

## O ENIGMA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: renda da terra e preço de monopólio no capitalismo metropolitano-financeiro

*THE ENIGMA OF REAL ESTATE PRODUCTION: land rent and monopoly price in metropolitan-financial capitalism*

*EL ENIGMA DE LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA: renta del suelo y precio de monopolio en el capitalismo financiero metropolitano*

### RESUMO

Na perspectiva mais aceita sobre a renda da terra a partir da transição do agrário ao urbano, podemos dizer que ela é tanto extraída por meio do conjunto das infraestruturas e serviços (diferencial), bem como pela situação geográfica (absoluta) e fetiche do consumo de determinados imóveis em específicos lugares, que ascenderam aos céus (de monopólio). A leitura do conceito de renda da terra circunscrita à análise marxista em O Capital trouxe algumas contribuições importantes, mas acreditamos que a metamorfose de renda fundiária em renda imobiliária constitui-se como central. O capitalismo metropolitano-financeiro implica uma renda capitalizada da produção do espaço diversa do capitalismo urbano-industrial, apesar da lógica ser a mesma com novas determinações. Desse modo, a emergência de uma teoria da renda fundamentada nos processos espaciais contemporâneos é imperativa para pensarmos as novas contradições do espaço. Assim, buscamos refletir sobre algumas teorias e desdobramentos da renda da terra produzidas até então para lançar luz à renda imobiliária e o preço de monopólio da terra, na perspectiva de problematizar a teoria da renda, muitas das vezes entendida na transposição das realidades agrárias para as urbanas.

**Palavras-chave:** renda imobiliária; preço de monopólio; produção do espaço; capitalismo metropolitano-financeiro.

### ABSTRACT

In the most accepted perspective on land rent from the transition from agrarian to urban, we can say that it is both extracted through the set of infrastructures and services (differential), as well as through the geographic situation (absolute) and fetish of the consumption of certain properties in specific places, which ascended to the heavens (of monopoly). The reading of the concept of land rent limited to Marxist analysis in Capital brought some important contributions, but we believe that the metamorphosis of land rent into real estate rent is central. Metropolitan-financial capitalism implies a capitalized rent from the production of space that is different from urban-industrial capitalism, despite the logic being the same with new determinations. Therefore, the emergence of a theory of rent based on contemporary spatial processes is imperative for us to think about the new contradictions of space. Thus, we seek to reflect on some theories and developments of land rent produced so far to shed light on real estate rent and the monopoly price of land, with a view to problematizing the theory of rent, often understood in the transposition of agrarian realities to urban.

**Keywords:** real estate rent; monopoly price; production of space; metropolitan-financial capitalism.

 Eudes Leopoldo <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (UNIFESSPA), Nova Marabá, PA, Brasil.

DOI: 10.12957/geouerj.2024.83580

**Correspondência:**  
eudesleopoldo@gmail.com

**Recebido em:** 15 abr. 2024  
**Revisado em:** 11 mai. 2024  
**Aceito em:** 19 mai. 2024



## RESUMEN

En la perspectiva más aceptada sobre la renta de la tierra desde la transición de lo agrario a lo urbano, podemos decir que se extrae tanto a través del conjunto de infraestructuras y servicios (diferencial), como a través de la situación geográfica (absoluta) y fetiche del consumo. de ciertas propiedades en lugares específicos, que ascendieron a los cielos (de monopolio). La lectura del concepto de renta de la tierra limitada al análisis marxista en El Capital aportó algunas contribuciones importantes, pero creemos que la metamorfosis de la renta de la tierra en renta inmobiliaria es central. El capitalismo metropolitano-financiero implica un ingreso capitalizado procedente de la producción del espacio que es diferente del capitalismo urbano-industrial, aunque la lógica sea la misma con nuevas determinaciones. Por lo tanto, el surgimiento de una teoría de la renta basada en procesos espaciales contemporáneos es imperativo para que pensemos en las nuevas contradicciones del espacio. Así, buscamos reflexionar sobre algunas teorías y desarrollos de la renta de la tierra producidos hasta ahora para arrojar luz sobre las rentas inmobiliarias y el precio de monopolio de la tierra, con miras a problematizar la teoría de la renta, a menudo entendida en la transposición de las realidades agrarias a las urbanas.

**Palabras Clave:** renta inmobiliaria; precio de monopolio; producción del espacio; capitalismo metropolitano-financiero.



## INTRODUÇÃO

O enigma da produção imobiliária se traduz como uma das faces da globalização financeira contemporânea, na medida em que a realização de produtos imobiliários está em larga medida historicamente vinculada à sua financeirização, ao menos como tendência. No entanto, há um amplo domínio de construções que não necessariamente passam por um processo total de financeirização imobiliária, que, no entanto, são possíveis pela intermediação de financiamento bancário, compras de materiais de construção com cartões de crédito e utilização de recursos da poupança, todos com alguma relação com a realização de juros. Sendo assim, até as produções imobiliárias denominadas “autoconstruções” e “por encomenda” passam pelos corolários da financeirização da economia, apesar de não estarem inteiramente concertadas ao mercado financeiro.

Aqui, o sentido da redescoberta do enigma do imobiliário tem como base problemáticas teóricas sobre a produção imobiliária financeirizada, passando por uma leitura da transposição da renda da terra para os estudos urbanos e metropolitanos e pela necessidade de uma reflexão sobre a renda imobiliária como um sobrelucro chave do processo de financeirização imobiliária. A constituição do capitalismo metropolitano-financeiro é a base de um pensamento que opera na compreensão atualizada dos conceitos constitutivos da produção imobiliária financeirizada, que ganha cada vez mais espaço na sociabilidade capitalista contemporânea.

### A lógica da financeirização e os limites categoriais

A compreensão da acumulação primitiva e suas novas formas de realização como processo permanente e aberto em relação com a reprodução do capital, leva Sandra Lencioni (2012) a identificar o capital financeiro como elo desencadeador do acirramento e atualização de processos de espoliação. Desenvolvendo as ideias em direção à hegemonia do capital financeiro no mundo contemporâneo, sendo a metrópole o centro nevrálgico do processo, Sandra Lencioni (2015) estabelece a diferença entre capitalização e valorização do capital, o primeiro com base em certa autonomização do capital financeiro e o segundo no processo de produção.

Após trabalhar em sua trajetória intelectual com o agrário, o industrial, o urbano e o metropolitano, levando em conta suas relações, convergências e sobreposições, Sandra Lencioni (2015, p. 150) pensa o financeiro até suas últimas consequências e afirma que hoje “o domínio e direção do processo de reprodução não estão nas mãos do capital industrial, mas na do capital financeiro”. Essa dinâmica



acirrou as desigualdades em todas as escalas e determinou novas contradições do espaço. À luz do império das finanças, a geografia econômica do mundo contemporâneo passa por uma ampla metamorfose. Categorias, conceitos e noções são atualizados, ao mesmo tempo em que outras são desenvolvidas. Na medida em que “a financeirização invadiu a vida cotidiana e as finanças se transformaram no deus dos tempos atuais” (LENCIONI, 2015, p. 152), a geografia econômica muda radicalmente e as relações espaciais ganham novas formas, funções e estruturas. É nesse sentido que pensamos a financeirização da economia como um processo que muda radicalmente a geografia do mundo em seu nível mais global e o cotidiano enquanto seu nível mais elementar, em relação com o processo de metropolização do espaço, que tende a se regionalizar.

É na realização, em grande parte, de ativos financeiros “fictícios”, que a lógica da acumulação financeira na geografia econômica do mundo e do cotidiano se materializa enquanto processo de apropriação privada de rendimentos financeiros, remunerados pela sociedade inteira. Leda Paulani (2010, p. 130) admite tal perspectiva e a aprofunda ao argumentar que

essa lógica tipicamente financeira se reproduz por meio de ativos próprios, muitos dos quais estão incluídos naquilo que Marx chamou de “capital fictício”. Quem ganha dinheiro com a valorização das ações que possui não participou diretamente da produção nem detém o capital material que efetivamente produz. No entanto, a duplicata de capital que ele tem lhe dá direito a uma parcela da renda real produzida na sociedade. Quem tem um título da dívida pública tem direito sobre a renda real futura da sociedade, mesmo sem vir a participar de sua geração. Esses são dois casos típicos de capital fictício. A mera propriedade desses ativos garante a participação de seus detentores na renda real produzida pela sociedade, sem que estejam diretamente envolvidos em sua produção. Os possuidores de seus ativos são, portanto, rentistas.

Desse modo, seria no plano da reprodução do capital “fictício”, que residiria a centralidade da acumulação financeira. Há um claro vínculo, para Leda Paulani (2010), com forte influência de David Harvey e François Chesnais, entre os ativos mobiliários e a renda real futura da sociedade. No limite, podemos pensar que o capital fictício, se é fictício em um dado momento, na verdade só o é em um dado intervalo de tempo de curto, médio ou longo prazo, pois em algum momento posterior tende a se realizar com a apropriação de parte da renda real, seguindo o argumento de Leda Paulani (2010). Anteriormente, David Harvey (1989, p. 183) já havia conceituado o capital fictício como um “capital que tem valor monetário nominal e existência como papel, mas que num dado momento do tempo não tem lastro em termos de atividade produtiva real ou de ativos físicos como garantia”, contudo, em determinadas circunstâncias, ele é “convertido em capital real”, quando investimentos realizados levam a um crescimento apropriado em “ativos úteis (por exemplo, máquinas e equipamentos que podem ser implantados com lucro) ou mercadorias (bens e serviços que possam ser vendidos com lucro)”. De outro modo, as torres de escritórios, os edifícios residenciais, os loteamentos fechados, os



condomínios empresariais, os *shopping centers*, os galpões de logística, entre outros produtos imobiliários, que ganham materialidade, em grande parte, pela “materialização” desses chamados capitais fictícios, nos levam a problematizar se, de fato, esse capital fictício é tão fictício assim, tendo em vista que deixa marcas indeléveis na produção do espaço (HARVEY, 2010; ROYER, 2009; FIX, 2011; LEOPOLDO, 2017) e, como vimos no primeiro argumento, tendem a se realizar em algum momento posterior. No entanto, outros tantos capitais fictícios viram fumaça da noite para o dia, se esvanecem nas bolhas do mercado financeiro. Porém, apesar de sua capacidade de desmaterialização absoluta pelas dinâmicas de crise e oscilações do mercado, isso não tira o teor da problematização sobre o caráter fictício desse tipo de capital. A produção dos loteamentos fechados Alphaville, que reconstituiu as fronteiras das regiões metropolitanas e cidades médias brasileiras, são materializações espaciais, em boa parte, desse chamado “capital fictício”. Assim, até que ponto esse tipo de capital financeiro seria fictício, já que em determinados momentos ele supõe e pressupõe produções concretas?

Outra problematização possível é com relação à lei da queda tendencial da taxa de lucro, que alguns citam como uma condição quase automática da reprodução do capital, que iluminaria um vir a ser, um limite ontológico do capitalismo, argumento que também permite uma interpretação proposital de que tais estudiosos são marxistas, pois apostam na fórmula máxima de Karl Marx. No entanto, dois importantes marxistas evidenciam limites importantes. Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 163), vivendo ainda sobre o eclipse do capitalismo urbano-industrial, revela que “os lucros são imensos e a lei (tendencial) de queda da taxa de lucro médio é muito eficazmente bloqueada”. No momento da “maioridade” do capitalismo metropolitano-financeiro, em pleno século XXI, David Harvey (2010, p. 94) cogita, diante das radicais mudanças tecnológicas e organizacionais contemporâneas, que “é difícil fazer a teoria de Marx da queda da taxa de lucro funcionar, quando a inovação é tanto para economizar capital ou meios de produção (através, por exemplo, pelo uso mais eficiente da energia) quanto para economizar trabalho”. Ele apresenta uma lista de contra-tendências de Marx<sup>1</sup> para afirmar que ela seria tão longa que torna “a explicação de uma ‘lei’ sólida da queda de lucros mais do que discutível, sendo uma resposta mecânica à inovação tecnológica para economizar trabalho” (HARVEY, 2010, p. 94). Portanto, é difícil pensar que a lei da queda tendencial da taxa de lucro, especialmente no domínio da produção imobiliária, detém ainda uma potência considerável do ponto de vista até de uma revolução total. E, com a passagem do predomínio do lucro ao juro, ou melhor,

---

<sup>1</sup> A lista inclui: “taxas crescentes de exploração do trabalho, redução dos custos dos meios de produção (inovações de economia de capital), o comércio externo que reduziria os custos dos recursos, um aumento massivo do exército industrial de reserva de força de trabalho que inibe o estímulo à utilização de novas tecnologias, simultaneamente com a constante desvalorização do capital, a absorção do excedente de capital na produção de infraestruturas físicas e, finalmente, a monopolização e a abertura de novas linhas de produção com trabalho intensivo” (HARVEY, 2010, p. 94).



sobrelucro, de algum modo previsto por Marx, como vimos, qual é então o grau de concretude dessa lei, se o principal rendimento dos capitalistas sofreu importantes alterações?

Aqui somente buscamos assinalar os limites categoriais com os quais nos deparamos todo tempo no movimento do pensamento. Resolvemos sublinhar um conceito e uma lei do materialismo dialético, que são centrais na compreensão da acumulação financeira e que, de algum modo, em seus termos, perderam bastante suas substâncias essenciais, ao se volatizarem no curso das metamorfoses do capital. É nesse terreno que a discussão sobre a financeirização tem que se ver, não abrindo mão do marxismo como concepção de mundo, que ainda detém uma potência importante, porém em diálogo com a problematização das categorias e conceitos que lhe são constitutivas, no movimento de negação permanente, no sentido de alcançar novas determinações e novas sínteses, sempre em reconstrução.

No capitalismo metropolitano-financeiro, há um nocaute desolador sobre as nossas certezas mais inabaláveis, especialmente porque a teoria do valor está vinculada na raiz à produção propriamente dita. O movimento do pensamento necessário é situá-la em um contexto onde parece que há um descolamento entre a esfera financeira e o mundo da produção, com a hegemonia do primeiro, levando-o até suas últimas consequências. É interessante a observação feita por David Harvey (2010) da relação entre o mercado de futuros e derivativos e a produção total mundial para demonstrar a que ponto chegamos no capitalismo financeiro, ou melhor, no capitalismo metropolitano-financeiro. Em 2005, circulavam no mercado de futuros e derivativos aproximadamente US\$ 250 trilhões e na produção total mundial de bens e serviços US\$ 45 trilhões; já em 2008, no primeiro, circulavam aproximadamente US\$ 600 trilhões e, no segundo, US\$ 55 trilhões (HARVEY, 2010). Desse modo, evidencia-se claramente certo descolamento do mundo das finanças e da produção propriamente dita, sendo que em apenas 3 anos passou de 5 vezes para 10 vezes a diferença entre o mercado de futuros e derivativos e a produção total mundial de bens e serviços<sup>2</sup>.

Com o predomínio dos sobrelucros como rendimentos do capital, ampliando assim a relação capital-juro, tendência prevista por Karl Marx, como vimos, tendo em vista que o juro também é uma renda que advém de um sobrelucro e que as rendas (fundiária e imobiliária) de algum modo se associam mais ao capital financeiro do que ao proprietário da terra, há assim uma mudança da fórmula trinitária, nomeadamente quando a localizamos nesse descolamento relativo entre o mundo financeiro e o produtivo. Aqui, nesse momento específico, quando falamos de renda fundiária estamos discorrendo

---

<sup>2</sup> Diante dessas cifras, a crise de 2008 sem dúvida deixou um sabor agri-doce nos investidores, acionistas, instituições financeiras e grande parte dos agentes do mercado financeiro, sendo que alguns sofreram elevadas perdas, enquanto outros ganharam muito mais.



também sobre as rendas apropriadas nos espaços agrários e não apenas das rendas fundiárias com uma nova qualidade apropriadas nos espaços agrários, urbanos e metropolitanos. A respeito da discussão da primeira renda fundiária, o debate de Ariovaldo Umbelino de Oliveira (1986) é central e de suma importância para pensar a renda da terra a partir da agricultura no movimento de constituição do modo de produção capitalista e da luta dos camponeses com os grandes monopólios agroindustriais, indo desde as rendas pré-capitalistas às rendas propriamente capitalistas. Sobre os agentes que capturam as rendas fundiárias apropriadas nos espaços agrários, Denise Elias (2006, p. 227) destaca quatro principais grupos: “um primeiro associa-se à agricultura camponesa, não integrada ao agronegócio”; “um segundo grupo seria o composto pela pequena produção integrada ao agronegócio”; “os médios e grandes empresários agrícolas, integrados ou não à agroindústria, comporiam um terceiro grupo”, “um quarto segmento seria formado pelas grandes holdings”. Os três últimos agentes estão, hoje, extremamente associados aos ritmos do mercado financeiro com grandes empresas agropecuárias com capital aberto na bolsa de valores e a utilização, no caso do Brasil, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) e debêntures pelos “médios e grandes empresários agrícolas”. Sem dúvida, a financeirização também opera concretamente nos espaços agrários, que atendem criticamente, com suas grandes superfícies de produção agropecuária, ao processo de metropolização do espaço. Portanto, esse processo de aparente descolamento entre o produtivo e o financeiro também adentra o mundo agrário, mas é no mundo metropolitano que ele ganha sua máxima expressão. Na verdade, o mundo agrário realiza-se como um momento do mundo metropolitano.

Esse descolamento nunca é completo nem é independente totalmente uma dimensão da outra, pelo contrário. A renda da terra no âmbito da construção, incorporação e urbanização, que cada vez mais se metamorfoseia de fundiária em imobiliária, é um dos principais sobrelucros, que compõe a massa de mais-valia no domínio da produção imobiliária. Desencarnada da terra e recalcada do proprietário fundiário, a renda imobiliária acende para toda sorte de mediações com a acumulação financeira, ela mesma constituindo essa forma específica e mais determinada de acumulação do capital.

### **A transposição teórica da renda e a propriedade da terra**

A renda da terra passa a ser uma das fontes da extensão generalizada dos negócios imobiliários. Na perspectiva mais aceita sobre a renda da terra a partir da transição do agrário ao urbano, podemos dizer que ela é tanto extraída por meio do conjunto das infraestruturas e serviços (diferencial), bem como pela situação geográfica (absoluta) e fetiche do consumo de determinados imóveis em



específicos lugares, que ascenderam aos céus (de monopólio). A leitura do conceito de renda da terra circunscrita à análise marxista em *O Capital* trouxe algumas contribuições importantes, mas acreditamos que a metamorfose de renda fundiária em renda imobiliária constitui-se como central, sobretudo no século XXI.

O capitalismo metropolitano-financeiro implica uma renda capitalizada da produção do espaço diversa do capitalismo agrário-comercial e do capitalismo urbano-industrial, apesar da lógica ser a mesma com novas determinações. Desse modo, a emergência de uma teoria da renda fundamentada nos processos espaciais contemporâneos é imperativa para pensarmos as novas contradições do espaço. Assim, buscamos refletir sobre algumas teorias e desdobramentos da renda da terra produzidas até então para lançar luz à renda imobiliária e o preço de monopólio da terra, na perspectiva de problematizar a teoria da renda, muitas das vezes entendida na transposição das realidades agrárias para as urbanas. É aí que talvez resida o enigma da produção imobiliária, não pela transposição de espaços, mas pela mudança de usos e produção do espaço!

Desde que as pesquisas nas ciências humanas e sociais começaram a pensar a produção imobiliária numa posição de destaque diante do desenvolvimento das cidades, metrópoles e regiões metropolitanas, o gênio humano busca decifrar a renda extraída das construções. Os trabalhos até então desenvolvidos realizam uma transposição da teoria da renda apresentada na obra *O Capital* de Karl Marx ([1867] 1985), limitando-se algumas vezes a reformular as determinações conceituais das rendas agrícolas e extrativistas, que passariam equivocadamente a figurar como rendas urbanas.

É necessário evidenciar que nos “limites contidos no esforço meritório, mas pouco eficiente, da transposição das categorias de renda fundiária (renda diferencial I, renda diferencial II) úteis para análise da produção rural, mas que sempre apresentaram limites instrumentais quando referidas a diferentes contextos, em especial, o urbano” (LENCIONI, 2011, p. 190). Mesmo com os importantes aportes conquistados, certa confusão tornou imprecisa a compreensão da renda capitalizada na produção de espaços urbanos e metropolitanos.

Todo tempo o processo de metropolização do espaço embaralha as cartas das investigações humanas e sociais. Fica difícil falar de renda urbana quando se identifica a extração desse tipo diferenciado de renda, ainda não devidamente explicitado, em contextos rurais ou pseudorurais, como é o caso dos imóveis e algumas atividades terciárias modernas (turismo rural, aluguel de chalés no campo etc.)



vendidas nessas áreas<sup>3</sup>. Isso demonstra os limites do conceito de renda urbana. Nesses casos, é difícil pensar nos termos de uma renda urbana pura ou uma renda agrícola-urbana, tal diferenciação abriria caminho para mais imprecisão conceitual, tornando impossível a apreensão de uma renda que vai para além do urbano, mas que tem nele seu ponto de origem e expressão.

Estamos falando da renda imobiliária (MARX, [1867] 1985; PEREIRA, 1988), que atingiu suas últimas consequências no plano prático com o processo de metropolização regional. No entanto, no plano teórico, manteve-se eclipsada. Ela é uma renda capitalizada pela produção imobiliária nos espaços agrários, urbanos e metropolitanos, sendo então um valor produzido de maneira transversal. Sua lógica de extração encontra-se no caráter monopolista da construção civil e do mercado imobiliário, que gera valores relacionados ou indiferentes às localizações produzidas, com base no duplo monopólio, da terra e do espaço. A renda imobiliária não tem a ver somente com a terra, mas diretamente com a própria produção do espaço.

A renda imobiliária alcança outros conteúdos mais determinantes a partir da crescente especulação financeira com lotes e imóveis de mercado, de algum modo já reverberado por Vladimir Lênin ([1917] 1974) no início do século passado, mas que agora ganha uma nova qualidade com a autonomização do capital financeiro e a articulação com a metropolização do espaço. Ela contém uma substância cada vez mais abstrata, diante de preços imobiliários monopolistas que se transformam radicalmente nos diversos ritmos e escalas espaço-temporais de produção e circulação do espaço-mercadoria, seguindo os ditames da esfera financeira.

Nesse movimento, a moderna propriedade da terra atualiza-se enquanto espaço contemporâneo de valorização, tornando-se, ela mesma, em uma pura representação, passível não apenas de ser comprada e vendida, mas, sobretudo, de ser financeirizada (transformada em crédito, dívida, valor mobiliário) em todas as praças financeiras do planeta e, simultaneamente, as rendas da produção do espaço são rendimentos que alcançam a escala global, a escala total da própria acumulação financeira. Esse é um ponto crítico!

Com a hegemonia dos sobrelucros como um dos principais rendimentos dos capitalistas, como vimos na perspectiva da reviravolta da fórmula trinitária, é na renda imobiliária que reside o problema fundamental da realização da mais-valia, no tocante aos negócios da produção do espaço. Sob o

---

<sup>3</sup> Argumentação desenvolvida a partir das questões levantadas por Paulo César Xavier Pereira na disciplina “Apropriação e Produção do Espaço Metropolitano”. Na verdade, toda a discussão sobre renda imobiliária tratada aqui tem como referência o trabalho de Paulo César Xavier Pereira.



predomínio da globalização financeira, a renda imobiliária se desenvolve como parte do preço que constitui os ativos imobiliários com tendência a sua transfiguração em ativos financeiros. De certo modo, os juros, um dos pilares da acumulação financeira em processo de totalização, também são uma renda, uma renda da propriedade do dinheiro. Portanto, é no esteio do terreno caudaloso da produção, circulação e distribuição de rendas (nomeadamente, do financeiro e do imobiliário) que a sociedade capitalista contemporânea constitui suas condições de reprodução das relações sociais de produção. Não é de outra forma que a propriedade da terra pode agora ingressar sobranceira nos confins da acumulação do capital, posto que a esfera financeira a transfigurou em um papel ou crédito.

É nesse domínio que a teoria marxista da propriedade da terra pode alcançar uma importante chave para a compreensão da crítica à economia política do espaço. Aqui, a propriedade da terra é pensada, nos termos de Ana Fani Carlos e Sandra Lencioni (1981, p. 303), como “a própria expressão da apropriação do espaço”. Ora, a própria “teoria marxista da propriedade da terra no capitalismo não é completa”, assevera Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 139). Em outra passagem, Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 163) assegura as mudanças e o relevo recalcitrante conquistado pela renda da terra e propriedade na teoria social crítica:

As rendas da terra, entre as quais é necessário inserir aquelas que vêm da produção agrícola, da pecuária, da caça, da pesca e da utilização das águas e florestas, da produção mineira (quando o subsolo não pertence ao Estado), enfim as *provenientes* dos imóveis (domínio construído) sofreram flutuações.

Henri Lefebvre expressa uma leitura renovada, porém ainda vinculada à perspectiva das rendas agrícolas obtidas de Karl Marx. Cabe reter o sentido da mudança, visto que as rendas da terra “sofreram flutuações”. Na verdade, a transformação da composição da renda foi radical, posto que os novos recursos de comunicação e tecnologias empregadas nas minas, nos cultivos agrícolas e nas cidades, sobretudo nas metrópoles, desloca-se do plano da renda capitalizada original para uma renda capitalizada de segundo nível, que proporciona o aumento da massa de mais-valia relativa. Sem falar na variação substantiva dos preços imobiliários a partir da especulação nos mercados de capitais e as novas formas de compra, venda, troca e aluguel amparados pela lógica financeira. As plataformas de securitização e outras formas financeiras em que a renda imobiliária aparece articulada, evidencia o quanto sua realização foi drasticamente metamorfoseada no capitalismo metropolitano-financeiro.

Henri Lefebvre lembra também que os imóveis e os terrenos são cada vez mais parcelados e fragmentados para o mercado. É comum comprar ou vender de acordo com o preço por metro quadrado. Trata-se de uma linguagem do espaço-mercadoria, que ofusca a renda imobiliária



capitalizada pelas empresas imobiliárias. Em outra citação, Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 163) esclarece o seu entendimento de renda da terra:

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas. (...). De um lado, as rendas fundiárias (a renda I, dada pelas melhores terras – as mais próximas dos mercados urbanos – e a renda II, renda técnica obtida pelos investimentos de capitais na produção agrícola) não cessam de aumentar, em benefício dos capitalistas, em função do crescimento das cidades. Além disso, no próprio interior da expansão urbana, reaparecem rendas que correspondem a rendas fundiárias sobre a terra agrícola: uma renda de situação, uma renda de equipamento, difíceis de calcular.

O autor coloca em primeiro plano o agenciamento de outros setores na produção capitalista do imobiliário. Portanto, há uma convergência de interesses difusos selados sobre a órbita e essência da produção imobiliária. Ainda evidencia o reaparecimento de rendas possíveis na difusão do urbano, que acabam não sendo retomadas nem definidas exatamente no desenvolvimento do texto. Desse modo, percebe-se uma conexão cidade-campo sempre estabelecida como base de interpretação da renda. Com o movimento de metropolização do espaço, que transforma intensamente a relação cidade-campo, a renda ligada à construção, incorporação e urbanização se autonomiza de suas articulações com o mundo agrário, embora continue em permanente tensão com seus fantasmas da economia agrário-comercial. No desenvolvimento da economia metropolitano-financeira parece que a renda da terra não tem mais lugar, ou melhor, sua metamorfose permanente de renda fundiária em renda imobiliária constitui uma abstração concreta povoada por fetichismos que complica sua decodificação.

### **A renda da terra na produção imobiliária financeirizada**

A renda da terra no capitalismo metropolitano-financeiro se constitui numa dialética negativa imanente, que trata de levar o pensamento contra ele mesmo, saltando assim da transposição da renda agrícola à renda urbana para uma outra perspectiva teórica, pressuposta pela própria realidade sensível que repõe os termos dos novos conteúdos do espaço negativo, redescobrimo a metamorfose da renda fundiária em renda imobiliária. Talvez, a restrita transposição da teoria marxista da renda agrícola para o espaço urbano e metropolitano não deva ser o foco, mas sim a busca pelas novas determinações da renda da terra. Especialmente, de sua transformação em renda imobiliária.



Voltemos à Karl Marx ([1867] 1985). Quando ele constitui os dois polos da renda da terra chega a um terceiro termo da relação e submete tudo à uma mesma lógica: da propriedade fundiária; ele evidencia o fetichismo da renda da terra, que permite a fantasmagoria objetiva desta, que parece à primeira vista transparente. Na verdade, é eclipsada e escondida. Não aparece assim a sua substância: a renda da terra é remunerada pelo trabalho social médio de uma sociedade inteira nas diversas escalas da produção do espaço. “Essa realidade é dissimulada pela circunstância de a renda capitalizada, isto é, esse tributo capitalizado, aparecer na forma de preço da terra e esta pode ser vendida como qualquer outro artigo de comércio” (MARX, [1867] 1985, p. 890). Desse modo, “uma contradição perfeita nada tem de misterioso” (MARX, [1867] 1985, p. 894).

Assim, o preço da terra tende a passar necessariamente pela capitalização da renda, este sendo obnubilado por aquele. Como identifica Karl Marx (1985, p. 891), “o preço da terra pode ascender, sem elevar-se a renda” e “o preço da terra pode elevar-se, por aumentar a renda”. Portanto, o valor da renda pode ser maior ou menor do que o preço da terra, dificilmente coincidirá, posto que o preço é a aparência do valor, que permite a possibilidade da trocabilidade das mercadorias, inclusive do espaço-mercadoria.

Com relação ao cerne dessa questão, aponta Sandra Lencioni (2014, p. 32) que a particularidade da mercadoria imóvel cria uma ilusão “a de que essa relativa independência do preço do imóvel deriva do desenvolvimento urbano e de sua influência na formação dos preços imobiliários”. De fato, tal autonomização do preço do imóvel “deriva, na essência, da propriedade da terra e não do fato aparente de que a terra é cara ou porque ela é escassa” (LENCIONI, 2014, p. 32). Portanto, a propriedade da terra aparece como algo sem expressão no preço do imóvel, embora esteja totalmente implicado nele.

A produção imobiliária ganha corporeidade pela propriedade da terra, ou melhor, sobre o monopólio da propriedade da terra. No movimento de metropolização do espaço esse processo é elevado à dupla potência, posto que é a própria reprodução do espaço extensiva e, dialeticamente, intensiva. No processo da produção imobiliária intensiva, o capital variável (a exploração da força de trabalho na construção, incorporação e urbanização) e o capital constante (meios de construção, novas tecnologias de pré-fabricação e em escala, sistemas digitalizados de controle integrado e automatização de usinas de solos e massas, máquinas de terraplanagem e guindastes) ampliam-se, com detalhe para o avanço do segundo, nomeadamente sobre o crivo predominante do mercado financeiro. Muito embora, parece que a composição orgânica do capital não arrefece tanto, posto que o excedente do trabalho produtivo, apesar de aumentar menos do que os excedentes dos progressos



técnicos e tecnológicos na construção, incorporação e urbanização, também tem um crescimento majorado pelo acirramento da exploração da mão-de-obra. E, ao mesmo tempo, eleva-se a apropriação das rendas e dos juros.

Essa aparente constância da composição orgânica do capital na produção é azeitada pelo capital financeiro, o que à primeira vista pode parecer um paradoxo, já que essa tenacidade se vincula à relação do trabalho vivo com o trabalho morto. Na circulação, opera a valorização imobiliária, dada pelas possibilidades de dupla elevação das rendas fundiária e imobiliária, equacionando-se nos preços de monopólio, ao mesmo tempo em que se processa uma valorização financeira, que decorre da apropriação de juros, constituindo rentabilidades de cotas e ações. Na produção opera também as valorizações imobiliária e financeira, já que antes e durante a construção, incorporação ou urbanização, há a especulação financeira sobre o sucesso imobiliário e a precificação das tendências do produto imobiliário, um primeiro momento da financeirização imobiliária. E, na circulação, os excedentes dos capitais produtivos e os capitais fictícios que se materializaram como investimentos na produção imobiliária constituem o segundo momento do processo de financeirização imobiliária, capitalizando-se mutuamente a partir da valorização financeira e imobiliária. Compõe-se assim, um novo ciclo de capitalização do capital com o retorno dos excedentes para os acionistas e investidores, que podem ou não continuar investindo na produção imobiliária. A valorização do capital integra-se, então, à capitalização do capital, como indica Sandra Lencioni (2015).

Nesse movimento, a renda fundiária negativiza-se e emerge enquanto renda imobiliária na dialética entre a reprodução do espaço extensiva (metropolização do espaço) e a produção imobiliária intensiva (industrialização da construção). Logo, preços e rendas tendem a crescer de modo incessante, tendo em vista o alargamento do caráter de monopólio. Seguimos a tese de Paulo César Xavier Pereira (1988, p. 120), para quem essa transfiguração da renda leva-nos à interpretação da contínua elevação dos preços imobiliários. Assim, a renda imobiliária ilumina a compreensão do crescente preço da terra e do imóvel, também das bolhas imobiliárias, que pode ajudar-nos a interpretar os fundamentos das crises imobiliárias, reveladas por David Harvey (2010) como momentos cruciais e inseparáveis das crises financeiras do capitalismo contemporâneo desde 1973. Não é de outra forma que a renda da terra, em sua lógica contraditória, apresenta-se como “elemento desvelador da crise da valorização do valor” (ALFREDO, 2009, p. 412).

Insistimos que a produção imobiliária é um dos principais momentos norteadores da economia metropolitano-financeira. Daí a crescente indústria de necessidades criadas que induzem novas formas de consumo do espaço a partir do imobiliário. No entanto, podemos falar com Henri Lefebvre



([1972] 2008, p. 118) que o “imobiliário” se tornou “central no capitalismo, por se tratar de indústria nova, menos submetida aos entraves, saturações, dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias”, entretanto, isso se processa de maneira contraditória, pois “o ‘imobiliário’ oscila entre uma função subordinada de retomada econômica, uma função diversionista, uma função de regulação, uma função dominante”.

Sob as graças do capital financeiro, o imobiliário ganha uma produção e projeção como nunca, mas ele não pode ser pensado como o núcleo da acumulação do capital, na medida em que a acumulação financeira orbita muitas dimensões, sendo o imobiliário uma delas, tendo em vista a relação apresentada por David Harvey (2010) entre os valores do mercado de ações, futuros e derivativos e a produção total mundial de bens e serviços. Os financistas, os grandes *players* do capitalismo metropolitano-financeiro, estão de olho em sobrelucros que as aplicações financeiras podem oferecer em vários tipos de atividades.

Uma ligação efetiva da especulação financeira com o imobiliário aparece no filme de Adam McKay, *The Big Short* (2015), quando Michael Burry projeta o colapso do mercado norte-americano de *subprime*<sup>4</sup> de 2008 e investe pesado contra ele, ganhando bilhões com a crise financeira. Já Gordon Gekko, de *Wall Street* (1987) de Oliver Stone, e Jordan Belford, de *The Wolf of Wall Street* (2013) de Martin Scorsese, são personagens, respectivamente, ficcionais e reais, que constituem narrativas mais próximas dos financistas em geral, em busca da construção rápida de fortunas, independentemente se é investimento no imobiliário ou não. Na verdade, o imobiliário, no caso de alguns mercados financeiros, constitui-se, ainda, como relativo bloqueio para investimentos, pela baixa liquidez e dificuldade em fazê-lo “levitar” como um mero título, operando como imobilização do capital, que, em alguns casos, não é tão atraente assim para os financistas em geral.

A insistência de Mariana Fix (2007, 2011) em assinalar a “financeirização truncada” e a inexistência de um mercado secundário de hipotecas no Brasil, aponta para tal argumento. É tanto que não é a propriedade imobiliária em si que é rotacionada pelos mercados globais, mas ela enquanto uma representação, um título, um valor mobiliário. Ela é o lastro de um título, que pode variar ininterruptamente sem nenhuma referência com sua valorização imobiliária real, mas somente pela sua valorização financeira. Os capitais reais só podem ser indexados na retorta das aplicações financeiras como papéis capazes de circular livremente pelo *Big Bang*. Portanto, o cerne da

---

<sup>4</sup> Subprime refere-se a um mercado de empréstimos hipotecários. A crise financeira global de 2008 relaciona-se diretamente à crise das hipotecas subprime. No centro desta crise financeira global, estava a montanha de títulos de hipoteca “tóxicos” detidos pelos bancos ou comercializados por investidores incautos em todo o mundo (HARVEY, 2010).



acumulação financeira é a reprodução e circulação do capital fictício (situando-o em seus limites categoriais problematizados anteriormente), que operam sem lastro material ou vinculados ao âmbito da produção real, incluindo a imobiliária, e dos serviços. Na medida em que, “há uma tendência à reprodução volátil do capital, financeirizando-se, isto é, movendo a si mesmo sem substância de valor real produzido” (DAMIANI, 2009, p. 318).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade produzida e reproduzida como lotes urbanizados e espaços edificados fracionados por diferentes acionistas e investidores, sob o domínio do capital financeiro, pesa sobre a sociedade inteira, que remunera os dividendos financeiros das variadas cotas e ações em jogo. Essa é a nova tendência da produção imobiliária contemporânea, que tem como base a apropriação privada da renda imobiliária crescentemente incorporada nos circuitos do capital financeiro.

Nesse movimento, a propriedade imobiliária se realiza como um ativo financeiro, passível de percorrer o mercado financeiro global, adentrando na órbita dos valores mobiliários, na medida em que se desnuda de sua materialidade e passa a operar como uma representação, um papel, um título. É diante dessa abstração concreta que reside os fundamentos do momento crítico contemporâneo, na medida em que se trata de um capitalismo metropolitano-financeiro profundamente dominado pela produção, apropriação e financeirização de rendas.

## REFERÊNCIAS

- ALFREDO, Anselmo. Negatividade e a Crítica à Crítica Crítica: sobre espaço tempo e modernização. **Revista Cidades**, Vol. 6, n° 10, 2009.
- CARLOS, Ana Fani; LENCIONI, Sandra. A apropriação capitalista do espaço geográfico. In: 4º ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 1981, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: AGB, 1981.
- DAMIANI, Amélia Luisa. Urbanização crítica e produção do espaço. **Cidades**, vol. 6, n. 10, 2009.
- ELIAS, Denise. Redes agroindustriais e produção do espaço urbano no Brasil agrícola. In: SILVA, José Borzacchiello da; LIMA, Luiz Cruz; ELIAS, Denise (orgs.). **Panorama da Geografia Brasileira I**. São Paulo: Annablume, 2006.
- FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico, Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.
- HARVEY, David. **The Enigma of Capital: and the crises of capitalism**. New York: Oxford, 2010.



- HARVEY, David. **The Condition of Postmodernity**: an inquiry into the origins of cultural change. New York: Blackwell, 1989.
- LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital**. [1ª ed., 1972]. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. [1ª ed., 1972]. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- LENCIONI, Sandra. Metrópole e sua lógica capitalista atual face ao regime de acumulação patrimonial. **Mercator**, v. 14, n. 4, 2015.
- LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Eure**, nº 120, 2014.
- LENCIONI, Sandra. Acumulação primitiva: um processo atuante na sociedade contemporânea. **Confin**, n. 14, 2012.
- LENCIONI, Sandra. Condomínios industriais: um novo nicho dos negócios imobiliários. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). **Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: Paim, 2011.
- LÊNIN, Vladimir. **O Imperialismo**: fase superior do capitalismo. [1ª ed. 1917]. São Paulo: Alfa Ômega, 1974.
- LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional**: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole. 2017. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.
- MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. Vol. I. [1ª ed., 1867]. 2. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1985.
- OLIVEIRA, Ariovaldo. **Modo capitalista de produção e agricultura**. São Paulo: Ática, 1986.
- PAULANI, Leda. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas no Brasil. In: OLIVEIRA, Francisco de; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele. (orgs.). **Hegemonia às Avessas**. São Paulo: Boitempo, 2010.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1988.
- ROYER, Luciana. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.