

EM BUSCA DO URBANO, DOIS SÉCULOS ATRÁS

IN SEARCH OF THE URBAN, TWO CENTURIES BEHIND

EN LA BUSCA DEL URBANO, DOS SÉCULOS ATRÁS

RESUMO

Neste artigo pretendemos sugerir alguns pontos fundamentais de intersecção entre a gênese do pensamento marxista e os problemas relativos à urbanização, especialmente no que diz respeito ao problema da propriedade capitalista da terra. Pretende-se, ao fim, chamar atenção para a natureza constitutiva da “renda imobiliária” e o papel que ela representa no interior da teoria crítica de Marx.

Palavras-chave: renda imobiliária; economia política; urbanização; cidade; teoria crítica.

ABSTRACT

This article seeks to suggest some fundamental points of intersection between the genesis of the Marxist thought and the problems pertinent to urbanization, especially as far as the problem of capitalist property of land is concerned. The idea in the end is to underscore the constitutive nature of "real estate income" and the role it represents within Marx's critical theory.

Keywords: real state rent; political economy; urbanization; city; critical theory.

RESUMEN

En este artículo pretendemos sugerir algunos puntos de intersección fundamentales entre la génesis del pensamiento marxista y los problemas relativos a la urbanización, especialmente en lo que se refiere al problema de la propiedad capitalista de la tierra. Se trata, en definitiva, de subrayar el carácter constitutivo de la "renta inmobiliaria" y el papel que representa dentro de la teoría crítica de Marx.

Palabras Clave: renta inmobiliaria; economía política; urbanización; teoría crítica.

 Júlio de Campos Andrade
Lampareli ^a

^a Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, SP, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.83514

Correspondência:
juliolampa@gmail.com

Recebido em: 14 abr. 2024

Revisado em: 24 abr. 2024

Aceito em: 01 mai. 2024



INTRODUÇÃO

Em 1970 um grupo de pesquisadores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP) iniciava seus estudos sobre a seção VI do Livro Terceiro de *O capital*, como bem descreve Pedro Arantes (2009), demonstrando uma tentativa de apreender o fenômeno urbano à luz dos comentários que Marx havia feito, de modo esparso e um pouco hermético, sobre a renda da terra nas cidades. No mérito do esforço, é de se dizer que o grupo não estava sozinho, e contava especialmente com o alibi do debate marxista francês: fora as questões estratégicas de cunho municipalista, o considerável *tour de force* do marxismo rumo à questão urbana respondia, com certo atraso, ao papel cada vez mais central que o setor imobiliário ganhava no seio do processo de acumulação capitalista ao longo do século XX. A menos no que diz respeito a versão paulista do debate, é possível dizer ainda que a tentativa de compreender o fenômeno acabou legando, para as décadas seguintes, a legitimação teórica de algumas ferramentas urbanísticas que seriam, a partir dos anos 1990, operacionalizadas pela própria esquerda: em especial as ferramentas que pretendiam associar o crescimento capitalista do setor da construção com a captura pública de parte da renda imobiliária. Tenha-se em vista, sobretudo, a insistência da teoria em contrapor, de um lado, a “especulação imobiliária”, rentista, improdutiva e danosa; e, de outro, a “produção capitalista da casa e da cidade”, a ser destravada em nome do progresso urbano – um tipo de dualismo que ficou patente na verdadeira fixação teórica que os anos 1970 parece ter desenvolvido com a imagem do lote vazio, transformado sumariamente no bode expiatório de todos os males da urbanização brasileira. Coisa muito distinta estava sendo vista há dois séculos atrás, quando o marxismo começou a abrir os olhos e mirou, de relance, para a cidade moderna.

Um primeiro acerto de Engels

É sabido como a explosão das cidades industriais europeias na passagem do século XVIII para o XIX despertou, de modo geral, a opinião pública para a urbanização enquanto uma questão merecedora de atenção especial. Nesse sentido, como reconhecido baluarte do processo de industrialização, é esperado que a Inglaterra tenha sido a pioneira, pelo menos até onde temos notícia, no mérito das reflexões urbanas modernas. Geralmente cunhada em forma de relatórios inspeccionais reformistas – via de regra liberais e moralizantes, não raro de caráter medicinal – o pensamento britânico sobre as cidades industriais parece ter sido muito afeito ao gênero jornalístico de denúncia, descrevendo, em suma, o rebaixamento da espécie humana nos bairros operários apinhados de gente até o último fio de cabelo, pestilentos, fedorentos e submetidos a toda sorte de miséria material e surtos epidemiológicos dignos de serem, hoje, lembrados. Publicada já em meados do século XIX, a famosa obra de Engels (2007) sobre a *Situação da classe trabalhadora na Inglaterra* não deixa de coroar e sistematizar, com doses de radicalismo político inusuais, o gênero britânico dos escritos urbanos da era



industrial: além de se valer de uma preciosa pesquisa de campo, Engels também mobiliza grande parte da bibliografia inglesa e irlandesa da primeira metade dos oitocentos, como a obra do médico reformista William Pulteney Alison (1790 – 1859)¹, do economista e jornalista Edward Baines (1800-1890)², bem como, por exemplo, dos artigos sobre o operariado inglês publicados por León Faucher (1803-1854)³.

Dentre tantos pesares da vida da classe trabalhadora inglesa, que ainda eram levantados pelo pensamento liberal – pois, tal como Engels comenta a respeito de Peter Gaskell⁴, ainda lhes era permitido não ter “preconceitos” e “ver os males do regime vigente, particularmente o fabril” (ENGELS, 2007, p.107) – vale aqui destacar o péssimo padrão construtivo e habitacional das casas operárias, levantadas conforme o frio rigor do “lucro imediato dos especuladores dela encarregados”, segundo as palavras do próprio industrial Nassau W. Senior, citadas por Engels (ENGELS, 2007, p.107)⁵. Sem esquecer das tristes mercadorias habitacionais da era industrial, mais de um século depois – remontando às *Origens da urbanística moderna* – Leonardo Benévolo (1987, pp. 33-51) prestou as devidas homenagens ao texto de Engels, lembrando especificamente das espeluncas entregues pelos “especuladores privados” à classe trabalhadora inglesa, famosas em Liverpool pelo apelido de *jerry built*s, talvez em função das paredes de Jericó que caíam com as trombetas de Joshua⁶.

Ainda assim, cerca de uma década depois Henri Lefebvre (1972) prestará uma homenagem ainda maior ao escrito de Engels que, segundo ele mesmo, deveria ser considerado como o texto inaugural do materialismo histórico – tendo introduzido a crítica ao modo de produção capitalista pela porta de entrada de suas babilônicas cidades industriais, incluídas aí as degradantes *jerry built*s dos “especuladores” ingleses. Tendo estreado a tradição marxista em seu próprio nome – sempre segundo Lefebvre – Engels ao mesmo tempo teria preconizado o incessante e impetuoso caminho crítico do abstrato rumo ao concreto a ser perseguido, nas décadas seguintes, por seu companheiro Karl Marx. Afinal, para Engels – inglês e industrial – o concreto estava aí, isto é: a análise objetiva das condições de vida do proletariado moderno em seu cenário por excelência, no caso, as cidades fabris. A engenhosa e também tortuosa argumentação de Lefebvre fará com que o árduo caminho de Marx rumo ao concreto, desde de seus Manuscritos de 1844 até a última seção de *O capital*, coincida aqui e ali com o caminho rumo à cidade que já havia sido pressentido por seu companheiro desde o início – com a diferença de que, agora, Marx poderia fazê-lo devidamente amparado e, de fato, *concrecido* pelo caminho organizado das categorias.

¹ Observations on the Management of the Poor in Scotland and its Effects on the Health of Great Towns Edimburgo, 1840

² History of the Cotton Manufacture of Great Britain, 1835.

³ Estudos sobre a Inglaterra, Paris, 1845.

⁴ The Manufacturing Population of England, its Moral, Social and Physical Condition, and the Changes which have arising from the Use of Steam Machinery, with an Examination of Infant Labour. Fiat Justitia. Londres, 1833.

⁵ Este mesmo Nassau W. Senior será impiedosamente criticado por Marx no item 3 do capítulo VII do Livro Primeiro de *O capital*.

⁶ Segundo o Oxford English Dictionary.



Isso em mente, é preciso dizer que a linha de chegada do concreto não foi, contudo, a cidade propriamente dita – ou, a rigor, a Sociedade Urbana enquanto tal – e sim a sua negação radical e histórica nos marcos do modo de produção capitalista, o que, fora as complicações filosóficas franco-alemãs, é um fato sensivelmente assimilável no cenário horroroso das cidades industriais inglesas e, sobretudo, no mundo urbanizado do tempo presente. Ainda segundo a ousada interpretação de Lefebvre sobre o tema, no fundo do poço deste descaminho negativo rumo à cidade está uma categoria bastante arrevesada, sumamente constrangedora para qualquer pensamento levemente otimista e que, não obstante, já estava de fato preconizada, ainda que mal identificada, na realidade habitacional descrita por Engels cem anos atrás, também resgatada pelo espírito progressista de Benevolo. Isto é, por detrás da miséria habitacional da classe trabalhadora, do caos lucrativo das cidades industriais e do semblante pouco confiável dos "especuladores" de Liverpool estava, precisamente, a propriedade capitalista da terra.

O texto de Lefebvre culmina, assim, numa espécie de anticlímax retumbante, com um apanhado de impressões sobre o assunto fundiário: "Por assim dizer, a propriedade fundiária puxa toda a sociedade para trás" (LEFEBVRE, 1972, p. 160), conclui o autor, de tal modo que em vez da "absorção e reabsorção do campo pela cidade, em vez de superação da oposição entre ambos, há deterioração recíproca", ou seja, a "urbanização que se estende até o campo" – e, portanto, pelo planeta terra – "é uma urbanização degradada e degradante"(LEFEBVRE, 1972, p. 160) ; "O urbano continua assim a ser abstração, algo que se passa noutro plano, uma utopia, enquanto o rural, desnaturado e contaminado, invade toda a sociedade e a natureza, destroçada, se furta à base desta sociedade ilusoriamente satisfeita" – qualquer cenário urbano à beira de um córrego tomado por esgoto, erguido com métodos artesanais de trabalho, servindo de repouso para catadores de lixo tracionados, com sorte, por força animal, pode facilmente ilustrar essas aspas. "E isto", continua Lefebvre, "apesar do poder da indústria e sob o olhar inquieto, mas cúmplice dos representantes das classes dirigentes, que desta degradação extraem lucros consideráveis" (LEFEBVRE, 1972, p. 160) – os antigos consumidores das porcarias de Liverpool que o digam, ou residentes dos blocos habitacionais do Manaus que, com risco de cair sob a cabeça de 4000 famílias, foram cinicamente intitulados de "Viver Melhor".

Em todo caso, embora seja algo intuitivo a contradição final da sociedade urbana – entenda-se, da livre fruição de um mundo construído pelo trabalho em harmonia com a natureza – *versus* o parcelamento da terra para fins de ganhos privados; ou, em termos mais abstratos, a contradição das forças de produção e reprodução objetivas da vida humana em oposição a forma social mais lapidar da propriedade privada capitalista... ainda assim falta compreender, para além de Lefebvre e mais próximo de Marx, em que termos essa contradição está posta concretamente no interior da crítica ao modo de produção capitalista: ou seja, como ela se dá, o que ela implica e, eventualmente, como podemos sair dela.



Parte do segredo da resposta já foi percebido por Lefebvre: afinal, o mesmo caminho rumo ao concreto que fez Marx esbarrar, um pouco inconscientemente, com a realidade urbana “fundariamente” degradada –; este mesmo caminho se repete, rigorosamente, no interior da trilogia de *O capital*.

A cidade surge em O capital

A começar pelo desenvolvimento conceitual presente no próprio Livro Primeiro⁷. O cenário miserável das cidades capitalistas do mundo moderno, embora esteja implícito em vários momentos da obra, dá finalmente suas caras ao leitor a partir da última seção do livro: a seção VII, intitulada "O processo de Acumulação do Capital". Após desenvolver a contradição básica entre valor de uso e valor de troca presente em uma mercadoria; desdobrá-la sobre a forma do dinheiro; conduzi-la ao interior do processo produtivo descobrindo os segredos da mais-valia – delimitando a relação de exploração entre capital e trabalho –; desenvolver as duas naturezas da mais-valia, atravessando assim o interior da grande indústria – onde, diga-se de passagem, Marx começa a adentrar o campo expandido dos *efeitos imediatos da produção mecanizada sobre a vida do trabalhador* –; saímos finalmente do galpão escuro das fábricas, onde entramos desde a segunda seção da obra, e chegamos às portas do grande mundo produzido pelo capital, já não mais iluminado pela ingenuidade burguesa da economia política, que de saída tudo via como um grande mercado de iguais sobre o signo justo e correto da troca de equivalentes. Pelo contrário: o mundo da equivalência burguesa nos é reapresentado pela luz negativa de suas contradições secretas, especialmente timbradas pelo roubo da mais-valia cometido nos porões do trabalho.

Nesse sentido, o processo de acumulação do capital, antes congelado no ato de contratação e exploração da força de trabalho, é posto em um *continuum* espaço-temporal de tal modo que, no limite, todo o capital existente – isto é, toda objetividade criada no processo capitalista de trabalho – aparece como trabalho não pago, como roubo das condições de vida da classe trabalhadora. E, ao passo que a cada rodada um volume maior de capital acumulado é posto para girar, é compreensível que seu campo de domínio tenda a se alargar exponencialmente, avançado suas contradições internas com redobrada violência sobre uma massa cada vez maior de trabalho, de matéria natural e triturando, com acrescida força, as condições de vida da classe trabalhadora – reduzindo-a a condições niilistas de existência⁸. No mérito de suas contradições internas, é de se apontar, portanto, que essa massa exponencial de capital há de expurgar e eliminar de dentro de si uma

⁷ Uso aqui a edição da Abril: MARX, Karl. *O Capital. Crítica da Economia Política. Livro Primeiro. O Processo de Produção do Capital. Tomo 2.* São Paulo: Nova Cultural, 1985 [1867].

⁸ “Se os trabalhadores (...) pudessem viver do ar, não seria possível compra-los por nenhum preço. O seu não-custo é portanto um limite em sentido matemático, sempre inalcançável, ainda que sempre aproximável. É constante tendência do capital rebaixar os trabalhadores a esse nível niilista” (MARX, 1985, p. 178).



massa igualmente exponencial de força de trabalho – atraída e substituída pelo processo de mecanização –, colocando no olho da rua uma legião de pessoas excedentes, uma "superpopulação" que, identificada sob o apelido de "exército industrial de reserva" – e já acusando o caráter nada pacífico de todo o processo produtivo – terá que se apinhar como Deus queira em meio às cidades industriais, formando, elas mesmas, essa aglomeração urbana chamada de "cidade" apenas por mera força do hábito.

É, portanto, no momento de *ilustrar a lei geral da acumulação capitalista*, após balançar o crescimento da riqueza e da pobreza na Inglaterra de 1846 a 1866 e, mais especificamente, depois de analisar o contraste entre o consumo nababesco dos "acumuladores" em oposição a delirante carência alimentar oficialmente reconhecida das classes laboriosas; é neste momento que Marx entra na questão habitacional propriamente dita, sem deixar de chamar o livro de Engels à baila (MARX, 1985, p. 216). O trecho, pouco lembrado pela bibliografia em geral, merece ser comentado na íntegra. Começa assim:

A conexão interna entre o tormento da fome das camadas mais laboriosas de trabalhadores e o consumo esbanjador, grosseiro ou refinado, dos ricos, baseado na acumulação capitalista, só se desvela com o conhecimento das leis econômicas (MARX, 1985, p. 219)

Ou seja, até agora foi uma tarefa da crítica de Marx às leis econômicas compreender por que e como, necessariamente, a riqueza dos proprietários provoca e sobretudo, sustenta-se, sobre a miséria dos outros. Continua:

É diferente a situação habitacional. Qualquer observador isento percebe que, quanto mais maciça a centralização dos meios de produção, tanto maior a conseqüente aglomeração de trabalhadores no mesmo espaço; que, portanto, quanto mais rápida a acumulação capitalista, tanto mais miserável a situação habitacional dos trabalhadores (MARX, 1985, p. 219)

Quer dizer: se, por um lado, a teoria precisou se esforçar para desvelar o nexo interno entre a riqueza dos capitalistas e a pobreza dos trabalhadores, ela pode, pelo contrário, deixar de fazê-lo no exemplo habitacional, pois, no caso, a conexão entre ambos os polos é explícita nos termos da própria realidade imediata – e talvez por isso Engels pôde cortar seu atalho crítico anos antes de seu colega. De toda forma, o exemplo dado por Marx a seguir ilustra bem o argumento geral:

As 'melhorias' (improvements) das cidades, que acompanham o progresso da riqueza, mediante demolição de quarteirões mal construídos, construção de palácios para bancos, casas comerciais etc., ampliação das ruas para o tráfego comercial e de carruagens de luxo, introdução de linhas de bondes puxados por cavalos etc., expulsam evidentemente os pobres para refúgios cada vez piores e mais densamente preenchidos (MARX, 1985, p. 219)

Nas cidades, portanto, o progresso da riqueza capitalista – que nada mais é que a acumulação de capital em sua dimensão espacial – expulsa fisicamente a classe trabalhadora de seu lugar, contrapondo-se a ela como uma força bruta violenta, visível e imediata nas imagens urbanas da riqueza, opondo assim capital e trabalho no espaço mais ou menos como a lei da física newtoniana prescreve para dois corpos distintos. Em outras



palavras, a contradição interna e secreta do capital em relação ao trabalho se corporifica espacialmente, tornando-se, portanto, tão nítida aos olhos como um quarteirão operário arrasado em nome do passeio de luxuosas carruagens burguesas. No interior dessa revelação urbana e explícita da *lei geral da acumulação capitalista* há, contudo, um fundamento econômico que resta ser explicitado pela crítica. Marx prossegue:

Por outro lado, todos sabem que o preço alto das moradias está na razão inversa de sua qualidade e que as minas da miséria são exploradas por especuladores imobiliários" – que nós já conhecemos – "com mais lucros e menos custos do que jamais foram as minas de Potosí. (MARX, 1985, p. 219)

Portanto, o fundamento ultra espoliativo do processo urbano está implícito, mais exatamente, no interior dos preços das moradias – e que servem, por sua vez, como ponta de lança do antagonismo explicitado no espaço, violentamente perpetuado pela lei econômica da acumulação. Não podendo adentrar ainda à natureza econômica do preço da moradia em sua miudeza interna, cabe a Marx, contudo, colher as implicações mais superficiais do fenômeno:

O caráter antagônico da acumulação capitalista, e portanto das próprias relações capitalistas de propriedade, torna-se aqui tão palpável que mesmo os relatórios ingleses oficiais sobre esse assunto pululam de invectivas nada ortodoxas contra a 'propriedade e seus direitos (MARX, 1985, p. 219-220)

Aqui vale lembrar exatamente em que lugar estamos do desenvolvimento conceitual de Marx, isto é, o momento em que já não resta mais nada da pretensa identidade entre *trabalho* e *propriedade* – anunciada pelos economistas como definição mesma da troca de equivalentes entre duas mercadorias de mesmo valor – exceto no que diz respeito a sua existência enquanto aparência pálida e cínica diante de seu próprio fundamento oculto: isto é, a propriedade capitalista como *apropriação do trabalho sem equivalentes*. É tal *relação capitalista de propriedade* que se torna, segundo Marx, *palpável* nas cidades industriais, fazendo com que até o redator de inquéritos ingleses mais oficialesco se proste contra os direitos desumanos da propriedade burguesa. Nesse sentido, há pouco Marx havia citado o livro de Samuel Laing, então diretor geral das ferrovias britânicas, e que publicara em 1844 o seu livro: *Distritos nacionais: suas causas e seus remédios*. Segundo este inconfundível liberal de gabinete, em trecho citado por Marx,

Em nenhuma parte se sacrificaram tão aberta e descaradamente os direitos da pessoa ao direito da propriedade do que nas condições de habitação da classe trabalhadora. Cada grande cidade é um local de sacrifícios humanos, um altar sobre o qual milhares são sacrificados cada ano ao Moloch da avareza (LAING, Samuel. *National Distress; Its Causes and Remedies*. Londres, 1844, p. 150 apud MARX, 1985, p.219)

No caso, sabemos que este "Moloch" andava de paletó e cartolas. A seguir, Marx entrará em um franco diálogo com aquele gênero reformista, meio sanitarista, meio moralizante, que havia fornecido o material de



segunda mão para Engels – justamente porque, como havia reparado seu amigo, estes liberais colocaram mesmo a boca no trombone quando o assunto era a miséria urbana:

O mal acompanhou de tal modo o ritmo do desenvolvimento da indústria, da acumulação do capital, do crescimento e 'embelezamento' das cidades, que o mero temor de doenças infecciosas, que tampouco poupam as classes respeitáveis, gerou não menos que 10 leis parlamentares sobre o controle sanitário e, em algumas cidades, como Liverpool" – cidade natal dos *jerry builders* – "Glasgow etc., a burguesia assustada chegou a investir por meio de sua municipalidade. (MARX, 1985, p. 220)

Cerca de mais quatro páginas serão dedicadas por Marx ao assunto, comentando o assombro de doutores da medicina como Dr. Simon e de um tal Dr. Julian Hunter – todos presentes no relatório da *Public Health* encomendados pelo governo britânico em 1865. Dr. Simon, por exemplo, fica tão surpreso com a condição habitacional inglesa que, em seu relatório, permite-se sair do escopo médico para fazer um apelo humanista contra as espeluncas operárias – tudo devidamente anotado e citado por Marx. Dr. Hunter também não foge à regra, reclamando das condições "infernais" da moradia londrina. Pouco depois, dialogando com o Relatório do Escritório de Saúde de *St. Martin of the Fields*, Marx comenta como o avanço dos "melhoramentos" urbanos – sempre em aspas – acabou conduzindo ao inferno habitacional de Londres até mesmo as classes médias baixas, ao passo que os aluguéis – enquanto expressão do preço da moradia – só fazem subir à medida que sobe, segundo as palavras de Marx, a "renda fundiária urbana". Chegamos, portanto, ao problema nodal que procurávamos.

Não muitas páginas separam esta passagem de Marx dos capítulos finais do Livro Primeiro, nos quais todo o segredo guardado pela Economia Política deverá ser revelado às claras e em alto e bom som. Até chegar lá, resta ainda a Marx algumas ilustrações sobre a lei geral da acumulação capitalista, passando pela população nômade, dedicada a trabalhos esporádicos alhures, pelas camadas mais bem remuneradas da classe trabalhadora e, finalmente, pelo operariado agrícola britânico, itemizado de acordo com cada cidade, totalizando doze distritos (Bedfoshire, Berkshire, Buckinghamshire, Cambridgeshire, Essex, Herefordshire, Huntingonshire, Lincolnshire, Kent, Nothamptonshire, Wiltthsire e, finalmente, Worcestershire). Ainda que se trate do mundo agrícola, tomado de assalto pela grande indústria, o que Marx descreve ali é, na verdade, o mundo rural sendo englobado, deteriorado e satelizado pelas grandes cidades fabris – dedicando grande parte de sua ilustração à precária condição habitacional e às pressões rentistas dirigidas contra esse segmento operário, empacotado sem dignidade alguma nas *cottages* inglesas. Antes ainda de entrar nas cenas despudoradas e terríveis dos dois últimos capítulos – mas já com um pé em sua antessala – Marx termina suas "ilustrações" com o caso da Irlanda, o maltratado quintal da industrialização britânica. Trata-se, grosso modo, do processo de despovoamento quase absoluto do território irlandês, tomado pela criação bovina que, de sua parte, aumentou os ganhos privados dos proprietários fundiários e demais capitalistas em proporções astronômicas – lançando mão da derrubada em massa das velhas choupanas camponesas. As parcas almas



penadas que não foram ceifadas pela fome – "a fome liquidou, em 1846, mais de 1 milhão de pessoas" –, e que tampouco somaram-se ao enorme êxodo populacional para a Inglaterra e... para a América, ficaram assim expostas às mais degradantes condições habitacionais em "choupanas superlotadas, cujos horrores ultrapassam de longe o pior dos que os distritos rurais ingleses nos apresentaram no gênero" (MARX, 1985, p. 255).

Bem encaminhados, somos introduzidos então ao segredo da assim chamada Acumulação Primitiva: o último refúgio retórico da economia política em nome da integridade do capital acumulado, que algum dia remontaria a certos laboriosos bem aventurados, notadamente, trisavós dos capitalistas de hoje. Ao descortinar esse passado distante da acumulação capitalista – não tão distante assim – Marx encontra, pelo contrário, um verdadeiro *show* de horrores, isto é, toda violência explícita que foi necessária para fazer as engrenagens infernais da mó capitalista girarem por força própria. Dentre as inúmeras atrocidades cometidas contra o gênero humano no nascedouro do mundo burguês – escravidão inclusa – vale aqui comentar uma das mais famosas delas: o roubo das terras comunais, que nada mais é que a história particular da formação da propriedade capitalista da terra no contexto britânico. Isso porque um dos principais segredos da acumulação capitalista consiste na despossessão direta, brutal e sem sombra de equivalência possível, da enorme massa de trabalhadores planetária de suas condições primordiais de vida: a terra. Como confessou Wakefield, que também foi escutado aqui no Brasil (BERCOVICI, 2022, p. 359), sem essa separação primordial ninguém seria obrigado a trabalhar para o capitalista e fazer valer todo o teatro das liberdades e igualdades modernas. Nesse sentido, entende-se que a propriedade capitalista da terra, isto é, a terra posta como *meio de produção expropriado do trabalho*, consiste num dos pontos finais do largo desenvolvimento do Livro Primeiro, desfechando o movimento de negação radical do pressuposto original de toda a Economia Política, a saber: a "troca de equivalentes" entre valores iguais.

Ainda que saibamos dos efeitos deletérios dessa instituição primordial do capitalismo no interior de sua própria reprodução subsequente – tão patentes na deterioração escancarada das condições de vida da classe trabalhadora urbana – resta ainda saber qual é a sua natureza interna, ou melhor, resta atinar com sua natureza econômica mesma. Afinal, e contrariando a opinião de muitos, a propriedade capitalista da terra não é um corpo estranho e feudal a ser eliminado pelo capitalismo, e sim uma instituição moderna criada e reproduzida no interior do próprio modo de produção que ela ajudou a erguer. Afora isso, a terra é mais uma mercadoria em meio a monstruosa coleção que se apinha sobre nossas cabeças.



Chegando à renda imobiliária

Para decifrar a natureza econômica da propriedade da terra – que, no limite, significa saber como se determina sua renda e seu preço – Marx precisa passar, pacientemente, por todo o resto do Livro Terceiro⁹. O mote principal da tarefa estava dado desde o início: no Livro Primeiro partiu-se do pressuposto de que os preços das mercadorias eram a expressão monetária – e equivalente – de seu valor, isto é, do *tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-las*. Ainda que a definição original de preço já incluísse, devidamente apontadas, as deformações quantitativas e qualitativas em relação ao valor, Marx não precisou lançar mão delas para construir sua crítica contundente no Livro Primeiro. Desde então a terra figurou como uma mercadoria estranha: mesmo sem conter nenhum trabalho e, portanto, nenhum valor, ela representava um preço e isso precisava ser explicado. Será somente no Livro Terceiro, portanto, lidando com a esfera global da distribuição da mais-valia entre as classes proprietárias, que Marx vai expor como se dá a distinção quantitativa e qualitativa dos preços das mercadorias em relação aos seus valores.

Da primeira até a quinta seção do Livro Terceiro, Marx dedica-se a mostrar como o preço das mercadorias é deformado pela concorrência intercapitalista – seja entre os capitais industriais, entre eles e os comerciais; entre ambos e o capital usurário. Ou seja, conformando uma só taxa média de lucro geral entre os capitais, o movimento cego e automático da concorrência acaba redistribuindo o valor das mercadorias entre os mais diversos ramos e setores capitalistas, fazendo com que os preços das mercadorias – agora intitulados "preços de produção" – afastem-se essencialmente de seus respectivos valores. Ao fim, toda a aparência da troca de equivalentes professado pela Economia Política cai por terra.

É neste momento da exposição de Marx – na qual a forma do preço já está decididamente apartada do conteúdo dos valores – que adentramos o problema da renda da terra propriamente dito. Continuando o desenvolvimento da contradição entre preço e valor, já desde suas primeiras formas – as rendas diferenciais – Marx expõe como os ganhos apropriados pela classe fundiária ocorrem *fora* desse rateio geral perpetuado no seio da concorrência. Formando-se às costas das taxas médias de lucros dos capitais globais, as rendas diferenciais são colhidas em silêncio pelos proprietários fundiários sem causar nenhum estresse estrutural ao movimento do capital, portanto, respeitando a formação "natural" – com muitas aspás – dos preços de produção no interior de cada setor, conforme o movimento da concorrência vai abrangendo terras com capacidades produtivas diferentes. O problema é que, seguindo esse raciocínio – já conhecido em linhas gerais

⁹ Uso aqui a edição da Boitempo: MARX, Karl. O capital. Crítica da Economia Política. Livro III. O processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017 [1894]. De modo geral, estou me valendo da interpretação do Livro Terceiro feita por Jorge Grespan: GRESPAN, Jorge. Marx e a crítica do modo de representação capitalista. São Paulo: Boitempo, 2019.



pela Economia Política – seria necessário concluir que a pior terra, ou seja, aquela que apresenta a pior capacidade produtiva e que, portanto, determina o preço de produção das mercadorias de um setor –; esta terra não viabilizaria a formação de renda para seu proprietário.

Em existindo, contudo, a renda na pior terra, somos obrigados a concluir que ela só pode se formar na medida em que o peso existencial da classe fundiária empurra, com toda a sua força, os preços das mercadorias para *além* de seus preços de produção – fazendo caber sua remuneração absoluta ao lado da taxa média de lucro dos demais capitalistas e deformando, mais uma vez e com maior impacto, os preços mercantis para além de seus valores. Trata-se, portanto, da segunda forma da renda: a renda absoluta. Os preços das mercadorias acabam, deste modo, postos definitivamente como preços de monopólio – na medida em que refletem, diretamente, o poder de monopólio que uma facção de classe específica tem sobre um bem limitado, isto é, a superfície do globo terrestre.

Tornou-se uma tarefa de Marx determinar, nesse sentido, de onde é tirado esse valor extra surrupiado, na base da marra, pela classe fundiária sem que isso representasse, evidentemente, a inviabilidade estrutural da taxa média de lucro – que, por sua vez, é o norte máximo do capital global. Do contrário, a remuneração de existência exigida pela classe fundiária inviabilizaria, do ponto de vista do capital, a produção em suas terras – o que, a nível sistêmico, não acontece.

A resposta encontrada por Marx é sensivelmente precária e circunstancial, não porque assim seja a sua teoria, e sim porque as próprias condições objetivas de existência do capitalismo se engendram e reproduzem precariedades prestes a explodir. Em suma, Marx percebe que os setores em que há o maior peso remunerativo da classe fundiária coincidem, substancialmente, com os setores em que a quantidade relativa de trabalho humano explorado é maior – o que significa dizer, evidentemente, que são os setores que exploram e movimentam uma maior massa proporcional de valor. Assim sendo, a formação da renda fundiária absoluta consegue se formar na medida em que obstrui, de antemão, o movimento de redistribuição desses valores no interior das taxas globais de lucro – sequestrando, *a priori*, um volume de mais-valia que entraria no rateio geral das classes proprietárias. Ironicamente, inchados de valor represado, os preços de monopólio dessas mercadorias – como no caso emblemático dos cereais do século XIX – acabam se reaproximando de seus respectivos valores, ao menos se comparados aos reduzidos preços de produção que haveriam de representar. Em todo caso, o caráter mais ou menos circunstancial dessa situação se dá na medida em que, com o eventual progresso técnico dos setores que pagam parcelas gordas de renda absoluta – ou, de modo geral, se considerarmos que no limite *todos os setores* pagam em algum grau renda da fundiária, pois produzem invariavelmente sobre o planeta Terra e precisam, assim, pagar pelo seu uso –; enfim, essa reserva de valor tende a ser cada vez menor e, virtualmente, tende simplesmente a deixar de existir. A retenção



apriorística dos valores pela classe fundiária, portanto, só pode acontecer na medida em que reduz, de modo cada vez mais direto e imediato, a taxa média de lucro dos capitais globais, configurando o caráter muitas vezes encarniçado e apaixonado dessa verdadeira briga de irmãos, tão bem teatralizadas entre as elites fundiárias e industriais do capitalismo europeu.

Ao fim do capítulo 45, dedicado à renda fundiária absoluta, adentramos finalmente no mérito da “Renda de terrenos para construção”, um estranho capítulo que encerra, ao mesmo tempo, o desenvolvimento conceitual de Marx sobre as duas formas da renda, colocando-se – ainda que com a mão de gato de Engels – para além delas. Marx adverte: por um lado, “cabe distinguir se a renda deriva de um preço monopólico por existir um preço monopólico dos produtos ou do próprio solo dela independente ou”, por outro lado, “se os produtos são vendidos por um preço monopólico pelo fato de existir uma renda” (MARX, 2017, p. 835). Neste último caso, já sabemos, estamos falando da renda absoluta que, pela simples necessidade de remuneração da classe fundiária, impõe um preço de monopólio às mercadorias produzidas sobre sua propriedade. Por isso o primeiro caso, citado por Marx no mérito da distinção, é de fato diametralmente oposto ao da renda absoluta: são os preços de monopólio da mercadoria que, dados *a priori* por circunstâncias específicas de mercado – circunstâncias que, portanto, não são produtivas; e o exemplo dos vinhos caros, cujo preço é determinado pelo gosto refinado de bebedores de vinho, é sempre muito ilustrativo –; são tais preços monopolísticos que possibilitam, retroativamente, a formação de um lucro extraordinário nas mãos de seu vendedor, independentemente do fato de ele ser proprietário fundiário ou simples capitalista. Tal renda recai nas mãos da classe fundiária apenas na medida em que sua esperteza materialista percebe a oportunidade de aliená-los dos bolsos de seus arrendatários capitalistas; e isso mesmo que, para tanto, tenham que se valer das qualidades essenciais de seu solo para justificar, por exemplo, que a acidez terrosa do *bordeaux*, tão apreciada pelos compradores endinheirados e, naturalmente, motivo das cifras tão altas vislumbradas pelo capitalista, deva na realidade ser tributada à sua propriedade fundiária.

A chave para se decifrar a “renda nos terrenos para construção” está quase às mãos. Note-se, naquela mesma passagem supracitada, que Marx especifica: “cabe distinguir se a renda deriva de um preço monopólico por existir um preço monopólico dos produtos *ou do próprio solo dela independente*”, afinal, a própria terra pode figurar, e tende a figurar quando o assunto é mercado imobiliário, como uma mercadoria cheia de especificidades e heterogeneidades sujeitas a representarem, pelos mais diversos motivos, um preço de monopólio frente ao também heterogêneo público de compradores. Isso é um fato tão autoevidente e sorrateiramente explorado pelas campanhas publicitárias contemporâneas que seria ocioso dar exemplos. E, ademais, não está muito distante de nós as campanhas de “embelezamento” urbano citadas por Marx ainda no Livro Primeiro, e que de modo tão violento expuseram as leis da acumulação capitalista sobre a cabeça dos



pobres, elevando os aluguéis e o preço da terra até condições insuportáveis para o orçamento operário, mas bastante suportáveis para o bolso da classe proprietária.

Do lado oposto, voltamos à imagem despudorada e desavergonhada da acumulação capitalista no âmbito das habitações operárias, agora sabendo que sua renda se caracteriza “(...) pelo predomínio do preço monopólico em muitos casos, principalmente na exploração mais desavergonhada da miséria (pois a miséria é, para os locadores de imóveis, uma fonte mais lucrativa que as minas de Potosí já foram para a Espanha)” (MARX, 2017, p. 833). E tal preço monopólico, em se tratando de classe operária – e não se tratando, portanto, dos bulevares luxuosos burgueses – diz respeito estritamente à demanda por espaço e terra para morar em meio ao ritmo infernal de crescimento, por nós já conhecido, das cidades industriais. Diz Marx:

Nas cidades em crescimento rápido, particularmente onde a construção se realiza em escala industrial, como em Londres, o objeto principal da especulação não é o imóvel, mas a renda fundiária (MARX, 2017, p. 834)

Isto é, trata-se da renda formada a partir de um preço monopólico, no caso: o monopólio do espaço, “o espaço requerido como elemento de toda produção e de toda a ação humana” (MARX, 2017, p. 834). Lembremos, contudo, que “não só o crescimento populacional e, com ele, a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – que se incorpora à terra e nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, as ferrovias, os armazéns, os galpões de fábricas, as docas etc. –, aumentam necessariamente a renda imobiliária” (MARX, 2017, p. 835). No lugar dos pequerruchos *jerry builders* lembrados por Benevolo surge, assim, uma versão muito mais robusta e estruturada, um verdadeiro capitalista da construção que, embora hoje tão onipresente, o mundo moderno de Marx ainda estava vendo romper a casca. Ver, nesse sentido, o trecho que Marx dedica ao jovem empresário da construção no Livro Segundo (MARX, 2014, pp. 324-6). Essa espécie pouco decorosa de capitalista nasceu sabendo, em suma, que seu néctar não era a amarga razão comum de sua classe, o lucro médio, e sim aquilo que sempre fora até então exclusividade da aristocracia fundiária: a renda da terra. Vejamos as...

...declarações de um grande especulador imobiliário londrino, Edward Capps, perante a Comissão Bancária de 1857. Diz ele, no n. 5.435: ‘Creio que um homem que queria progredir neste mundo dificilmente pode esperar fazê-lo atendo-se a um comércio justo (fair trade) (...); além disso, ele necessariamente terá de dedicar-se a construir com fins especulativos, e isso em larga medida, pois o empresário obtém muito pouco lucro dos próprios edifícios, já que obtém seu lucro principal das rendas fundiárias acrescidas (MARX, 2017, p. 836)

Está aí o segredo das empreiteiras modernas, que tão sabidamente sabem recortar as cidades e retirar dela a seiva bruta da renda imobiliária, crescendo sob a capa dos preços de monopólio da terra. Preços que, como declamou Capps, já não guardam um átomo da tímida justiça implícita na troca de equivalentes entre valores iguais, revelando-se assim como a expressão bruta e radical da mera extorsão proprietária. É como se o segredo imoral da acumulação primitiva, antes trancado à sete chaves pelo liberalismo nos anais do mundo



moderno e nos distantes laboratórios coloniais, assumisse agora a própria forma econômica corrente, a face mesma do dia-a-dia burguês, a troca de mercadorias. Está aí o atalho tomado por Engels quando decidiu, em 1844, criticar o mundo olhando para as cidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Percebendo o atalho de Engels, embora Lefebvre não tenha se dedicado a esmiuçar a natureza interna dos ganhos imobiliários – que, como vimos, constitui o último dos últimos momentos das contradições do modo de produção capitalista – ele também acertou em cheio nesta outra colocação: o Engels de 1844 se saiu melhor que o Engels de 1870, quando da publicação de sua polêmica *sobre a questão da moradia*¹⁰. Ironicamente, seu tropeço talvez tenha se dado justamente porque o atalho tomado, em relação ao rigor categorial de Marx, contivesse algumas pedras soltas. Polemizando com o reformismo pequeno-burguês que, de modo incauto, dirigia a luta operária para as fronteiras do problema habitacional e urbano, Engels se prestou ali ao papel de retomar o foco da luta entre capital e trabalho (ENGELS, 2015, p. 38). O fez, contudo, ao preço bastante alto de jogar a luta habitacional urbana nas raias da contingência. Nessa toada, chegou a afirmar que os abusados e aviltantes preços imobiliários – refletidos nos aluguéis em especial –, e que tanto perturbavam a classe média reformista, nada mais eram que o reflexo de um movimento absolutamente circunstancial do mercado, tão comum aos hábitos de larápio de qualquer feirante velhaco e que, portanto, computavam sem maiores penas naquela famosa soma-zero do “toma-lá-dá-cá” das desonestidades comerciais comezinhas¹¹. Tivesse percebido, do contrário, que os preços imobiliários se tratavam na verdade da ponta mais despuddorada e espalhafatosa do terrível edifício da acumulação capitalista, ali exposta como pura rapinagem rentista da riqueza produzida pelo trabalho, talvez tivesse adiantado em mais de um século a identificação do monstro que rugiu em 2008.

¹⁰ As críticas duras de Lefebvre ao velho Engels estão presentes em um capítulo adicionado somente nas outras edições de seu livro, ganhando o título de “Engels e a Utopia”.

¹¹ “O mais-valor produzido pela classe trabalhadora e subtraído dela sem pagamento é repartido entre as classes não trabalhadoras num processo cheio de querelas sumamente edificantes e trapaças mútuas” – no limite, todo o Livro Terceiro de Marx – “na medida em que essa repartição se dá pela via da compra e da venda, uma de suas alavancas principais é o logro aplicado no comprador pelo vendedor (...); quando o trabalhador é enganado no preço ou na qualidade de suas mercadorias pelo merceiro ou pelo padeiro, não é em sua qualidade específica de trabalhador. Pelo contrário, se certa proporção de logro se torna a regra social em algum lugar, com o passar do tempo ela precisa ser compensada mediante uma elevação correspondente dos salários. (...) O mesmo ocorre com a escassez de moradia. A expansão das metrópoles modernas confere ao terreno situado em certas áreas, especialmente nas mais centrais, um valor artificial, que com frequência aumenta de forma colossal (...);/ mas, a exemplo do logro praticado pelo merceiro, não constitui uma precariedade que aflija exclusivamente a classe trabalhadora e, na medida em que atinge a classe trabalhadora, tem que receber certa compensação econômica assim que chega a um nível determinado e a certa duração” (ENGELS, 2015, p. 39-40. Grifo meu). Engels de fato chega muito perto do problema, mas a inconsistente comparação com merceiros e padeiros cega o autor para o fato de que, ao invés da simples “compensação econômica”, a pressão espoliativa das rendas imobiliárias amplamente gestadas pelo capital no interior do setor imobiliário tendem, pelo contrário, a levar todo o edifício econômico para os ares.



REFERÊNCIAS

- ARANTES, Pedro Fiori. "Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970". **Novos Estudos**, Cebrap, n.83, São Paulo, mar. 2009, pp. 103-127. Ver, sobretudo, o item "Desdobramentos Paulistas 2: FAU-USP
- BENEVOLO, Leonardo. **As origens da urbanística moderna**. Lisboa: Editorial Presença, 1987 [1963].
- BERCOVICI, Gilberto. "A função social da propriedade". In: Idem. **Constituição econômica e desenvolvimento**. São Paulo: Almedina, 2022 (pp. 337 – 391).
- ENGELS, Friedrich. **A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra segundo as observações do autor e fontes autênticas**. São Paulo: Boitempo, 2007 [1845].
- ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015 [1872].
- FAUSTO, Ruy. "Circulação de Mercadorias, Produção Capitalista". In: Idem. **Marx: Lógica & Política**. Tomo I. São Paulo: editora brasiliense, 1983 (pp. 141-226)
- GRESPLAN, Jorge. **Marx e a crítica do modo de representação capitalista**. São Paulo: Boitempo, 2019.
- LEFEBVRE, Henri. **O pensamento marxista e a cidade**. São Paulo: editora Ulissea, 1972.
- MARX, Karl. **O Capital**. Crítica da Economia Política. Livro Primeiro. O Processo de Produção do Capital. Tomo 2. São Paulo: Nova Cultural, 1985 [1867].
- MARX, Karl. **O capital**. Crítica da Economia Política. Livro II. O processo de circulação do capital. [Tradução de Rubens Enderle]. São Paulo: Boitempo, 2014 [1885], pp. 324-6.
- MARX, Karl. **O capital**. Crítica da Economia Política. Livro III. O processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017 [1894].