Desenvolvimento das condições gerais de produção e valorização imobiliária em São Paulo

Maíra Fernandes

fernandesmaira@yahoo.com.br

Resumo

Partindo do processo de produção do espaço urbano, buscou-se compreender uma das principais estratégias de reprodução do capital articulado com as atividades da construção civil e do setor imobiliário. Trata-se de setores produtivos que, ao se apropriarem do valor criado pelas ações do Estado, por meio da implantação de infraestrutura urbana como forma de assegurar as condições gerais do modo de produção capitalista, encontram uma maneira de reprodução do capital, evidenciando o valor de troca e a valorização do solo urbano. Ressalta-se que tal processo de ampliação do capital a partir da valorização imobiliária se apoia na produção da cidade baseada na propriedade privada da terra, bem como o desenvolvimento das bases materiais e imateriais necessárias ao ciclo de reprodução do capital. O valor gerado, caracterizado por sua maneira especulativa, é incorporado por tais setores, evidenciando o processo de espoliação urbana.

* * *

PALAVRAS-CHAVE: valorização imobiliária, produção do espaço urbano, condições gerais de produção, propriedade privada da terra, espoliação urbana.

Introdução

A questão urbana tem constantemente sido presente nas discussões e nos meios de produção do conhecimento de diferentes disciplinas e práticas profissionais. Pensar e entender o significado que as cidades têm no modo de produção capitalista parece ser um passo fundamental na tentativa de compreender a complexa questão que envolve a produção do espaço urbano atual.

O processo de urbanização atual da cidade de São Paulo tem como uma de suas principais características a produção do espaço através das estratégias de reprodução do capital articuladas às atividades da construção civil e do setor imobiliário. Dessa maneira, o trabalho privilegiará uma reflexão sobre esse setor, que ao se apropriar do valor criado pelas ações do Estado, por meio da implantação de infraestruturas urbanas como forma de assegurar as condições gerais do processo de produção capitalista, encontra uma maneira de reprodução do capital, evidenciando o valor de troca e a valorização do solo urbano.

Para melhor caracterizar o argumento pretendido, o presente trabalho está dividido em três seções complementares. Na primeira, procurou-se desenvolver uma discussão sobre o processo de produção da cidade baseada na ampliação da propriedade privada da terra, bem como o desenvolvimento da base material e imaterial inerente a esse processo.

Na segunda seção, busca-se identificar como aspecto determinante da ampliação dessas bases o desenvolvimento das condições gerais de produção que, por meio da atuação do Estado, potencializa a complexidade dos conteúdos urbanos ao possibilitar a produção e reprodução de novos usos em seu território.

Por fim, como reflexo dessas alterações materiais e imateriais, reflete-se sobre as possibilidades derivadas de tal processo em gerar valorização do espaço (sem empenho de trabalho), assegurando, assim, mais um mecanismo de sobrevida ao ciclo do capital. A reflexão se completa mediante o questionamento sobre o meio através do qual se amplia a valorização do espaço, como a transferência de porções da mais-valia entre classes intermediada pela ação do poder público (Estado) e em detrimento da população pela espoliação do direito de habitar na cidade.

Assim, mediante as reflexões ora apresentadas, este trabalho buscará desenvolver argumentos capazes de explicar a dinâmica atual do processo urbano no atual estágio do modo de produção capitalista, ao discutir nas três seções supracitadas os mecanismos de produção, reprodução e valorização do espaço.

A cidade e a propriedade privada da terra como mercadoria urbana

Pensar e entender o significado que a cidade tem no modo de produção capitalista parece ser um passo fundamental na tentativa de compreender a complexa questão que envolve a produção do espaço urbano atual.

Nessa perspectiva, as cidades somente podem ser compreendidas como um produto social ou uma categoria histórica inserida no processo de desenvolvimento do capitalismo. Elas se originam da superação das formações sociais anteriores e dão condições para a acumulação primitiva do capital, em um processo em que se tornam resultado do desenvolvimento histórico subordinado às realizações da mercadoria, isto é, onde se criam o comércio e o mercado.

A partir daí, as cidades incorporam o papel fundamental para o crescimento das forças produtivas, da produtividade do trabalho, da utilização e diversificação das técnicas, gerando, portanto, as condições para o desenvolvimento de uma nova sociedade: a sociedade burguesa e sob o domínio da grande indústria e do capital. Para Lojkine (1997), no estágio atual de desenvolvimento do capitalismo, a cidade aparece como o locus onde se concentram as atividades produtivas, a força de trabalho, a infraestrutura necessária à produção e à circulação de mercadorias, se colocando, portanto, como necessária para o avanço do processo de acumulação.

Nesse sentido, a cidade é entendida como categoria essencial para o processo de desenvolvimento do modo de produção capitalista que, segundo Marx (2008), exprime a estrutura interna da sociedade burguesa, cuja produção é baseada na fórmula trinitária: capital - juros, propriedade da terra - renda fundiária e trabalho assalariado – salário, "que compreende todos os segredos do processo de produção social" (MARX, 2008, p. 270).

Dentro dessa estrutura, o capital, para Marx (2008), é uma relação social e um elemento constitutivo do processo produtivo pertencente a um modo de produção específico, no contexto geral de uma determinada formação socioeconômica. Une-se, ao capital, a terra e o trabalho e ambos pertencem à mesma formação econômica social. Marx (2008, p. 270) afirma que se trata de

> dois elementos do real processo de trabalho que nessa forma material resultam comuns a todos os modos de produção, que são os elementos materiais de todo o processo de produção e que nada têm a ver com a forma social dele.

Pensando em tais elementos que constituem a fórmula trinitária, especificamente a terra - propriedade privada da terra - como uma forma social historicamente determinada, esta se insere nessa estrutura como um bem de

monopólio. Segundo o autor, dentro do modo de produção capitalista, há uma transferência de valor que se converte em renda – renda da terra (de extração, fundiária ou imobiliária) de uma parte da sociedade para outra, vale dizer, de uma parte da sociedade para o proprietário de terra.

Tal transferência de renda se realiza pela necessidade da sociedade de habitar ou mesmo de explorar a terra, pois estes são processos fundamentais para a reprodução social. E em virtude do direito que o proprietário de terra possui, qual seja a apropriação privada de um pedaço do espaço geográfico, a transferência de renda entre classes se torna uma das principais características do estágio monopolista do modo de produção capitalista.

E a monopolização do acesso à terra é condição indispensável para que haja a valorização do capital, o que faz com que se crie um meio de valorização sem que haja a atividade produtiva. A propriedade da terra, portanto, se apresenta como uma mercadoria de natureza distinta das outras mercadorias, que em geral se valorizam a partir do trabalho realizado para produzi-las, isto é, o valor-trabalho[1].

> O caráter formal da propriedade (o direito de propriedade) permite-lhe isso. Ele extrai da terra, sem mesmo explorá-la, sem tocá-la com seus dedos, mesmo ausente, a renda dita absoluta e uma grande parte das rendas ditas diferenciais, vindo da diversidade das terras, de sua fertilidade variável, da localização mais ou menos favorável, dos trabalhos de infra-estrutura efetuados e dos capitais investidos (LEFEBVRE, 2001, p. 166).

Com o desenvolvimento desse processo, a propriedade privada da terra é produzida cada vez mais enquanto valor de troca em detrimento de seu valor de uso. Conforme Lefebvre (2001), a cidade subordina a terra ao mercado tornando-a um bem comercializável dependente do valor de troca e da especulação, não do uso e do valor de uso. Vale lembrar que o valor de uso nada mais é que o valor medido pelo trabalho humano concreto e o valor de troca de uma mercadoria é medido pela quantidade de tempo socialmente necessário para a sua produção.

Segundo o autor, a cidade exerce influência

1 Segundo Marx (2008), toda riqueza é gerada pelo trabalho (teoria valor-trabalho). Existe um tempo socialmente necessário para produzir valor e o avanço das técnicas equaliza esse tempo socialmente necessário. O excedente da produção gera a mais-valia, que é o trabalho não pago pelo capitalista. Dessa forma, o capitalismo tende a ocultar o trabalho não pago através do assalariamento. Vale lembrar que para os fisiocratas, por exemplo, o excedente vem da terra. Essas interpretações negam que o excedente tem origem no trabalho, mas não deixa ser importante recuperá-las, porque ainda persistem interpretações que, de maneira nem sempre velada, tendem a negar que o fundamento da riqueza e do valor é o trabalho.

> sobre a produção e a produtividade, sobre as trocas de bens, são levadas em conta, asseguradas, controladas, em nome de um controle geral sobre o espaço da sociedade. Nela mesma, ela é somente objeto de uso legado pelo passado, tornada objeto de troca e de consumo ao mesmo título que as 'coisas' negociáveis. (LEFEBVRE, 2001, p. 158).

Diante do exposto acima, as cidades nas sociedades capitalistas apoiadas na privatização do espaço – na existência da propriedade privada da terra e na apropriação da renda imobiliária – são condição de produção de valor em um processo constante de (re)produção do espaço urbano.

Ora, se inicialmente o processo de urbanização, ao se confundir com o avanço da industrialização[2], produzia valor especialmente através da produção de mercadorias, com a generalização da propriedade privada da terra em mercadoria, a produção de valor tende a se realizar fora da esfera produtiva e não apenas do trabalho.

A partir dessa condição, a cidade estabelece o processo de valorização do capital vinculado à produção do espaço e a valorização imobiliária, cuja mercadoria urbana de natureza peculiar, como dito anteriormente, é garantida por meio da compra ou do aluguel do espaço privatizado. Entretanto, a propriedade da terra pressupõe outra racionalidade: seu preço não passa da possibilidade de renda que ela poderá proporcionar futuramente, capitalizada a partir da expectativa de uma determinada taxa de juros.

> Por não ser produto de trabalho, a propriedade da terra não estabelece um preço de produção e nem forma um preço regulador de mercado... o próprio preço com que a propriedade da terra é remunerada resulta da capitalização gerada pela mercadoria cuja produção nela se localiza. (PEREIRA, 1988, p. 09)

Já o preço do aluguel, conforme Engels (1982), se constitui novamente da renda da terra, dos juros do capital investido na construção, de um valor adicionado para cobrir gastos em reparos do imóvel e da amortização do capital investido, proporcionalmente à deterioração ao longo do tempo do imóvel.

Henri Lefebvre (2001), por sua vez, ao analisar a troca de monopólio na passagem do séc. XIX para o XX – entre o monopólio feudal e capitalista – observa

2 Segundo Lefebvre (2001), a industrialização é a indutora do processo de urbanização, dos problemas relativos ao crescimento, à planificação, à cidade e ao desenvolvimento da realidade urbana. É o que caracteriza a sociedade moderna e começa com o capitalismo concorrencial e burguesia industrial.

que da propriedade de terra deriva uma nova estrutura organizacional liderada pela produção industrial que se sobrepõe à produção agrícola. E nessas condições, observa o autor, atualmente a propriedade da terra retoma importância na dinâmica dos processos sociais pois, agora, a terra e todo o espaço geográfico se vendem por parcelas e do espaço privatizado se extrai a renda capitalizada.

Nesse sentido, e ainda segundo Lefebvre (2001), o setor imobiliário, tal como o espaço, se torna cada vez mais subordinado ao grande capitalismo, pois sua rentabilidade deriva, cada vez mais, da organização do território e do valor de uso que tal organização confere às parcelas individuais do espaço urbano.

A monopolização da propriedade privada da terra subordina as forças produtivas ao capitalismo e também subordina o próprio espaço geográfico, que entra no mercado como instrumento de valorização imobiliária de capital num processo menos oneroso do que a produção de mercadorias propriamente dita. E no momento em que um capitalista se apossa do solo e da propriedade privada, o poder que lhe é conferido por estar no controle desta pode mesmo impedir as forças produtivas do acesso à habitação e aos valores de uso da cidade (leia-se acesso aos equipamentos e serviços públicos urbanos). A privatização do espaço, portanto, se torna a mercadoria imobiliária (um espaço único e monopolizado) proeminente dessa fase de acumulação do modo de produção capitalista.

A sociedade burguesa, ao se tornar também a classe de proprietários de terras, fortalece os laços, na medida em que cria as bases para que a propriedade imobiliária persista como meio de enriquecimento improdutivo. Para Lefebvre, portanto, a propriedade urbana estabelece a permanência da existência da renda da terra, forjada pelo capitalismo através do desenvolvimento das cidades. Dessa forma, se a configuração do território urbano deriva da organização do processo produtivo, a cidade, por sua vez, é a responsável pela subordinação da terra ao mercado, tornando-a comercializável, dependente do valor de troca e da especulação, não do uso e do valor de uso.

A valorização do capital imobiliário, aquele que se valoriza com a construção imobiliária na cidade, segundo Pereira (1988, p. 12), é formada pela combinação de dois processos:

> · pelo trabalho diretamente incorporado ao terreno através da produção imediata da construção;
> · pelo desenvolvimento das condições gerais, quer como uma mudança na estruturação do espaço quer como relação entre mercadorias na função reserva de valor, que resulta em elevação de preço no mercado imobiliário.

É a partir da segunda ideia, relacionada ao desenvolvimento das condições gerais materiais de produção e a valorização imobiliária imbricada nesse processo como simples elevação de preço no mercado imobiliário, que se pretende, portanto, dar continuidade às reflexões propostas nesse estudo, utilizando como referência a cidade de São Paulo. Note-se, entretanto, que sãos duas as possibilidades dessa elevação de preços: uma relativa à instrumentalização do espaço da cidade e a outra relativa a sua função de reserva de valor, uma condição estrutural da sociedade.

Condições gerais de produção material

Na lógica da produção da cidade capitalista, o desenvolvimento das condições gerais de produção se apresenta como um fator imprescindível à continuidade – e ampliação – do processo de acumulação do capital e de reprodução da força de trabalho.

De fato e de forma mais abrangente, o modo de produção capitalista, conforme a leitura realizada por Marx, pressupõe a constante transformação dos meios de produção e a renovação da técnica, com a finalidade de aumentar a parcela do trabalho excedente (e consequentemente a mais-valia realizada). Assim, há a possibilidade do aumento da produtividade e ampliação da realização do lucro por incremento de trabalho social não pago, isto é, a ampliação da acumulação do capital (LEFEBVRE, 2004; LOJKINE, 1997).

É nesse processo de transformação constante que as condições gerais de produção capitalista têm papel fundamental, na medida em que dão suporte material e imaterial no interior do processo produtivo, ora na perspectiva da unidade de produção individual, ora na perspectiva do processo global de produção.

> Marx é levado a desenvolver um novo conceito para definir a relação entre o processo imediato de produção, a unidade de produção, por um lado, e, por outro, o processo global de produção e de circulação do capital: é o que ele chama as condições gerais de produção (LOJKINE, 1997, p. 145).

Para compreender melhor o conceito de condições gerais de produção, dentro da perspectiva marxista, é necessário esclarecer o que são os meios de consumo coletivos. Estes são os meios necessários à manutenção da esfera produtiva e da reprodução da força de trabalho, mas que do ponto de vista do capital podem ser classificados como supérfluos, na medida em que, sozinhos, descontextualizados, não criam valor, ou seja, são despesas sem retorno. De acordo

com Lojkine (1997, p. 152):

> condições necessárias da continuidade do processo de reprodução do capital e da força de trabalho, elas se inserem entre as fases do processo como auxiliares necessários do ponto de vista social, mas totalmente improdutivos .

Destaca-se o fato de que o valor de uso desses meios de consumo se remete a uma utilidade que só pode ser satisfeita de maneira coletiva: são os meios produzidos para responder globalmente às necessidades requeridas pela sociedade, através dos equipamentos coletivos. Ao contrário, os meios de consumo individuais são relacionados aos gastos de renda diretamente da reprodução individual da força de trabalho e de seu consumo final como, por exemplo, gastos com alimentação e vestuário.

Há, nessa lógica, uma relação entre os meios de consumo coletivos e o processo produtivo que se dá de maneira indireta, cuja natureza se constitui a partir do próprio desenvolvimento das forças produtivas. Para tanto, se estabelecem alguns fatores como acesso à saúde básica, à habitação, ao sistema de ensino, à rede de transporte público, à utilização de equipamentos de lazer e cultura, etc.

Com efeito, o desenvolvimento das forças produtivas possibilita o aumento da acumulação individual, isto é, do núcleo familiar ou do indivíduo, potencializando sua capacidade de consumo. Tais fatores coletivos descritos acima ajudam a viabilizar a possibilidade do incremento da renda que, além de ampliar a divisão social do trabalho, requalifica o padrão de consumo, diversificando e ampliando a variedade dos produtos em uma determinada localidade.

A relação entre o desenvolvimento das forças produtivas e a ampliação da divisão social do trabalho pode ser estabelecida de maneira direta, a partir das externalidades que influenciam as etapas do processo produtivo de realização do capital[3](LOJKINE, 1997):

- No âmbito da produção: remete-se à localização e às condições necessárias para a realização da produção, tais como: sistema de energia (hidrelétricas/termelétricas),sistema de coleta de abastecimento de água e esgoto, rede de telecomunicações (telefonia, internet, rede de fibra ótica), etc.;

- No âmbito da circulação: condições técnicas de transporte (portos,

3 Para Lojkine (1997), o capital adiantado para gerir coletivamente esses meios de consumo (manutenção do pessoal, compra e manutenção dos meios de trabalho) é totalmente improdutivo, isto é, desprovido de realização de mais-valia.

aeroportos, rodovias, hidrovias e, na cidade, avenidas, vias expressas, para a rapidez do produto entre a unidade de produção individual e o mercado consumidor).

Os meios de consumo coletivos, de acordo com Lojkine (1997), possuem outra peculiaridade que é a própria duração da sua utilização. O consumo e até a destruição de uma escola, de um hospital ou de uma ferrovia são realizados de forma lenta, o que torna a rotatividade do capital investido muito fraca, diminuindo sua rentabilidade.

Além disso, observa-se que o desenvolvimento dos meios de consumo coletivos relacionados diretamente ao processo de produção é, de certa forma, privilegiado em detrimento dos meios de desenvolvimento das forças produtivas, no sentido da formalização da educação e ampliação dos equipamentos de lazer e cultura (LEFEBVRE, 2004; LOJKINE 1997):

> Por mais úteis que sejam à reprodução ampliada da força de trabalho, os equipamentos esportivos e culturais serão menos privilegiados que os equipamentos escolares diretamente ligados à formação profissional especializada desejada pelo patronato; do mesmo modo, os meios de comunicação diretamente ligados à acumulação ou à reprodução do capital (estradas servindo as residências dos trabalhadores, telefones para usuários individuais) (LOJKINE, 1997, p. 152).

Tal privilégio marca a diferença entre os meios de consumo coletivos, evidenciando o caráter incessante de realização do capital. Os investimentos prioritários se dão naqueles que possuem ligação direta com a produção e a circulação de mercadorias, bem como a possibilidade de agregar valor ao produto final de maneira imediata. Aqueles que dão suporte, porém, de maneira abstrata e com rentabilidade de longo prazo, são desfavorecidos.

Portanto, a conexão entre os meios de consumo coletivos e o processo de produção e circulação do capital é realizada pela categoria "condições gerais de produção" estabelecida por Marx. Sua função, tal como procurou-se observar, é relacionar o processo imediato de produção, vale dizer, uma unidade produtiva, com a esfera da produção e circulação do capital global, articulando o capital particular ao capital geral, através de fatores tais como as infraestruturas urbanas, que são consumidas coletivamente.

A cidade capitalista, da forma como se apresenta nos dias de hoje, não pode

sobreviver sem esse suporte material e imaterial que lhe confere o desenvolvimento desse processo. Para Lojkine, (1997, p. 159),

> a cidade capitalista é ora produto da sociabilização do espaço, ora da sociabilização das condições gerais necessárias para a continuidade do processo de reprodução do capital e da forças produtivas.

Jean Lojkine (1997, p. 190) acrescenta a seguinte observação: "a intervenção estatal é a forma mais elaborada, mais desenvolvida, da resposta capitalista à necessidade de socialização das forças produtivas". Para este autor (idem, p. 191), as políticas urbanas dos Estados capitalistas desenvolvidos são:

> 'contratendências' produzidas pelo próprio modo de produção capitalista para regular, atenuar os efeitos negativos – no nível do funcionamento global das formações sociais – da segregação e da mutilação capitalista dos equipamentos urbanos.

O valor de uso do espaço urbano – e da propriedade privada urbana – seria a possibilidade de fazer com que diferentes elementos se relacionem entre si, ou seja, através da socialização das condições gerais de produção, da capacidade de aglomerar, logo, de combinar socialmente meios de produção e meios de reprodução de uma formação social (LOJKINE, 1997).

A renda que se extrai do solo urbano, portanto, tem sua origem na forma de atuação dos proprietários fundiários urbanos. A superação do estágio clássico do capitalismo para a fase monopolista – quando da fusão do capital financeiro com a renda fundiária – tende a desenvolver as forças parasitárias, especulativas do capital, no sentido de aumentar a taxa da mais-valia. E a ação do capital imobiliário nas grandes cidades é a expressão desse processo, segregando a sociedade, especulando sobre os valores de uso e potencializando a valorização do espaço.

Portanto, dessa forma, Lojkine (1997) entende que a apropriação monopolística da renda fundiária urbana se apresenta como um fator de agravamento à tendência da baixa da taxa de lucro do processo de produção e circulação de mercadorias e, também, um grande obstáculo para a planificação urbana.

Organização da cidade de São Paulo e o desenvolvimento das condições gerais materiais

A virada do século XIX para o século XX marca a passagem da segunda para

a terceira fundação[4] da cidade de São Paulo, caracterizada pela sua expansão, adensamento, valorização do café, diversificação do capital, investimento estrangeiro e maior intervenção do poder público, através de planos de renovação urbana (PEREIRA, 2004). Na realidade, já em um momento anterior se apresentavam indícios de que São Paulo viria a se tornar o grande centro da atividade econômica nacional, impulsionado, sobretudo, pela economia cafeeira:

> no final da década de 1860 e durante a década de 1870 deu-se na cidade uma expansão sem precedentes em diversas atividades econômicas. Desta destacou-se o comércio, base da sustentação econômica da cidade desde o período colonial, que teve possibilidades de diversificação e de expansão com a conclusão das linhas férreas. O mesmo pode ser dito sobre o setor da construção civil, a produção de alimentos, o artesanato, entre outros (FRANCO, 2002, p. 121).

Todo esse processo implicou na necessidade do Estado em se encarregar da organização espacial e ampliar as bases materiais na cidade, isto é, desenvolver as condições gerais de produção material, como parte do processo intrínseco do modo de produção capitalista. A rigor a cidade de São Paulo foi toda reconstruída.

A cidade de São Paulo, por exemplo, em seu processo de expansão apresentou uma particularidade limitante marcada pelo crescimento de aglomerados ao redor do núcleo central configurando um formato de estrela, sendo "o centro a área mais densamente povoada e as pontas definidas pelos trajetos das referidas estradas" (PRADO Jr., apud FRANCO, 2002, p. 71).

Essa limitação não permitia que houvesse uma ligação e comunicação intraurbana e, associada ao déficit habitacional devido ao crescimento populacional acelerado, impunha urgentemente a necessidade de intervenções por parte do Estado, pois era única instância capaz, legal e financeiramente, de conduzir esse processo.

> Foi nesse contexto que João Theodoro assumiu a presidência da província em 1872 e através de intervenções orientadas pelo conceito de melhoramentos urbanos, procurou recriar a cidade, pautando suas ações pelo embelezamento, pela melhoria da circulação e pela salubridade (FRANCO, 2002p. 73).

4 Para Pereira (2004), a cidade de São Paulo apresenta uma periodização da evolução do seu crescimento, na qual é possível identificar diferentes datas que marcam descontinuidades no seu processo de transformação, vale dizer, três "fundações" diferentes: a primeira fundação propriamente dita no século XVI, a segunda com o início do governo de João Theodoro em 1872 e a terceira na primeira década do século XX.

No entanto, por trás desse processo, havia favorecimentos de determinados grupos e pessoas, sobretudo aqueles ligados ao capital estrangeiro, em relação às concessões e contratações das obras[5]. Muitos eram responsáveis, por exemplo, pelo fornecimento de materiais, por construções de obras e melhoramentos urbanos, através dos quais se aproveitavam dos ganhos provenientes da valorização imobiliária derivada de tal processo (FRANCO, 2002; PEREIRA 2004).

É nesse momento também que a produção imobiliária se desenvolve criando um mercado para atender às novas demandas por moradia e ocupação da atividade produtiva, através da construção de edifícios para fins de aluguel. Com efeito, era necessário que o Estado criasse também condições de condensar os interesses envolvidos na produção imobiliária através da reforma do aparelho administrativo e da legislação urbana (PEREIRA, 2004), como por exemplo, a adoção do Código de Postura de 1874, que estabelecia diretrizes referentes ao modelo de construção na cidade e, em menor medida, o uso e ocupação do solo.

A cidade passa cada vez mais a ter seu preço elevado, justificado pelo progresso técnico e material, sobretudo pelos discursos do melhoramento urbano através dos planos de renovação, que muitas vezes provocam aumentam de preços no mercado imobiliário antes mesmo que ocorra qualquer mudança real.

> Por meio da renovação urbana legitimada por esse discurso intervencionista, a propriedade imobiliária pôde ter seu valor sempre atualizado. Para isso, nunca importou se a orientação dos planos fosse divergente e se os mesmos pudessem gerar polêmicas entre interessados ou distorções na estrutura urbana (PEREIRA, 2004, p. 148).

Contudo, as intervenções urbanísticas na área central de São Paulo, notadamente na década de 1920 e após a execução das leis sanitaristas e habitacionais, expulsaram os trabalhadores para os arrebaldes em razão do aumento exorbitante dos aluguéis nas regiões mais equipadas. O aluguel foi

5 Para o abastecimento de água na cidade de São Paulo, por exemplo, Franco (2002) relata: "tratava-se um contrato de prestação de serviços baseado na concessão de direitos de exploração. Através deste instrumento o Governo Provincial concedia à empresa o direito de exploração das águas da Cantareira e de todas as fontes existentes na cidade por 70 anos; garantia uma porcentagem do capital investido pela empresa; eliminava os impostos relativos à importação de equipamentos da Inglaterra; e, o mais importante, concedia aos empresários o monopólio na venda de água aos particulares e aos estabelecimentos públicos. Ou seja, qualquer pessoa que tivesse em seus terrenos um manancial e quisesse vender água não poderia fazê-lo. Por este contrato a companhia estaria incumbida de instalar todo o sistema de água e esgoto da cidade, de vender água aos particulares e aos edifícios públicos, construir e abastecer os chafarizes da cidade. Como o número de chafarizes a serem construídos era muito reduzido e muito aquém das necessidades da cidade, todos que não dispusessem de água em seus terrenos seriam obrigados a comprá-la da dita companhia, que teria total liberdade para estipular o preço do serviço" (FRANCO, 2002, p. 111)

adotado de forma generalizada pelo operariado que arcava com os efeitos da especulação imobiliária e da espoliação do seu direito de moradia (PEREIRA, 2004).

Nesse processo de construção da cidade, o Estado, ao garantir as infraestruturas e equipamentos urbanos, isto é, os meios de consumo coletivo, tende a privilegiar determinadas localizações, exacerbando a valorização em certas áreas da cidade em detrimento de outras. Tais transformações, e principalmente as diferenças de condições entre as áreas da cidade, são aproveitadas pela atividade imobiliária, na medida em se apropriam do valor criado com o aumento generalizado dos preços dos terrenos que poderão se elevar em razão da proximidade e influência dos melhoramentos. Entretanto, as condições gerais somente valorizam na medida em que potencializam o valor da construção elevando os preços de mercado do aluguel ou do preço final do imóvel. Conforme Pereira,

> o processo de valorização do capital na produção imobiliária enraíza-se no trabalho da construção, e o desenvolvimento das condições gerais só faz potencializar esse processo de trabalho do ponto de vista do valor produzido (PEREIRA, 1988, p. 35).

A partir disso, o mercado imobiliário faz com que a ocupação de tais áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto – pelo aluguel ou compra - do direito de morar em áreas que concentram os serviços públicos, tais como rede de abastecimento de água e coleta de esgoto adequada, presença de equipamentos de saúde, de educação e de cultura e presença de rede de transporte público.

Porém, vale ressaltar que, para evitar que a concorrência entre especuladores aumente o preço antes mesmo da realização dos melhoramentos, o que reduziria os ganhos das futuras operações, a atividade imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público (SINGER, 1982).

A figura 1 a seguir, ilustra o valor do solo do urbano do Município de São Paulo (Prefeitura de São Paulo, 2005), bem como a densidade de áreas construídas vertical e horizontal e os principais equipamentos de infraestrutura urbana. Nota-se que os valores mais altos se localizam nas áreas dotadas de maior infraestrutura, isto é, a zona central e sudoeste até as margens do Rio Pinheiros.

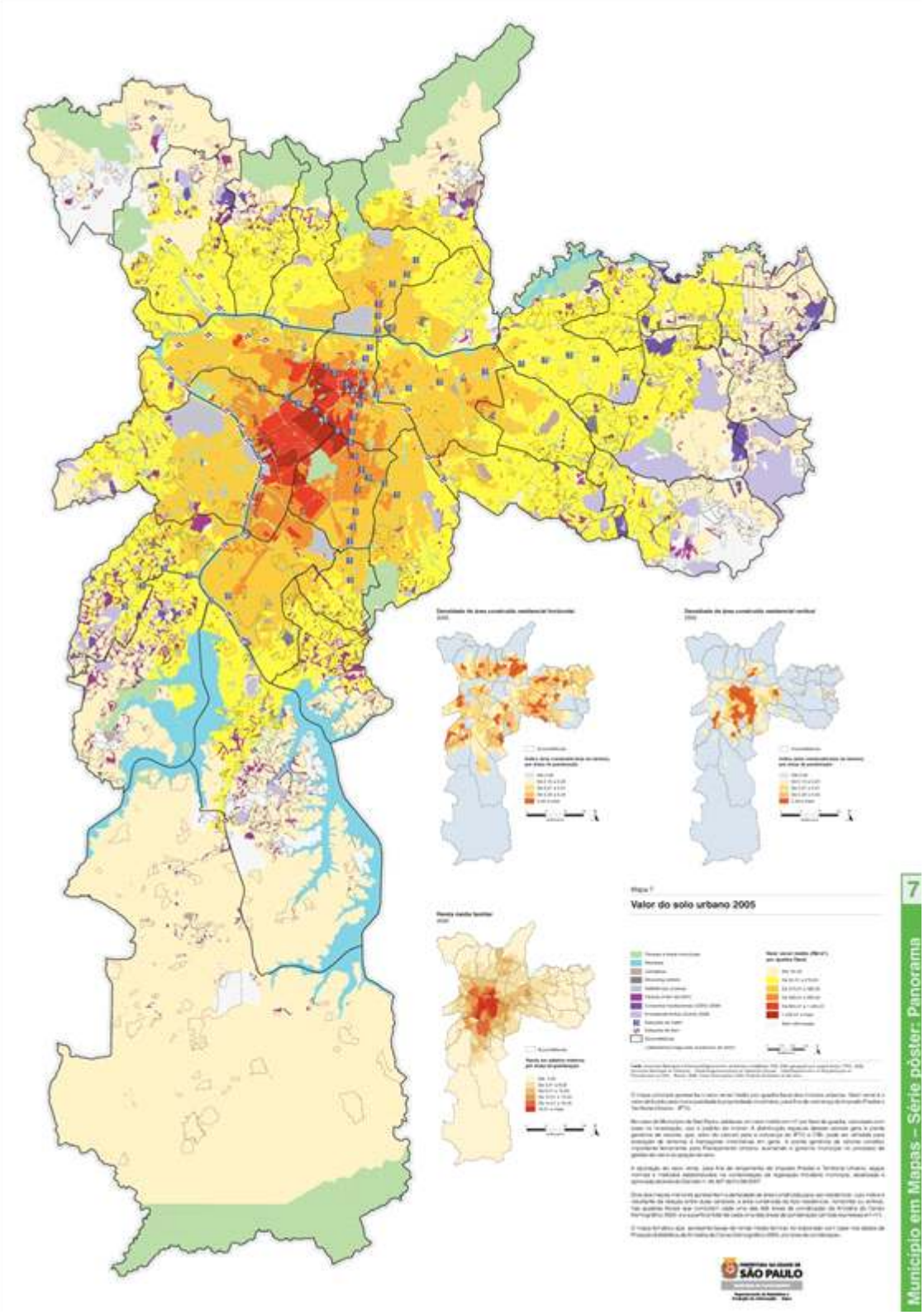


Figura 1 – Valor do solo urbano do município de São Paulo. Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo (2005)

Como visto anteriormente, para Marx (1987) a renda fundiária capitalista é produto de trabalho excedente não pago a quem produziu, ou seja, é uma parcela do excedente do trabalho global produzido pela classe trabalhadora e que é apropriado pela classe dos proprietários de terra, devido ao monopólio que exercem sobre a sua propriedade. Para tanto,

> concorrem para elevar necessariamente a renda fundiária relativa a construções o aumento da população, a necessidade crescente de habitações daí resultante e o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou nela lança raízes ou sobre ela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, armazéns, estabelecimentos fabris, docas, etc (MARX, 1987, p. 888).

Dentre os aspectos citados acima e com a discussão proposta neste trabalho em relação ao desenvolvimento das condições gerais de produção, observamos que o Estado se assume como agente estruturante do desenvolvimento do mercado imobiliário urbano, organizando e interferindo diretamente na configuração e usos do espaço público urbano.

E os requisitos para tal interferência se apresentam através de suas ações e determinações objetivas sobre a variação do preço da terra, suas possibilidades de valorização e desvalorização. Por meio dos instrumentos normativos da legislação urbana, tais como o plano diretor, as leis de zoneamento, os planos de revitalização e operações urbanas, o Estado determina a distribuição das infraestruturas, dos equipamentos de uso coletivo, influenciando diretamente sobre a quantidade e qualidade dos serviços públicos à disposição da sociedade.

É importante ressaltar que, para o desenvolvimento das condições gerais de produção e no sentido mais amplo, a base material e imaterial da cidade, o Estado retém parte do excedente produzido pelo trabalho, isto é, a mais-valia global, através das receitas, impostos e empresas estatais. Conforme Lefebvre (2004, p. 138), o Estado

> retém uma parte considerável da mais-valia, por meio do sistema fiscal em particular, para manter a vida da sociedade, o saber e o ensino, o exército e a polícia, a burocracia e a cultura etc... O sistema contratual (jurídico), que o Estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político), repousa na propriedade privada, a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (mobiliária).

No entanto, embora a mais-valia que se efetua no global seja apropriada em princípio pelo Estado, ela é redistribuída por meio de outras diversas frações, vale dizer, os capitalistas e os proprietários de terras e, através do valor criado no

espaço em que o Estado investe, como forma de assegurar as condições gerais do processo de produção capitalista, a mais valia, *a priori* apropriada pelo Estado, retorna aos proprietários de terra através da valorização derivada dos equipamentos e serviços, que elevam os preços dos imóveis localizados em sua proximidade.

Considerações finais

No decorrer do trabalho buscou-se compreender as principais variáveis que agem sobre a produção e valorização do espaço, especialmente sobre a apropriação da renda fundiária urbana pelo mercado imobiliário, tendo como objeto de análise a cidade de São Paulo. Através do desenvolvimento das condições gerais de produção, a estrutura física e social da cidade é alterada pelos usos que lhe são conferidos, determinando as áreas de investimento e possibilidade de valorização. Verificou-se, para tanto, por meio da bibliografia apresentada, que tal valorização não ocorre sem a influência direta dos agentes oficiais representativos do Estado, sobretudo através das prefeituras, responsáveis diretas pela organização do território urbano.

Neste trabalho, observou-se, em um primeiro momento, profundas alterações dos usos do espaço da cidade de São Paulo, especialmente entre o final do séc. XIX e as primeiras décadas do séc. XX. Nesse período, a estrutura de moradia e ocupação do solo se alterou, expandindo seu crescimento para as zonas periféricas suburbanizadas e com precária infraestrutura. Apoiados na legislação oficial – código de conduta, leis sanitaristas, etc. – as áreas de habitação antes situada na zona central da cidade são praticamente extintas, com o fim dos cortiços e ocupações adensadas. Os mecanismos de espoliação urbana podem ser verificados no período, quando a monopolização da propriedade da terra é elevada à categoria central no sistema dinâmico de produção da cidade.

O privilégio à propriedade privada da terra para fins especulativos e para aluguel às camadas trabalhadoras determina o tipo de ocupação nas cercanias longínquas da metrópole, induzindo o crescimento desordenado da cidade. Contudo, o núcleo através do qual a cidade produz novos conteúdos se encontra na figura do Estado, conforme observamos em Marx, (2008), Lojkine (1997), Lefebvre (2001) e Pereira (1986), pois o Estado tratou de organizar as condições para que a produção de mercadorias se realizasse com maior fluidez na cidade, implementando as estruturas de suporte materiais e imateriais que se transformariam nos parâmetros de valorização do preço da terra.

O Estado, portanto, se torna o principal responsável pelo desenvolvimento

do capitalismo nas cidades, especialmente no que se refere à organização do espaço para fins produtivos e para ampliação dos valores de troca. Contudo, o valor de troca da propriedade privada se valoriza cada vez mais a partir da apropriação direta dos valores de uso urbanos produzidos pelo Estado. Isto é, a mobilidade que se planejava e instalava se apresentou a partir de lógicas produtivas, na medida em que garantia às empresas e às indústrias os equipamentos necessários – energia, transporte, mão de obra, etc. – para ampliação da produção de mercadorias. No entanto, os investimentos em tais infraestruturas não só privilegiaram a racionalidade corporativista da cidade, como também, associada ao mercado imobiliário, criaram zonas de extrema valorização, ao mesmo passo em que se aumentava o número de pessoas instaladas nas periferias e com baixos salários.

Portanto, e legitimado pelo Estado, o ciclo de reprodução do capital ganha uma nova forma de se manter em pleno desenvolvimento, pois as condições inadequadas para a maximização dos lucros são superadas na medida em que se retém da sociedade – através dos impostos – o recurso necessário para viabilizar a realização do processo produtivo. Desta forma, criam-se na estrutura urbana nichos de desenvolvimento, acessibilidade, serviços e mobilidade que, apropriados pelo mercado imobiliário, transfiguram-se na incorporação privada de recursos públicos segregados para uso de uma privilegiada parcela da sociedade.

Como observado no exemplo da implantação da linha 4 – amarela do metrô da cidade de São Paulo, a participação do Estado foi fundamental para a valorização de imóveis das áreas adjacentes às futuras estações que, antes mesmo do início das atividades da linha já possuem a possibilidade de colher dividendos relativos ao desenvolvimento do transporte metropolitano. A intenção pública em se apropriar de 30% dessa valorização, mediante elevação dos impostos prediais, é um dado concreto que pode subsidiar uma análise sobre futuras operações urbanas e a racionalidade subjacente no processo de desenvolvimento das condições gerais de produção[6].

6 Informações referentes à valorização imobiliária no entorno das estações da linha 4 – amarela podem ser observadas em: BRANDALISE, Vitor; MACHADO, Renato; DANTAS, Tiago. Linha 4 valoriza o entorno em 30% e Metrô quer obras e uma parte do IPTU. *O Estado de São Paulo*, 13 out. 2010. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,linha-4-valoriza-o-entorno-em-30-e-metro-quer-obras-e-uma-parte-do-iptu,623946,0.htm>. Acesso em: 15 out. 2010.

Bibliografia

ENGELS, Frederich. *Para a questão da habitação*. Moscovo: Progresso Lisboa, 1982.

FRANCO, Herta. *Modernização e melhoramentos urbanos em São Paulo: a gestão do presidente da província João Theodoro (1872-1875)*. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura). FAU/USP. São Paulo, 2002.

LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. São Paulo: DP&A, 2001

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARX, Karl. A fórmula trinitária. In: ____. *O capital. Crítica da economia política. L*ivro III, v. V, cap. XLVIII. –Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, 2008.

_____. Renda dos terrenos para construção. Renda das minas. Preço do solo. In: ____. *O Capital. Crítica da economia política*. Livro III, v. VI, cap. XLVI. Rio de Janeiro: Bertrand, 1987.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação. *Sinopses* (FAU/USP), São Paulo, v. 9, 1986.

____. *Espaço, técnica e construção*. São Paulo: Nobel, 1988.

SÃO PAULO (Município). Secretaria de Desenvolvimento Urbano. *Município em mapas/Panorama 2008*. Disponível em: <http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/panorama/> Acesso em: 10 jan. 2011.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

Sobre a autora

Maíra Fernandes: graduada em geografia (2008) e mestranda em arquitetura e urbanismo (área de concentração planejamento urbano e regional) pela USP (Universidade de São Paulo).

* * *

ABSTRACT

General conditions of production development and real estate market in São Paulo

Basing from the analysis of the space production process, the current work aimed to comprehend the main strategies of the reproduction of the capital, connecting construction industry and real estate activities. These latter reports about some productive sectors getting hold of the value originated from official investments, by implanting an urban infrastructure as a way to ensure the capitalist's general conditions of production, and finding themselves a way for the reproduction of the capital, emphasizing the exchange value and development of urban land value. Stands out that the process of capital increase, through the property development, occurs by means of the production of a city based on private land property, as well as the material and immaterial development of the necessary basis of the capitalist reproduction cycle. The surplus aggregated, marked by its own speculative sense, is embedded into these sectors, highlighting the dispossession urban process.

KEYWORDS: development of urban land value, urban space production, general conditions of production, private property, urban dispossession.

RESUMEN

Desarrollo de las condiciones generales de producción y valoracción inmobiliaria en São Paulo

A partir del proceso de producción del espacio urbano, se buscó comprender una de las principales estrategias de la reproducción del capital articulado con las actividades de la construcción civil y del sector inmobiliario. Se trata de tirar sectores productivos que al apropriarse del valor creado por las acciones del Estado, por medio de la implantación de la infraestructura urbana como una forma de garantizar las condiciones generales del modo de producción capitalista, hallan así un modo de reproducción del capital, evidenciando el valor de cambio y la valoración del suelo urbano. Se resalta que este proceso de ampliación del capital a partir de la valoración inmobiliaria se apoya en la producción de la ciudad basada en la propriedad privada de la tierra, asimismo en el desarrollo de las bases materiales y inmateriales necesárias al ciclo de la reproducción del capital. El valor generado, caracterizado por su forma especulativa, es incorporado por estos sectores, sobresaliendo el proceso de espoliación urbana.

PALABRAS CLAVE: valoración inmobiliaria, producción del espacio urbano, condiciones generales de producción, propriedad privada de la tierra, espoliación urbana.

BCG: http://agbcampinas.com.br/bcg

Artigo recebido em agosto de 2011. Aprovado em fevereiro de 2012.