



**PKS**

PUBLIC  
KNOWLEDGE  
PROJECT

REVISTA DE  
**GEOGRAFIA**

Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFPE

**OJS**

OPEN  
JOURNAL  
SYSTEMS

<https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistageografia>

## TERRA À VISTA: REABILITANDO A QUESTÃO DA RENDA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Dilmar Paulo Pfeifer<sup>1</sup> - ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0146-9906>

Odirvan Gritti<sup>2</sup> - ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4150-6089>

<sup>1</sup> Universidade Federal Fronteira Sul (UFFS), Chapecó, SC, Brasil\*

<sup>2</sup> Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, RS, Brasil\*\*

*Resenha recebida em 17/07/2020 e aceite em 27/01/2022*

### RESUMO

O livro “Terra à vista” é a obra resultante da disciplina de Teoria da renda da terra, ministrada pelo Professor Paulo Cesar Xavier Ferreira. Composto por uma série de artigos que tratam sobre a produção do espaço, desenvolvendo uma crítica acerca da especulação imobiliária e o monopólio da propriedade da terra, se propondo discutir a renda na produção capitalista do espaço. Os textos emergem conceitos e comparações para entender a apropriação da terra urbana e rural na sociedade contemporânea, reproduzindo o espaço para a manutenção do lucro e sobrevivência dos agentes envolvidos.

**Palavras-chave:** Renda da Terra; Setor Imobiliário; Produção Capitalista.

## EARTH IN SIGHT: REHABILITATING THE INCOME ISSUE IN SPACE PRODUCTION

### ABSTRACT

The book “Earth in sight” is the work resulting from the discipline of Land Rent Theory, taught by Professor Paulo Cesar Xavier Ferreira. Composed of a series of articles dealing with the production of space, developing a critique of real estate speculation and the monopoly of land ownership, proposing to discuss income in the capitalist production of space. The texts emerge concepts and comparisons to understand the appropriation of urban and rural land in contemporary society, reproducing the space for the maintenance of profit and survival of the agents involved.

**Keywords:** Land Income; Real Estate Sector; Capitalist Production.

\* Licenciatura em Geografia e História pela Universidade Norte do Paraná (UNOPAR). Especialista em Metodologia de Ensino em Geografia pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci (UNIASSELVI). Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal Fronteira Sul (UFFS), E-mail: [dilmar.geo@gmail.com](mailto:dilmar.geo@gmail.com)

\*\* Graduado em Geografia Licenciatura e Bacharelado pela Universidade de Passo Fundo (UPF). Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos pela Universidade Regional Integrada (URI). Mestrando do Programa de Pós Graduação em Geografia pela Universidade Federal de Santa Maria (PPGGEO/UFMS). Bolsista da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES). E-mail: [odirvangritti@gmail.com](mailto:odirvangritti@gmail.com)

## **RESENHA**

O livro *Terra à Vista* apresentado no formato de PDF, faz comparações da apropriação da terra urbana e rural passado/presente, articulando conceitos estruturantes que envolvem a competição e interesses entre os agentes de capitalização do espaço. Nas problematizações evidencia-se diferentes formas, pensadas e reproduzidas para caracterizar a terra como mercadoria a ser valorizada, observando as adaptações destes agentes para oportunizar a valorização dos imóveis. A coletânea está organizada em seis capítulos, compostos por textos de autores diversos, considerações finais e anexos, com dois projetos de iniciação científica, sobre a mesma temática, totalizando duzentas e vinte e sete páginas.

O primeiro capítulo escrito por Bruno Sutiak, contempla o título “O conceito de duplo monopólio da terra: um resgate”. O texto introduz um relato histórico do conceito de duplo monopólio e a renda da terra, baseado, principalmente, nas obras de Karl Marx, Henri Lefebvre e Vladimir Ilyitch Lenin. Traz uma contextualização da teoria da renda da terra vinculada com a agricultura, na sua origem pré-capitalista, tendo a renda agrícola como ponto de partida para a discussão desta teoria, introduzindo conceitos de renda diferencial, renda absoluta e duplo monopólio, problematizando o preço do produto no contexto.

Para Marx, a terra não possui valor se separada das relações sociais de produto e propriedade, construídas dentro da sociedade e da história. A renda da terra passa a ser considerada como mais valia, assim como o lucro. Essa teoria com seus conceitos, tiveram seu desenvolvimento vinculado com a questão agrária da renda agrícola, surgindo a dúvida se podem ser utilizadas para a análise das questões urbanas. E, por fim, são discutidos os conceitos de monopólio de exploração da terra, vinculado ao monopólio da matéria ou da exploração capitalista no mesmo contexto e o monopólio da propriedade da terra, ligado ao monopólio do espaço ou a propriedade privada da terra.

O segundo capítulo redigido por Ariel Ferrari, possui o título “O duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária e na produção imobiliária”. Ele estabelece o duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária de produção imobiliária. O autor elabora uma análise da renda da terra na produção agrícola, comparando os meios de apropriação desta, pela propriedade capitalista agrícola, assentamentos do Movimento Sem Terra (MST) e na área urbana pela construção civil. Mobiliza exemplos de como ela pode existir, transformar-se ou ser apossada por estes meios de apropriação, de modos diferentes em cada caso, na divisão do valor, relações sociais e espaço produzido. A renda ainda se qualifica

em três tipos: fundiária, extrativa e imobiliária, segundo o processo produtivo ao qual se relaciona cada um, se adaptando às particularidades existentes para a apropriação do lucro. As rendas fundiária e extrativa retiram ou fazem uso concreto da terra no seu processo produtivo, enquanto a renda imobiliária apenas faz uso de seu caráter espacial, de base material para o produto imobiliário, a partir da construção. Na disputa pela apropriação do valor, estão os agentes envolvidos na produção imobiliária: o capitalista, em busca da valorização do capital investido e da capitalização do gasto com a compra do terreno, e o proprietário da terra, elevando ao máximo os rendimentos em forma de preço da terra.

O espaço agrícola é moldado pela apropriação desigual desde 1850 pelas leis da terra, a reforma agrária, neste aspecto, mostra-se uma ferramenta indispensável para resolver problemas da questão agrária, vinculados à renda fundiária absoluta. O trabalhador tendo condições de sobreviver com a renda do seu trabalho, mas para isso combatendo e eliminando todas as formas de cobrança de renda da terra e/ou arrendamento de áreas rurais. Na produção imobiliária o valor se distribui com os agentes bem definidos, apesar da concentração de terra urbana. O trabalhador da construção recebe em seu regime, seja salário ou diária, apenas parte do valor produzido. O capitalista construtor aumenta o seu lucro o máximo possível, algumas vezes chegando a conseguir um lucro extraordinário decorrente de algum atrativo de uso especial do imóvel. Na produção agrícola, os preços dos produtos possuem o mesmo valor de mercado, na produção imobiliária os diferem, já que sua produção é heterogênea e, portanto, proporciona valores de uso diversos.

No terceiro capítulo Gustavo Ladeira Caracuel apresenta o texto por meio do título “Capitalização e valorização de imóveis baldios em Alto de Pinheiros”, estabelecendo a análise da capitalização e valorização de imóveis baldios em Alto de Pinheiros-SP, na elaboração de projetos arquitetônicos que visam a recompartimentação de residências no bairro. Estuda também a transformação de uma área valorizada historicamente pelos padrões de ocupação e de localização, que sofre um processo de desocupação dos estabelecimentos comerciais para outras áreas, como a Avenida Europa, com mais atratividade e melhor localização. A posse da propriedade privada nas imediações do bairro se evidencia uma clara condição de duplo monopólio, de forma que a posse da terra represente, um relativo monopólio das dinâmicas econômicas locais e que se apresenta ali, de forma muito mais intensa do que regiões historicamente inseridas em um contexto residencial, e mais distante de equipamentos públicos. Tendo em vista este estudo de caso, pode-se dizer que a renda imobiliária subordina as demais e torna a região dos Jardins mais valorizada que a de Alto de Pinheiros. O custo imobiliário é

imenso pelo pouco que a região oferece. Para restabelecer a valorização, dos antigos casarões, propõe-se um projeto de bairro residencial com unidades multifamiliares, com maior aproveitamento do local e voltando a valorizar o terreno, no entanto, é preciso passar pela flexibilização das leis de zoneamento de terreno e uso da terra que restringem a ocupação do terreno. Em Alto de Pinheiros os investimentos que almejam a valorização da terra por meio de projetos de requalificação arquitetônica, demonstram uma viabilidade maior que aqueles estruturados pela atividade de capitalização.

O quarto capítulo é elaborado por Pedro de Queiroz Avila, intitulado “O problema da formação do espaço da *terra urbana* em Rodrigo Lefèvre”, onde é enfatizado o problema da formação do preço da terra urbana com Rodrigo Lefevre de 1970, colocando a indústria de construção como peça central para compreensão do processo de produção do espaço, ao mesmo tempo é elencado questões que mereçam, diante do atual quadro de produção das cidades, aprofundamento e discussão. Trata-se de um conjunto de três textos: o primeiro consiste nas notas que o autor apresentou em novembro de 1978 no seminário aberto, a renda fundiária na economia urbana promovido pela Fundação do Desenvolvimento Administrativo (FUNDAP); a segunda, numa versão resumida do texto, publicada na revista *Chão* no mesmo ano; e a terceira, por fim, numa versão corrigida do original, publicada em 1979 como parte do livro, *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, organizado por Ermínia Maricato.

Diante da análise verifica-se que a renda não está, pois, determinada pela atividade produtiva desenvolvida no terreno em questão – construção, agricultura, extração – mas sim por uma determinada característica do terreno. O preço de produção por m<sup>2</sup> é igual em todas as áreas da cidade, porém em algumas cidades poderia predominar o preço médio de produção, ao mesmo tempo que, em cidades dotadas de localizações privilegiadas, poderia ocorrer a distorção desses preços. O autor recorre, também, às considerações de Marx sobre a renda da terra agrícola tomando como ponto de partida para análise da terra urbana. O preço dos terrenos interfere os lucros e as piores localizações são as mais capitalizadas, influenciando no preço do produto e sobre as escolhas do “consumidor de apartamentos”, sendo que o preço do terreno é que vai determinar o tipo de produto a ser produzido. Empenhando-se para explicar o papel da localização dos terrenos no “urbano”, o autor introduz o conceito de renda diferencial e a mais-valia. Aponta questionamentos acerca da suposta diferença qualitativa entre a “terra urbana” e as demais mercadorias envolvendo também, trabalho humano e a renda de monopólio, assumindo a existência de um preço geral de produção e a influência da estrutura urbana no preço dos terrenos. O terreno urbano é produzido pelo trabalho social de construção da cidade

e, dessa forma, possui um conteúdo real de valor, o qual, no entanto, lhe é “fisicamente” externo. É a partir desse valor, ainda, que se dará a formação do preço da terra urbana. Algumas abordagens são colocadas em debate, entre elas a questão dos preços dos terrenos para tais negócios, como a terra aparece sob a ótica dos “negócios imobiliários”, com apontamentos críticos sobre o preço da terra urbana, observando a terra como valor e a renda fundiária em Marx. Renda e preço da terra encontram-se apartados na explanação de Lefevre e o negócio imobiliário e indústria da construção estão cindidos.

O quinto capítulo é abordado por Júlio de Campos Andrade Lamparelli, com título “A localização-mercadoria de Flávio Villaça: uma aproximação crítica”. Neste texto é trabalhado, até que ponto as construções teóricas propostas por Villaça aprimoraram, ou despistou, a compreensão do papel da terra no processo de formação do valor. O autor interpreta três textos de Villaça: 1. A Localização como Mercadoria, de 1978; 2. “A Terra como Capital (ou a Terra Localização)” de 1985; 3. “A terra urbana”, capítulo VII de seu livro, O que todo cidadão precisa saber sobre habitação, de 1986. O autor traz um debate do fator localização como ponto principal para valorização do terreno moldando atributos reprodutível e irreprodutível. Neste contexto surgem conceitos como terra-localização, um produto do trabalho humano, de modo que, enquanto mercadoria tem valor e pode ser extraído na construção de toda a cidade, na construção dos equipamentos em seu entorno e na atividade nela ou sobre ela. Entretanto, o valor da terra-localização é definido pelo seu valor de uso e o valor da localização, como o de qualquer outra mercadoria é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la. A análise contextualiza a terra como valor de uso, da localização pura, e também reproduzindo a mais-valia, compreendendo a localização como mercadoria. A terra urbana carrega consigo duas mercadorias: “um pedaço de terra e uma localização.” O valor da localização advém de sua produção e consumo e o tempo de deslocamento como medida de valor primordial para a valorização da localização.

No último capítulo João Roberto Monteiro da Silva, traz a menção da Terra como capital fictício, elaborando uma problematização da questão do valor fictício e sua relação com a propriedade privada da terra. Ao longo de uma monografia, procurou-se responder a uma série de questionamentos feitos em sala a respeito do comportamento da terra como capital fictício, assim como a respeito da outra vertente do capital fictício, que é o juro capitalizado. O embasamento teórico adotado, de uma forma geral, é a teoria marxista da renda da terra. Há um enfoque na análise do Setor Imobiliário, ou seja, da produção total da cidade a partir de terrenos para construção, mediada por uma série de agentes, como as incorporadoras, as construtoras,

os proprietários, os bancos, os acionistas e os trabalhadores. Essa forma de capital tem ganhado importância nas últimas décadas como instrumento de acumulação de riqueza, simultaneamente ao desenvolvimento da chamada fase financeira do capital.

Para esse estudo, foi recomendada a leitura de três textos que estudam as cidades sob a perspectiva da financeirização: as teses de mestrado e de doutorado de Beatriz Tone e a tese de doutorado de Beatriz Rufino, todas pela FAUUSP. Na tese de mestrado, Beatriz Tone analisa a produção e circulação de condomínios verticais padronizados, assim como a forma urbana gerada por esses empreendimentos. O lócus de estudo é a cidade de São Paulo, com enfoque na atividade de grandes imobiliárias, como Gafisa, Cyrella, Brascan e PDG, complementando com as ideias de Marx e Harvey para entender e argumentar sobre o assunto. Segundo as constatações, o Setor Imobiliário é responsável por unir capitalização, capital fictício e a valorização por vias produtivas. Na era do capital financeiro, a propriedade da terra tende a passar do regime individual/familiar para um regime moderno, agravando, as desigualdades do acesso à terra. A autora traz o exemplo de Fortaleza onde se formaram os *landbanks* (massas de terrenos reservados para lançamentos imobiliários futuros), induzindo a uma especulação imobiliária e forçando aos empreendimentos fictícios, reproduzindo um breve contexto histórico da capitalização da terra desde 1850, dividindo em etapas diferenciadas a formação do capital fictício. Considera também, o papel do capital financeiro como tipo de capital portador de juros, que integra um processo no qual um montante de capital não comprometido associa-se a formas produtivas ou mercadorias. Se o capital fictício é aquilo que funciona como capital, embora não o seja, o capital fictício, dinheiro, funciona ficticiamente como capital por meio da capitalização do juro.

Composto por uma coletânea de textos produzidos por alunos de uma disciplina de pós-graduação, o livro *Terra à vista* trata da questão da renda da terra como fator primordial para a produção do espaço, traz à tona as esferas política, social e econômica e sua importância para a formação do espaço urbano. Sugere o pagamento pelo bem terra em textos que fazem importantes contribuições sobre o tema, onde os autores discutem a visão das obras de outros autores da mesma linha de pesquisa, fazendo reflexões e trazendo exemplos sobre o espaço urbano atual. Os textos se apoiam, de alguma forma, na teoria da renda da terra de Marx, na discussão do contexto urbano contemporâneo. O título do livro, da maneira que foi colocado, faz uma relação direta com o texto, deixando a entender que o espaço é um modo de envolver meios de reprodução de capital, direcionando para os conceitos propostos nos textos. A leitura do livro é recomendada, pois aborda um tema de relevância para a construção do espaço urbano

e pode ser lido pelo público de áreas distintas, como geógrafos, arquitetos e urbanistas, engenheiros civis, professores e pesquisadores, que tenham ligação ou interesse pelo tema renda da terra e apropriação do espaço para a capitalização ou exclusão em certos momentos, apresentando discussões interessantes sobre conceitos base para entender a renda da terra.

## **REFERÊNCIA**

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (ORG). **TERRA À VISTA**: reabilitando a questão da renda na produção do espaço. São Paulo: FAUUSP, 2019.