias. De outro, agia extensivamente, com a construção deslocando-se para áreas menos centrais da cidade, onde o preço dos terrenos não havia se elevado muito, e podia proporcionar lucro extraordinário ao construtor. Tanto uma como outra estratégia tendia a elevar os preços do mercado imobiliário, se bem que de modo diferente; no primeiro caso, através da utilização mais «racional» do espaço, intensificando a renda da terra pelo aumento do valor locativo; no segundo, tornando maior a parte da mais-valia que se transforma em renda fundiária (Pereira, 1988: 92-93).

Por outro lado, no *uso da construção*, do produto imobiliário construído, também se diferencia em função da diferenciação dos modos de construir e dos produtos correlatos. O preço pago por este monopólio será composto necessariamente tanto pelo pagamento do uso da terra, utilizada para a atividade de construir, o título jurídico que serve de base espacial para a produção, quanto pelo uso do edifício, o produto decorren-

te da exploração da força de trabalho e de uso de materiais. Neste sentido o uso do imobiliário implica simultaneamente na capitalização dos recursos investidos na propriedade privada e na valorização dos recursos investidos na construção, o capital constante e variável. A diferenciação das rendas da terra e a diferenciação das formas de construir correlatas relacionam-se à diferenciação das formas de uso do imobiliário, com situações que a renda influencia o uso e situações que o uso influencia a renda, como capital fictício e como renda diferencial.

A elevação dos preços dos terrenos cresce à proporção que aumenta a renda capitalizada em cada unidade mercantil imobiliária, sem que haja, necessariamente, um aumento de preço do produto final. Quando a elevação do preço do terreno é transferida ao consumidor, ocorre um aumento do preço final do produto. No caso em que as condições do mercado imobiliário não permitem essa transferência para o consumidor, há uma redução da forma lucro no excedente gerado pela produção imobiliária. A essa redução do excedente sobre a forma de lucro corresponde um aumento da forma renda que induz a produção imobiliária a deslocamentos espaciais em busca de localizações onde os preços de mercado proporcionem lucros extraordinários (Pereira, 1988: 94).

Aqui reside outra contradição em torno da *atividade de construir e do uso do produto imobi-*

liário: a relação entre as vantagens produtivas monopolizadas na construção, e os rendimentos decorrentes do uso do produto imobiliário. As vantagens produtivas, que permitem o sobrelucro para a produção e que se transformam em renda diferencial quando reproduzidas as relações de produção, tendem a reduzir sua importância na medida em que o pagamento pelo uso do espaço para construir abocanha cada vez maior parcela do produto excedente na forma de renda absoluta. Quanto maior o capital que é incorporado a terra, maior será a parcela que deve ser paga ao proprietário do monopólio de uso do espaço para uma nova construção. Isso acarreta, do ponto de vista do construtor que deseja reproduzir a produção para continuar a valorizar seu capital, que a renda absoluta apropria parcela crescente de seu lucro, o lucro médio¹⁵ ou a da renda diferencial, bem como o montante necessário a uma nova produção. Como a propriedade da terra constitui o produto imobiliário, o aumento do preço pago pelo seu *uso para a construção* implica no aumento do preço pago pelo uso da construção, do construído, do imóvel neste espaço. Portanto, do ponto de vista do usuário do imóvel, o consumidor, o preço pago pela unidade imobiliária tende a aumentar conforme aumenta a renda absoluta.

O aumento do preço de acesso a terra e, simultaneamente, o de acesso ao imóvel, tendem a acontecer com a paulatina diminuição do lucro médio decorrente da construção. Até chegar ao

15. «É verdade que alguns capitalistas podem, circunstancialmente, produzir com preços abaixo do lucro médio, mas, mantendo-se no ramo imobiliário, certamente procurarão se deslocar para a utilização de terrenos mais baratos ou para a produção de edifícios de outro tipo para assim garantir a conformação de um lucro maior. Isso nem sempre significa elevação do preço final do produto, podendo significar apenas uma das parcelas do excedente a ser capitalizada como renda» (Pereira, 1988: 95).

ponto em que a *rentabilidade* pelo uso supera a *lucratividade* pela construção, inibindo ou mesmo interditando novas produções. Neste contexto, embora não haja uma nova exploração da força de trabalho, portanto, uma nova produção de valor neste setor, há a remuneração dos proprietários da terra e do imóvel, permitindo, inclusive, a acumulação de capital (em sua forma fictícia). Assim, o custo necessário à aquisição de um título jurídico de propriedade aparece como se fosse um investimento produtivo que permite uma valorização de capital. Na medida em que o título de propriedade proporciona uma renda, o sujeito que deseja comprá-la o faz interessado nos rendimentos financeiros que este título jurídico poderá permitir, ao longo de um período de tempo e em função de determinadas formas de exploração e uso do espaço. A renda, portanto, aparece como se fosse uma valorização (fictícia, portanto) de um investimento produtivo, a partir da pressuposição da taxa média de lucro. Mas como é dinheiro que gera mais dinheiro, sem a mediação de uma produção efetiva, o montante investido em uma propriedade capitaliza-se. Deste modo, o preço da terra, que é condição de acesso à renda, é o equivalente à renda capitalizada.

Na produção imobiliária, o valor expresso pela apropriação privada da terra tem que ser repostado como renda capitalizada, para valorizar o montante de capital adiantado na construção. À medida que esse custo do construtor, dinheiro

adiantado para a aquisição do direito de construir, interfere na massa de capital adiantado, tende a pressionar o valor do produto imobiliário. O preço da terra, utilizada em qualquer atividade produtiva, decorre do excedente de lucro extraído na sua utilização. Na produção imobiliária de mercado é a partir do lucro imobiliário obtido na construção que se constitui o preço da terra. É na apropriação capitalista do espaço que se manifesta a capitalização da renda como o preço do terreno. (Pereira, 1988: 94).

A renda da terra capitalizada é constituinte do produto imobiliário. Isso engendra, portanto, duas formas de remuneração decorrentes. Ou ela se dá a partir da realização da mercadoria socialmente necessária, a compra e venda do produto imobiliário, ou permite a renda pelo pagamento de seu uso ao longo de um período determinado. No primeiro caso, realiza o processo de *valorização do capital* investido na produção mediante o processo produtivo do *construir*, e cuja parcela deste excedente deverá retornar ao proprietário fundiário como capitalização da sua renda; no segundo caso capitaliza o dinheiro investido através do aluguel da unidade imobiliária. Contudo, aqui é necessário precisar esse rendimento: como o produto imobiliário é decorrente da atividade produtiva e da propriedade, o aluguel é composto simultaneamente pelo pagamento dos juros e amortizações do capital investido na construção e sua manutenção, bem como pela capitalização da renda da terra que é incorporada

16. «Em relação aos preços de custo das mercadorias em geral, inclusive do edifício, devem estar contidos os custos necessários para sua reprodução, os quais incluem também os gastos necessários à aquisição da terra. Sob a forma de renda, tal inclusão parece válida para toda a produção capitalista de mercadorias, mas só no produto imobiliário é que essa renda se apresenta capitalizada, pois a propriedade imóvel construída (terra mais construção) é a própria mercadoria» (Pereira, 1988: 95).

17. «O preço da terra resulta do montante que atinge a renda enquanto parte do preço do aluguel. É a capitalização dessa renda, parcela do aluguel, que, conformando o preço da terra destinada à construção, compõe o preço de mercado do edifício. Assim, as rendas futuras proporcionadas pela propriedade do edifício conformam o preço de mercado do imóvel e também aparecem como condição prévia para adquirir o direito de construir o próprio edifício» (Pereira, 1988: 101-102).

ao edifício. Nestes dois casos remunera-se a valorização do capital e a capitalização da renda da terra, ainda que uma oriente para a reprodução da produção¹⁶ e outra para o rendimento pelo uso. Se a renda da terra decorre do pagamento pelo seu uso, no imobiliário este rendimento equivale à *renda imobiliária*: ela também aparece como se fosse uma valorização (fictícia) proveniente do investimento de capital em uma atividade produtiva. Alguém que constrói ou compra um imóvel para alugá-lo, o faz interessado na rentabilidade que sua propriedade poderá permitir, como um equivalente ao lucro de um investimento produtivo. O *preço do imóvel*, portanto, é o preço de acesso a esta renda, que por sua vez decorre da renda imobiliária que é capitalizada¹⁷. Neste sentido, valorização e capitalização são dois processos distintos de acumulação de capital que se articulam na construção e se incorporam no preço do produto imobiliário.

... no mercado imobiliário, o preço da terra como monopólio de apropriação do espaço é elemento intrínseco à apropriação capitalista do espaço, isto é, ele é uma condição prévia para a apropriação do espaço tanto para se obter o direito de utilização do espaço para a produção imobiliária (o terreno para a construção), como para se obter o direito de utilização do espaço já construído, ou seja, o produto imobiliário (o edifício para uso). Em outras palavras, a compra do terreno para se construir é uma condição anterior e necessária à construção,

que interfere no preço do produto final. O preço do produto pressupõe o preço final do produto imobiliário, e não o contrário. O preço do terreno é suposto antecipadamente porque precisa ser reproduzido, e é sempre reproduzido por estar pressuposto no preço final do produto. (...) Face ao processo de valorização do produto imobiliário, como produção e circulação de uma mercadoria imóvel, este incorpora valor no espaço e, sendo também um elemento material de apropriação do próprio espaço, fixa aí esse valor revelando a propriedade imobiliária como uma mercadoria especial. O efeito dessa particularidade é que o preço de mercado de terra, com a continuidade da atividade de construção, tende a se elevar ao longo do tempo e cada vez mais se diferenciar dentro da cidade (Pereira, 1988: 96).

Com isso ressalta-se que além de uma produção em particular ter custos específicos, tais como o preço da terra, dos materiais, força de trabalho, que compõe um montante de capital que busca a valorização no processo produtivo, a formação do preço de mercado se dá necessariamente em decorrência das relações globais. Este momento descola a aparente identidade imediata entre valor e preço ou como valor e renda, acentuando o caráter fictício na composição final do preço do produto imobiliário. O que remunera a lucratividade de um processo produtivo em particular é a diferença entre o preço do produto e os custos de produção. Como os preços podem variar social-

18. O que define o que é necessário ou supérfluo? Para Marx é a mercadoria quem responde às necessidades «do estômago ou da fantasia» (Marx, 1985-1986 Vol. I: 45) e elas o são como necessidades do Capital em seus momentos de produção, distribuição, troca e consumo. Lefebvre esboça uma «teoria das necessidades» a partir da cotidianidade ao relacionar o momento da produção à reprodução na totalidade das relações sociais e da vida (Lefebvre, 1961). Mas, necessidades e desejos podem ser exacerbados, transformando-se em patologias sociais, através da constante impossibilidade de sua realização, tal como a pulsão psíquica (Zydek, 2013). Porém, como são construídos esses desejos e necessidades? Em Bourdieu há o sujeito que é socialmente autorizado a legitimar um conjunto de valores, sendo o autor das «normas» que definem o que é bom e o que é ruim (Bourdieu, 2007: 107); e em Harvey a figura do especialista que constrói o reconhecimento de objetos de grande apreciação (vinho, arte, arquitetura contemporânea), que passam a render em função de seu alto preço no mercado: o preço descola-se completamente da «quantidade de trabalho socialmente necessário», que atribui

valor aos objetos (Harvey, 2005: 219); para Honneth, a construção desses valores como socialmente necessários (ou desnecessários) se dá a partir das lutas sociais pelo reconhecimento (Gorz, 2000; Honneth, 2009).

19. «Quando falamos de um preço de monopólio, pensamos num preço que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como do determinado pelo valor dos produtos» (Marx, 1985-1986 Vol.V: 239). O Preço de Monopólio é superior ao Preço do Produto que é superior ao Valor de Produção.

20. «Devido a esse preço de monopólio, cujo excedente acima do valor do produto é determinado tão-somente pela riqueza e pela paixão de distintos bebedores de vinho, o viticultor consegue realizar um significativo sobrelucro. Esse sobrelucro, que aqui decorre de um preço de monopólio, transforma-se em renda e cai dessa forma em poder do proprietário da terra, devido a seu título sobre essa parcela do globo terrestre dotada de propriedades especiais. Aqui, portanto, o preço de monopólio acarreta a renda» (Marx, 1985-1986 Vol. V: 239).

mente, os lucros particulares de cada produção podem variar também, mas compõe socialmente uma média. O que remunera a rentabilidade de uma propriedade, jurisprudência socialmente legitimada e reproduzida, é o excedente de valor que foi gerado no conjunto da sociedade, em diversos ramos e setores no processo global de produção capitalista, mas que é privatizado, sem o equivalente ou correspondente em trabalho, a partir do monopólio de propriedade. Este descolamento entre preço e valor é acentuado em função da mistificação social de necessidades e desejos que o produto imobiliário pretende satisfazer, como forma de uso. Quanto mais raro, mais específico e, por outro lado, quanto maior o ímpeto e possibilidade de pagamento por aquele que necessita ou deseja consumi-lo, maior o descolamento entre valor e preço, entre exploração do trabalho e propriedade.

O descolamento entre o *preço do produto* e o *valor de produção* pode ser acentuado em função de condições especiais de produção e de uso. O preço elevado acima do normal, da média socialmente constituída, é decorrência da associação entre alguma especialidade monopolizável e a possibilidade, ou necessidade¹⁸, de pagamento do comprador (inclusive pelo acúmulo de capital previamente realizado), que também deve ser acima da média. Este alto preço constitui uma restrição ao uso, portanto, um preço de *monopólio*¹⁹. Sua formação se diferencia em função de como se relaciona com as rendas: o preço de monopólio

gera a renda ou a renda gera o preço de monopólio. No primeiro caso, o preço de monopólio gera renda quando uma qualidade específica da terra (na agricultura ou mineração) ou do espaço (no imobiliário), que se torna uma vantagem para a produção que é monopolizada, permite a qualidade superior de seu produto. Esta qualidade excepcional, por sua vez, faz com que o alto preço de mercado desse produto possa ser realizado, mesmo no âmbito da concorrência que tenderia a rebaixar globalmente os preços. Essa qualidade monopolizada, portanto, realiza uma mercadoria diferenciada. A monopolização desta qualidade transforma o sobrepreço, em uma característica «natural da propriedade», em *renda diferencial*. É diferencial, pois decorre de uma condição diferenciada de produção de valor²⁰ e de exploração da força de trabalho: fertilidade do solo, técnica e força produtiva, localização e, na especificidade do imobiliário, acesso a uma paisagem, a uma infraestrutura e a diferenciação ou inovação do produto visando satisfazer necessidades e desejos diferenciados ou inovados²¹. No segundo caso, a renda gera preço de monopólio quando o preço pago pelo uso da propriedade é (cada vez mais) elevado, em função de sua monopolização restritiva, da escassez de oferta ou da paulatina incorporação de trabalho e capital no espaço, que acarretam no aumento da renda absoluta²², de seu preço: o aumento do preço pago pelo uso da propriedade. Este aumento, por decorrência, reflete no preço do produto, mas que ainda assim é realizado, reproduzindo a capitalização da

renda que engendrou o preço de monopólio de princípio, acentuando sua ficção na medida em que não decorre da produção de valor imediata, ao contrário, é a realização da produção que depende do pagamento desta renda previamente constituída, que tende a aumentar e que deve ser reproduzida. Como para a produção esta *renda* aparece como um custo, embora efetivamente nada produza, o preço do título de propriedade aparece como se fosse um capital investido na busca de uma valorização pressuposta²³.

No produto imobiliário os preços de monopólios e as rendas decorrem da monopolização de vantagens produtivas e de uso. Qualidades específicas que realizam a valorização e capitalização dos produtos com altos preços de mercado, definidos pelo limite de pagamento. O *consumo* do imóvel pode ser realizado a partir de dois modos distintos, ou através da compra e venda que permite o uso imediato (a atividade que foi prevista, como moradia, comércio, institucional) ou através do aluguel deste imóvel. Em ambos os casos o consumo do imóvel pode se dar como um investimento financeiro. Pode tanto realizar a valorização da construção em uma venda futura, quanto à capitalização no presente mediante o aluguel, como renda durante um período de tempo. Isso aproxima o *imobiliário*, o edifício e seu título jurídico, ao *mobiliário*, o dinheiro que circula em busca de capitalização. É neste sentido que o aluguel aparece como a principal finalidade de uma produção imobiliária.

Na medida em que o produto da atividade de construir permite, a um só tempo, a realização da valorização do capital investido e a capitalização da renda do título de propriedade, constituindo a *renda imobiliária* como equivalente ao retorno financeiro de um investimento produtivo que se capitaliza. Esta capitalização engendra o preço da mercadoria imobiliária, ou seja, o preço do aluguel: o pagamento da renda se efetiva como venda antecipada de aluguéis.

A heterogeneidade do espaço da cidade manifestava-se na localização, nos tipos de edifícios, nos usos diversos que se desdobravam em diferentes valores locativos. Aparentemente, essa heterogeneidade do espaço resulta da diferenciação dos preços dos terrenos, mas era como resultado das vantagens locais e do uso diferenciado do edifício, conectados pelo preço de mercado do imóvel, que se formava essa heterogeneidade. (...) O preço da terra resulta do montante que atinge a renda enquanto parte do preço do aluguel. É a capitalização dessa renda, parcela do aluguel, que, conformando o preço da terra destinada à construção, compõe o preço de mercado do edifício. Assim, as rendas futuras proporcionadas pela propriedade do edifício conformam o preço de mercado do imóvel e também aparecem como condição prévia para adquirir o direito de construir o próprio edifício. Dessa forma é que o preço do aluguel influi no mercado imobiliário esta-

21. «O preço de monopólio de uma localização depende da existência de renda, sendo ele próprio um gerador de renda» (Pereira, 1988:112).

22. «Ao contrário, a renda geraria o preço de monopólio se trigo fosse vendido não só acima de seu preço de produção, mas também acima de seu valor em decorrência da barreira que a propriedade fundiária representa para o investimento rentável de capital em solo inculto. Que isso seja somente o título de certo número de pessoas sobre a propriedade do globo terrestre, que lhe capacite a se apropriarem, como um tributo, de parte do mais-trabalho da sociedade e, com o desenvolvimento da produção, se apropriarem em

escala sempre crescente, é encoberto pela circunstância de a renda capitalizada, portanto, exatamente esse tributo capitalizado, aparecer como preço do solo e, por isso, este pode ser vendido como qualquer outro artigo comercial. Por conseguinte, para o comprador, o direito sobre a renda não lhe parece obtido gratuitamente, sem o trabalho, o risco e o espírito empreendedor do capital, mas como paga por um equivalente» (Marx, 1985-1986 Vol. V: 239).

23. «Embora a privatização de uma parcela do espaço do planeta seja um monopólio, ninguém compra a terra pela terra, mas sim a possibilidade de renda que dela se pode obter» (Pereira, 1988: 96).

belecendo o preço da terra e servindo de base para o edifício. O preço de mercado do edifício é considerado por quem vai construir como sendo o limite da capacidade de pagamento da demanda. O preço de mercado da terra aparece como sendo a diferença entre esse limite e o preço da construção. Para o locatário, o preço do aluguel será o que ele está disposto a pagar para obter o direito de acesso à propriedade imobiliária. Com isso monta-se um mecanismo que particulariza a atividade imobiliária pela influência da locação no mercado de edifícios e de terras, por estabelecer como base de cálculo para os preços de compra e venda no mercado o preço de aluguel (Pereira, 1988: 101-102).

é comumente concebida: é o preço do aluguel que determina o custo de produção, em função da valorização e capitalização pressupostas antes da produção efetiva²⁴. O preço da unidade imobiliária, como expressão da renda imobiliária capitalizada, define-se com o limite de pagamento a partir de sua circulação no mercado. Ao se descontar deste preço o custo de produção, chega-se o preço da terra, o momento da privatização do excedente socialmente produzido. Esta inversão acentua o descolamento entre valor de construção e preço do construído. Inclusive como arbitrariamente forma o preço do produto imobiliário, descolado das relações de produção imediatas, invertendo a relação entre o *preço da construção* e a *construção do preço*. Embora a conformação social dos preços de mercado independa imediatamente da atividade de construir, ela realiza-se dependendo do que é efetivamente construído: a reificação das relações sociais e a fetichização do construído.

O desenvolvimento técnico da construção pautou-se, sobretudo, no enriquecimento de proprietários em nome do conforto das cidades modernas. Esse aburguesamento levava as pessoas ricas da cidade a modificarem suas preferências de moradia. Encomendavam-se projetos a arquitetos famosos e a suntuosidade da moradia era um dos elementos que buscavam para destacar sua riqueza recém-acumulada (Pereira, 1988: 107).

24. «A renda imobiliária é a alíquota do preço do aluguel do edifício e corresponde ao pagamento pela utilização da terra, podendo criar diferentes preços de mercado conforme vantagens locacionais, mesmo para edifícios de igual custo de produção. Nesse sentido, ela independe da construção. A renda diferencial fundiária, ao contrário, sempre envolve a construção com diferente custo de produção, fundando-se na exploração direta do trabalho de construir. (...) A renda diferencial fundiária envolve a criação de riqueza na construção e se funda na divergência entre o preço de produção social e individual dentro do próprio ramo de construção. A renda imobiliária independe do trabalho de construir. Assim, a renda diferencial fundiária é proveniente das diferenças da mais-valia envolvendo a produção de mercadorias de um mesmo ramo, enquanto a renda imobiliária é proveniente da mais-valia do conjunto da produção social. (...) no ramo da construção, é a partir do preço de venda do imóvel no mercado que se estabelecem o preço de custo da produção, a margem de lucro, e também os parâmetros para a capitalização da renda da terra. Portanto, não é que o preço de venda fique independente do preço de produção imobiliária, mas que a relação entre valor e preço, neste ramo, tende a se inverter» (Pereira, 1988: 105-106).

A capitalização do preço de um título de propriedade, que interfere em uma nova construção e no uso de suas unidades, acentua a diferenciação do espaço da cidade, da metrópole, reproduzindo de modo ampliado as relações diferenciadas de produção. No produto imobiliário, a renda (como preço do aluguel) descola-se da própria construção, na medida em que incorpora a diferenciação dos usos e suas capitalizações possíveis e pressupostas. Neste sentido, a realização dos preços de mercado, as respostas às necessidades e qualidades distintas (e mistificadas), bem como a privatização do excedente produzido socialmente, realizam-se sem a vinculação imediata ao processo produtivo em particular: a construção. Esse processo inverte a operação como

25. «O preço de monopólio dos edifícios em uma cidade de aglomeração fortemente concentrada cria privilégios para a propriedade imobiliária, permitindo a elevação de seu preço acima de seu valor. O preço acima de seu valor permitia o aumento da renda proporcionada pela construção de prédios novos nos terrenos dessa área da cidade e generalizava-se aí um patamar mais alto de preços da terra. Esse novo preço da terra pressupunha a renda antes mesmo que essa se generalizasse na área central, ou seja, a vantagem inicialmente proporcionada pelo preço de monopólio banalizou-se naquela área da cidade como renda fundiária interna à produção imobiliária» (Pereira, 1988: 112-113).

26. «Na passividade dos preços da terra, esconde-se a valorização imobiliária, especialmente quando essa valorização se dá na cidade e o preço de monopólio forma-se em função dos efeitos úteis das condições gerais urbanas ou das condições particulares do edifício. Essa valorização pode generalizar-se por uma área onde rapidamente a renda fundiária transforma-se em renda imobiliária, mantendo a alta dos preços dos imóveis. Isto é, nesta área o preço da terra passa a ser determinado

principalmente sob a forma de aluguel, e não a partir da exploração direta da força de trabalho, utilizando-se a terra apenas como elemento produtivo. (...) Diferentemente dos outros ramos, a concorrência na produção imobiliária não tendia a reduzir o valor de mercado aos preços de produção do edifício, mas sim a aumentar o valor da produção para equipará-los às condições normais de lucro capitalista. Isto porque tinha que pagar a renda capitalizada acrescida, originária das diferenças entre valor e preço de produção social como diferença da composição orgânica entre ramos» (Pereira, 1988: 113-115).

27. «O lucro extraordinário obtido num primeiro negócio tende a ser transformado em renda nos próximos negócios. A consequência é que o capitalista tenderá a manter em alta os preços do mercado imobiliário, procurando investir apenas onde continuará obtendo lucros extraordinários. Por isso, as construções espriam-se na cidade, buscando localizações favoráveis, mas mantendo um ritmo intermitente de ofertas para conservar a escassez relativa de habitações, que permite puxar os preços dos aluguéis e os preços de mercado para cima» (Pereira, 1988: 115).

Ao se conceber a inversão do processo, o preço definindo a possibilidade do valor, percebe-se que o desenvolvimento técnico da construção vem em decorrência da diferenciação dos espaços da metrópole, de sua relação com as formas de construção e de uso. Nesta inversão ilumina-se a propriedade, mistificação socialmente legitimada e reproduzida, como momento de privatização da parcela do produto social, renda da terra que foi obscurecida pela totalização ideológica da indústria fabril sobre a imobiliária. Ou se acentua a necessidade de redução do custo de produção com o aumento das forças produtivas, em um processo que beneficia a realização da valorização da mercadoria produzida, nos termos do monopólio de exploração; ou seu aumento de preço como expressão do entesouramento, que constitui um preço de monopólio²⁵, e que beneficia sua capitalização, nos termos do monopólio de propriedade. Diferentes modos de realizar o produto da diferenciação do espaço, a dimensão urbana, mediante a diferenciação da construção, a dimensão arquitetônica. Neste particular, a construção da arquitetura²⁶, como meio de satisfação de necessidades e desejos, «do estômago ou da fantasia», objetivos ou subjetivos, materiais ou fetichizados, extensivos ou intensivos, contribui com a materialização de vantagens locais e com a realização da privatização do produto social.

A relação entre o *preço da construção* e a *construção do preço* ainda pode se distender por

meio do controle da oferta da terra ou do produto imobiliário, possibilidade esta que é assegurada pelos monopólios de exploração e de propriedade. Isso constitui uma produção social da escassez baseada no título jurídico: equilíbrio historicamente determinado entre o monopólio de construir, maior oferta, e o monopólio de usar, menor oferta²⁷. Equilíbrio entre a tendência à desvalorização do produto imobiliário que não é realizado, sendo compensada pelo aumento de preço decorrente da escassez de sua oferta²⁸ ou até mesmo através de sua redução com as demolições. Como o preço pode ser construído, isso se dá nos dois sentidos antagônicos: em sua elevação, na construção de necessidades e desejos que permitem a realização de preços de monopólio, assegurando lucro extraordinário e renda absoluta; ou em seu rebaixamento, na «desvalorização simbólica» (mistificação) ou degradação material, que reconfiguram o monopólio de exploração e de propriedade na concorrência da construção, do imobiliário e dos usos subsequentes. Esta desvalorização expande a fronteira de exploração econômica em um novo processo produtivo que permite revalorizar e recapitalizar seus investimentos.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS: DESDOBRAMENTOS SOBRE O ESTUDO DA RENOVAÇÃO URBANA

O preço do *produto imobiliário* é determinado em parte por relações de produção (exploração e valorização) e em parte por relações de propriedade

28. «Dois campos tornam-se delineados: o da renda fundiária pelo processo de exploração da força de trabalho e o da renda imobiliária pela espoliação urbana. Embora constituam duas formas de geração de renda da terra, como já foi apontado, fundem-se na unidade do mercado imobiliário, através do preço do aluguel e do preço da terra, como condição de privatização do espaço no mercado imobiliário» (Pereira, 1988: 117).

29. «Na produção imobiliária, a contraposição entre propriedade da terra e a propriedade do capital funciona de tal forma na repartição do excedente que, se num dado momento a relação permitiu um lucro extraordinário, no seguinte poderá transforma-se em renda. Há a possibilidade de se criar uma situação em que se bloqueia a realização de novas construções por aumentar a parte da renda na repartição da mais-valia, que pressiona o aumento da massa total de mais-valia através da elevação do preço final do produto imobiliário no mercado. O principal mecanismo desta elevação é o aumento do preço dos alugueis, que, além de servir de pressão sobre o morador locatário, aumentando as rendas imediatas, aumenta

também os preços de venda do imóvel. A necessidade de reposição do capital-dinheiro empregado na compra da terra acaba por supor um valor aumentado no mercado imobiliário, implicando um novo patamar de geração de mais-valia, que aumenta, por sua vez, o custo de reprodução da mercadoria-habitação, mesmo que o seu preço de produção esteja se reduzindo. A subordinação do mercado de terras em relação ao de edifícios advém da determinação do preço da terra através da capitalização da renda da terra como parcela do aluguel. Ao mesmo tempo o preço do aluguel no mercado provoca uma diferenciação espacial na utilização da cidade, que faz aumentar a renda imobiliária, induzindo ao desenvolvimento desigual da indústria da construção, pois introduz na formação do preço de venda no mercado de edifícios um fator que independe de ser preço de produção. Esse fator é o preço pago pelo direito de apropriação e acesso ao espaço, que, como já dissemos, ora aparece como capitalização do montante do aluguel, ora apenas renda da terra, sendo, em ambos os casos, a privatização de um dado espaço da cidade» (Pereira, 1988: 116).

(mistificações sociais e capitalização). No primeiro caso a partir da transformação do valor em renda (diferencial) e no segundo caso a partir da transformação da renda em capital (fictício). Portanto, há no preço, além da dimensão estritamente econômica, a mistificação que decorre de desigualdades políticas. Neste sentido, a construção da (des)valorização imobiliária se configura como uma fronteira de expansão da lucratividade e rentabilidade garantidas pela renovação urbana: fronteira de acumulação de capital sobre «espaços críticos» degradados ou inadequados aos padrões contemporâneos de produção e de uso. Uma «crise urbana» identificada a um determinado limite espacial e a acumulação se expande a partir da reconversão destes espaços através de demolições de edifícios, remembramento de lotes, construção de novas infraestruturas e edificações, associada à proposição de novos usos e usuários. Produto de uma concorrência que reconfigura a dupla relação de monopólio (exploração e propriedade) na atividade de construir e no uso do imobiliário. Isso regula a oferta de unidades comercializáveis dentro desta fronteira (e fora da livre-concorrência) e assegura sua escassez relativa. Isso intensifica a diferenciação do espaço, decorrente da vantagem produtiva ou do preço monopolista (usos diferenciados), sendo que as primeiras operações, as de vanguarda, conseguem monopolizar uma qualidade ainda diferenciada, permitindo o sobrelucro. Com a reprodução da produção, tende-se a reduzir a importância das rendas diferenciais em favor das rendas absolutas²⁹, acentuando o caráter fic-

tício do aumento de preço sobre a real produção de valor. Uma reestruturação que se realiza a partir das determinações arquitetônicas, relacionadas à construção e aos usos que satisfazem necessidades e desejos, bem como das urbanísticas, na diferenciação metropolitana daí decorrente. Este *negócio imobiliário imediato*, ao mesmo tempo lucrativo e rentável, permite a remuneração dos agentes envolvidos quando há produção e quando não há produção, reproduzindo as relações e as condições da crise imobiliária, portanto, como ajuste da acumulação capitalista que promove a maior concentração monopolista, de um lado, e a socialização das perdas, de outro. Este processo de acumulação capitalista articula a produção imediata aos ritmos e demandas da circulação financeira global, acentuando a contradição entre essas escalas. Nesta relação, a renovação urbana orienta para a constituição de um novo espaço (antiurbano) e, conseqüentemente, um novo estilo de vida que dá as condições de realização da capitalização da renda imobiliária pressuposta e da valorização da construção. Ambas mediadas pelo limite de pagamento pelo uso deste produto. Isso engendra uma reconfiguração de padrões de comportamento e de consumo deste construído: o direito de uso do espaço, determinado pelo preço que é pago pelo produto imobiliário, acentua o caráter antiurbano da renovação, o espaço do uso do direito.

Na antiurbanização há um desvio do foco da atuação da arquitetura e do urbanismo. Se no domínio (concebido) da indústria fabril o de-

30. «A capitalização da renda fundiária fundada na produção imobiliária permite a associação do proprietário da terra e do capital num mesmo campo de apropriação de valor, isolando o morador proletário. A renda imobiliária, embora beneficie o capitalista elevando o preço de mercado do edifício, pode, em algumas conjunturas, bloquear a continuidade do ritmo das construções, aprofundando o conflito com o proprietário da terra pela necessidade de reduzir os gastos na aquisição da terra para novas construções» (Pereira, 1988: 118).

31. «Essa elevação contínua de preços antes mesmo de ser estranha ao desenvolvimento capitalista, é elemento intrínseco à produção e apropriação capitalista do espaço, afirmando-se como resultado da produção imobiliária de mercado devido ao duplo aspecto do monopólio da propriedade capitalista da terra: o monopólio de privatização da terra com base na posse e no direito de propriedade e o monopólio de exploração da terra» (Pereira, 1988: 119). «... se supusermos que existe uma acumulação geral, ou melhor dizendo, que o capital se acumula em todos os ramos da produção social, isto é, uma condição da própria produção capitalista que resulta na avidez de enriquecimento, tanto pela produção como pelo entesouramento – e que, em to-

dos esses ramos, o capital tem que ter uma certa lucratividade média, como se reproduziria o gasto de capital-dinheiro para comprar o direito de construir no lote, e o que seria necessário também para a compra do próximo lote e dos seguintes para dar continuidade à reprodução do capital? Haveria uma necessidade constante de uma parte cada vez maior da mais-valia social se transformar em renda. De um lado, isso corresponderia à necessidade de uma parcela cada vez maior da mais-valia produzida pelo trabalho de construção se transformar em renda e, de outro, haver transferência de valor inter-ramos, em que a mais-valia produzida em todos os ramos seria distribuída» (Pereira, 1988: 142-143).

32. «Na crise, a redução de custo de produção não representava sempre aumento dos ganhos de produtividade do capital, mas podia ser redução de material para manter o mesmo nível de ganhos, da mesma forma que no auge o aumento do número de edifícios produzidos podia não significar ganho de produtividade material do trabalho, mas aumento do número de trabalhadores, que, sob a mesma taxa de exploração, significava aumento da produtividade do capital. Assim, produzia-se a escassez de imóveis como estratégia de valorização do capital» (Pereira, 1988: 147).

senvolvimentismo e o aumento da força produtiva pautavam as soluções homogêneas da arquitetura moderna, são com as experiências da pós-modernidade que são exacerbam suas diferenciações, acentuando o aspecto monopolista (e rentista) da construção da arquitetura, que se apropria de modo crescente da lucratividade da extensão da produção industrial. Este desvio pode ser elucidado a partir da diferenciação da própria produção do espaço, como construção e *produção imobiliária*. Diferenciação nos modos de se apropriar do produto social e nos modos de habitar que são contemporâneos. Esta diferenciação econômica é simétrica à diferenciação estética, que cria e reproduz socialmente o reconhecimento do «novo valor», do «contemporâneo» em detrimento do «moderno».

Apesar de a renovação urbana ser um ajuste espacial à tendência de crise (Harvey, 2005: 41; 95), que permite a projeção para o futuro dos impasses criados pelo próprio modo de produção capitalista, ela necessariamente opera a partir da contradição entre classes sociais e suas formas de uso e rendimento, cujas fissuras³⁰ podem ser abertas na luta social: os conflitos internos ao próprio capital, entre a propriedade da terra e a dos meios de produção. Embora estes agentes possam se associar na disputa contra o trabalho, o que reduz a possibilidade de abertura dessas fissuras, a oposição entre propriedade da terra e dos meios de produção não depende da razão ou vontades individuais. Necessariamente há o

encarecimento, pela valorização real e fictícia, de uma determinada região³¹, cuja renda em elevação tende a impedir uma nova produção de valor (predominância do fictício sobre o real). Para tanto, as lutas urbanas podem se dirigir também para estas situações, o direito de construir e o direito de usar sem a mediação da propriedade que restringe o uso na medida em que está sob o domínio do duplo monopólio e em vias de concentração. Além da crescente incorporação da mais-valia socialmente produzida nos limites da propriedade, sua distribuição social se realiza, não em função do trabalho socialmente necessário que gera o valor³², mas em função da proporção dessas propriedades, que se capitalizam, associadas ao processo produtivo (Grespan, 2011): lucro industrial, lucro comercial, juros (crédito), rendas diferenciais (sobrelucro), rendas imobiliárias, renda absoluta. Neste sentido, a virtual relação imediata entre o *construir*, o *ser* e o *habitar*, ou a relação entre as atividades cotidianas e o espaço vivido, é reduzida no processo de constituição do produto imobiliário ao caráter fetichista da mercadoria (Marx, 1985-1986, V.I: 70).

Conforme a localização, o edifício desejado, os materiais utilizados, ia se delineando a formação de um preço social da produção imobiliária que tendia a uma equalização do lucro, mesmo que isso implicasse uma heterogeneidade maior da variação do preço da terra. Por isso, essa equalização do lucro da construção não implicava necessariamente uma equalização do preço de

mercado do imóvel, ao contrário, tornava mais diversificada a variação do preço da terra nas diferenças de preço do imóvel no mercado. (...) A equalização do custo de produção na construção levava a um só tempo à formação de um lucro médio e às variações no preço da terra. Isso intensificava o processo de valorização imobiliária, produzindo a ilusão de que o preço da terra é que elevava o preço dos edifícios, quando era o preço elevado dos edifícios que elevava o preço da terra. Ilusão que, misturada à realidade do desaparecimento da posse da propriedade imobiliária como fim, exacerbava a tendência de ver como única finalidade de propriedade imobiliária a de representar riqueza abstrata, reserva de valor, fazendo com que o morador não visse na posse da casa só a finalidade de morar, mas a vantagem de, obtendo sua propriedade, poder enriquecer. (Pereira, 1988: 151).

A separação entre *posse* e *propriedade*, que restringe o acesso ao espaço e, por decorrência, às possibilidades de reprodução da vida, é socialmente legitimada: o acesso ao título de propriedade privada *representa* a condição necessária de reprodução da vida. Nisso há a naturalização das relações econômicas e de propriedade, que aguçam processos espoliativos (endividamento financeiro no acesso à precária construção arquitetônica e urbanística) que impedem ou reduzem a posse e uso imediato do espaço, obscurecendo as contradições de sua apropriação capitalista. Neste processo, a disputa pela valoriza-

ção e capitalização, a partir de sua privatização, orienta para a reestruturação espacial por meio da renovação urbana, que busca engendrar um novo produto imobiliário, diferenciado, e cujas relações de produção e de reprodução segregam a população existente: uma nova morfologia espacial, meio e resultado da reestruturação dos padrões de acumulação capitalista.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

BRANQUINHO, Evânio dos Santos. **Campos Elíseos no centro da crise**: a reprodução do espaço no Centro de São Paulo. Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, FFLCH-USP. São Paulo, 2007.

DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

FERNANDES, Florestan. **A integração do negro na sociedade de classes**. São Paulo: Ática, 1978.

GRECO, Elisa. **Value or rent?** A discussion of the research protocol from a political economic perspective. Manchester: Leverhulme Centre for the study of value, 2015.

GORZ, André. **Miserias del presente, riqueza de lo posible**. Buenos Aires: Paidós, 2000.

- GRESPLAN, Jorge. As formas da mais-valia: concorrência e distribuição no Livro III de O Capital. São Paulo: **Crítica Marxista** n° 33, p. 9-30, 2011
- HONNETH, Axel. **Crítica del agravio moral**: patologias de la sociedad contemporânea. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2009.
- HARVEY, **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos**: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000). São Paulo: Annablume, FAPESP, 2007.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- LEFEBVRE, Henri. **Critique de La vie quotidienne II**: fondements d'une sociologie de la quotidienneté. Paris: L'Arche Éditeur, 1961.
- _____, **De lo rural a lo urbano**. Barcelona: Península, 1971a.
- _____, **El materialismo dialectico**. Buenos Aires: Pleyade, 1971b.
- _____, **La production de l'espace**. Paris: Éditions Anthropos, 1974.
- _____, **Espacio y política: el derecho a la ciudad II**. Barcelona: Península, 1976.
- _____, **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1981.
- _____, **La renta de La tierra**. Ciudad Del Mexico, Editorial Tlaivalli: 1983.
- _____, **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999a.
- _____, **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999b.
- LENIN, Vladimir. La teoria de la renta (apendice de Lenin), em MARX, Karl. **El Capital**, Tomo 2°. Santiago: Edición Eletrónica (www.philosophia.cl) Escuela de Filosofía Universidad ARCIS: s/d.
- MARTINS, José de Souza. **O cativoiro da terra**, São Paulo: Hucitec, 1986.
- MARX, Karl. **O Capital**: Capítulo inédito. São Paulo: Ciências Humanas, 1978.
- _____, **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural, 1985-1986. .
- MELO, José Arnaldo F. **Cidade & saúde**. Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação FAUUSP. São Paulo, 2014.

MOSQUEIRA, Tatiana Meza. **Reabilitação da região da Luz – Centro histórico de São Paulo:** projetos urbanos e estratégias de intervenção. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação FAUUSP. São Paulo, 2007.

PEREIRA, Paulo Cesar. **Espaço, Técnica e Construção:** O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988

_____, **São Paulo – a construção da cidade – 1827-1914.** São Carlos: RiMa, 2004.

PETRELLA, Guilherme Moreira. **Das fronteiras do Conjunto ao Conjunto das Fronteiras:** Experiências de conjuntos habitacionais na região metropolitana de São Paulo. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2012.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. São Paulo: **Revista GEOUSP – Espaço, Tempo**, N° 21, pp. 15-31, 2007.

SOUZA, Felipe F. **A Batalha pelo Centro de São Paulo:** Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz. São Paulo: Editora Paulo's, 2011.

SZMRECSÁNYI, Maria Irene (org.). **Da sociedade moderna à pós-moderna no Brasil:** permanências e mudanças urbanas, séculos XX e XXI. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2011.

ZIZEK, Slavoj. **Menos que nada:** Hegel e a sombra do materialismo histórico. São Paulo: Boitempo, 2013.

