

VALOR COMPLEXO DOS IMÓVEIS E A PRODUÇÃO DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PRODUÇÃO: ELEMENTOS PARA UMA ECONOMIA POLÍTICA DA URBANIZAÇÃO CAPITALISTA

Oséias Teixeira da Silva¹

Orcid: <http://orcid.org/0000-0003-4182-827X>

Recebido em: 20/03/2021

Publicado em: 28 abr. 2021

RESUMO

A concepção de valor de uso, valor de troca e valor são as bases para uma compreensão marxista do processo de produção de mercadorias no capitalismo. O valor de uso diz respeito à utilidade social de uma determinada mercadoria. O valor de troca tem caráter relativo e indica que quantidade x de mercadoria A equivale a quantidade y de mercadoria B. O valor de um produto, por sua vez, é determinado pelo trabalho socialmente necessário para a produção de uma mercadoria específica. O objetivo do presente trabalho é desenvolver os conceitos de valor de uso, valor de troca e valor complexo dos imóveis. A natureza complexa do valor dos imóveis decorre do fato de que se trata de um valor que se constitui pela relação entre elementos simples e que decorre principalmente da concentração e diversificação das condições gerais de produção em cada localidade e na cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Valor de uso. Valor de troca. Valor. Imóveis. Condições gerais de produção.

COMPLEX VALUE OF PROPERTIES AND THE PRODUCTION OF GENERAL CONDITIONS OF PRODUCTION: ELEMENTS FOR A POLITICAL ECONOMY OF CAPITALIST URBANIZATION

ABSTRACT

The conception of use value, exchange value and value are the basis for a Marxist understanding of the process of producing goods under capitalism. Use value refers to the social utility of a given commodity. The exchange value has a relative character and indicates that quantity x of commodity A is equivalent to quantity y of commodity B. The value of a product, in turn, is determined by the socially necessary labor for the production of a specific commodity. The objective of this work is to develop the concepts of complex use value, complex exchange value and complex value of properties. The complex nature of the value of the properties results from the fact that it is a value that is constituted by the relationship between simple elements and that results mainly from the concentration and diversification of the general conditions of production in each location and in the city.

KEYWORDS: Use value. Exchange value. Value. Properties. General production conditions.

¹Professor de Geografia do Instituto Federal Fluminense, campus Macaé-RJ.

INTRODUÇÃO

A obra *O Capital*, (MARX, 2011[1867]) analisa a produção capitalista de mercadorias a partir da relação entre valor de uso, valor de troca e valor. O valor de uso, denominado por Smith (1981 [1776], p. 43) de utilidade corresponde justamente à utilidade de um determinado produto, para que ele é utilizado, o que explica também porque existe demanda para ele. O valor de troca corresponde à proporção em que duas ou mais mercadorias são trocadas, seja diretamente por escambo, seja indiretamente pela intervenção do dinheiro. Aqui estamos, conseqüentemente, nos remetendo ao debate clássico da Economia política sobre o valor, que será, como veremos o ponto de partida do presente trabalho.

O valor, por outro lado, refere a algo intrínseco a mercadoria diferente do valor de troca que tem um caráter relacional. Na sociedade capitalista, o valor de uma mercadoria está relacionado ao tempo de trabalho socialmente necessário que “é o tempo de trabalho requerido para produzir-se um valor de uso qualquer, nas condições de produção socialmente normais, existentes, e com o grau social médio de destreza e intensidade do trabalho” (MARX, 1987 [1867], p. 46). Desse modo, o valor de uma mercadoria se manifesta pelo fato de ser um produto do trabalho humano, e assim sendo o valor de uma mercadoria expressa justamente o quanto de trabalho humano se encontra inserido naquela mercadoria particular.

A categoria *preço* é uma manifestação fenomênica do valor, a partir do qual o valor, como categoria “imaterial, porém objetiva” (HARVEY, 2018) aparece na realidade concreta. De acordo com as condições de mercado, os preços podem se colocar acima ou abaixo do seu valor, mas, de qualquer forma, o valor continua existindo como uma realidade subjacente ao preço.

O objetivo do presente trabalho é discutir essas três categorias: valor de uso, valor de troca e valor, mas de forma relacionada ao processo de urbanização capitalista². Defendemos que essas categorias são fundamentais para uma compreensão do processo de urbanização que vá além do descritivo, sendo de importância crucial para a realização de estudos empíricos, uma vez que permitirá compreender as razões subjacentes a produção da mercadoria imóvel. Porém apontamos como em relação a urbanização, os conceitos acima citados adquirem uma natureza complexa se comparado aos produtos industriais e dessa forma discutimos os conceitos de valor de uso complexo, valor de troca complexo e valor complexo. Isto porque a urbanização se efetiva pela produção de um

² Devido ao escopo do trabalho, deixamos de lado a discussão sobre a possível formação de uma mais-valia complexa. Devido ao espaço necessário para realizar essa discussão, optamos por deixar essa discussão para um artigo posterior ainda a ser escrito pelo autor.

conjunto de produtos imobiliários que tem seu valor determinado não apenas pelo processo imediato de produção, ou seja, daquele do imóvel em questão, mas também do processo mais amplo, de produção capitalista do espaço urbano.

O texto está assim estruturado: no primeiro tópico discutiremos os conceitos de valor de uso e sua derivação em relação à urbanização capitalista: o conceito de *valor de uso complexo*; com base nessa discussão também derivaremos o conceito de valor de troca do conceito original de valor de troca, tendo sempre por referência o trabalho de Marx e de autores marxistas. No terceiro tópico discutiremos os conceitos de valor derivando dele o conceito de *valor complexo*. Seguem-se as considerações finais.

VALOR DE USO E VALOR DE USO COMPLEXO

A concepção de valor de uso é a base e também a mais simples daquelas relacionadas a teoria do valor-trabalho. Segundo Adam Smith:

A palavra valor deve ser observado, tem dois significados diversos, e por vezes expressa a utilidade de algum objeto particular, e por vezes o poder de adquirir outros bens, que a posse daquele objeto proporciona. Um pode ser chamado ‘valor de uso’, o segundo ‘valor de troca’ (SMITH, 1981[1776], p. 17).

Podemos apontar que o valor de uso é a utilidade social de um determinado produto que justifica o uso de trabalho humano para produzi-lo. Um produto só será produzido for útil, e só será útil se for utilizado por alguém, ou seja, consumido. Quando um produto é produzido diretamente como valor de uso, a sua utilidade jamais será problemática uma vez que o produto é produzido para consumo do produtor e sua família. Mesmo que o excedente seja vendido no mercado ou captado pelo Estado na forma de impostos nada muda na produção em si que permanece produção de valores de uso, sendo que o valor de uso encerra em si toda a vida do produto que é produzido e consumido como tal como se dava comumente no feudalismo (DOBB, 1986).

Na maioria das sociedades historicamente existentes temos que a produção consiste na produção de valores de uso pelo produtor direto que possuía os instrumentos de produção e assim sendo o excedente que sustentava as classes dominantes tinha que ser extraído politicamente. Na sociedade medieval europeia essa extração era feita a partir do trabalho compulsório nas terras do senhor feudal e pelo recolhimento de impostos e dízimos sobre a produção do camponês (HOBSBAWM, 2008), enquanto na China antiga a produção excedente era recolhida na forma de impostos pelo Estado (SCARPARI, 1986). Mas tanto num caso como no outro a produção em si permanece produção de valores de uso. Por outro lado na sociedade capitalista o valor de uso só existe em sua relação dialética com o valor de troca. Segundo Marx:

O proprietário, com os cinco ou mais sentidos, supre a percepção que a mercadoria não tem conteúdo material da outra. Para ele, a mercadoria que possui não tem nenhum valor de uso direto. Do contrário, não a levaria ao mercado. Ela tem um valor de uso para outro. Para ele, só tem diretamente um valor de uso, o de ser depositária de valor, e assim, meio de troca. Por isso, quer aliená-la por mercadoria cujo valor de uso lhe satisfaça. Todas as mercadorias são não valores de uso para os proprietários, e valores de uso para os não proprietários (MARX, 2011 [1867], p. 110).

Toda mercadoria é imediatamente um não valor de uso para o capitalista e um valor de uso em potencial para outrem. Logo, não se trata mais da produção de valores de uso que viabilizam a reprodução do produtor direto e de sua família e cujo excedente pode até ser apropriado por outro ou vendido no mercado, mas isso não muda a lógica da produção, que é sempre uma produção de valores de uso, que são produzidos, por isso, com o objetivo de viabilizar a reprodução do produtor direto. Se a produção social é assentada na produção de valores de uso, o produtor direto jamais produzirá algo que não tem serventia para ele já que o objetivo da produção é garantir a reprodução do seu ser pelo consumo.

Outra situação completamente distinta encontra-se no capitalismo, em que o capitalista detentor das mercadorias a leva ao mercado justamente porque para ele elas são não valores de uso e sim como valores de troca. Assim a mercadoria, para o capitalista, interessa apenas como a representação ideal de uma soma de dinheiro que será paga por elas e por isso o corpo de mercadoria tem pouca importância para ele. A natureza da mercadoria aparece como totalmente indiferente ao capitalista que comanda o seu processo de produção. (MARX, 2011 [1867], p. 143) demonstra que essa indiferença do produtor em relação ao conteúdo material da mercadoria já aparece na produção simples de mercadorias, pois o exemplo por ele evocado é de um produtor que vende um tonel de vinho para comprar uma bíblia nova. O desejo de comprar uma nova bíblia, permite apontar que o produtor de vinho é uma pessoa religiosa, interessado, assim, no plano individual em que as pessoas se afastem do vício e busquem a devoção espiritual. No entanto, como produtor de mercadorias ele contribui para expansão do vício em bebida que certamente condena na esfera privada.

No entanto, a produção capitalista de mercadorias, ou produção ampliada de mercadorias difere em muito da produção simples de mercadorias levada a cabo pelo artesão independente ou pelo camponês. Além de um grande acúmulo de capital em atividades pré-capitalistas, para que a produção capitalista ocorra é preciso que se dê aquilo que aponta Marx:

Duas espécies diferentes de possuidores de mercadorias têm de confrontar-se entrar em contato: de um lado, o proprietário de dinheiro, de meios de produção e de meios de subsistência, empenhado em aumentar a soma dos valores que possui, comprando a força de trabalho alheia; e do outro, os trabalhadores livres, vendedores da própria força de trabalho e, portanto, de trabalho. Trabalhadores livres em dois sentidos, porque não são parte direta dos meios de produção, como os escravos e servos, e porque não são donos dos meios de produção como o camponês autônomo, estando assim livres e desembaraçados deles. Estabelecidos esses dois polos do mercado, ficam dadas as condições básicas da produção

capitalista. O sistema capitalista pressupõe a dissociação entre os trabalhadores e a propriedade dos meios pelos quais realizam o trabalho (MARX, 2019 [1867], p. 835).

Como podemos concluir pela leitura do trecho o capitalismo se difere tanto da produção simples de mercadorias quando das diferentes formas de produção baseadas no valor de uso. Na produção simples de mercadorias, o trabalhador é detentor dos meios de produção que é principalmente a terra no camponês e os instrumentos e a oficina no caso do artesão. Ele produz suas mercadorias e vende no mercado obtendo dinheiro com o qual compra os produtos que ele necessita. Assim sendo, é um sistema de produção em que o valor de troca importa embora a produção seja realizada pelo trabalhador que possui a propriedade dos meios de produção. Por outro lado, o camponês da China antiga produzia para a comunidade da qual faz parte e precisa produzir também um excedente que sustenta a existência do Estado e da classe dominante (SCARPARI, 1986). Num caso e no outro se tratam de formas de produção que se assentam no controle dos meios de produção por parte do produtor direto e uma produção que visa fundamentalmente à reprodução desse produtor mesmo que intermediada pelo mercado como ocorre no caso da produção simples de mercadorias.

Algo diferente ocorre no capitalismo que só pode existir enquanto sistema histórico de produção quanto temos o trabalhador livre nos dois sentidos apontados por Marx: como um trabalhador que não é escravo nem servo e, conseqüentemente, pode dispor de seu próprio corpo da maneira que lhe aprouver e também como um indivíduo livre dos meios de produção; dessa forma, é obrigado por uma imposição biológica a buscar trabalho, pois se não trabalhar, visto que não detém os meios de produção morrerá de fome. Assim se existe uma mão invisível que rege o funcionamento do mercado, como afirma Adam Smith (1981 [1776]) essa está no aguilhão da fome que impele o trabalhador a busca do trabalho por piores que sejam as condições ou a remuneração do mesmo.

Assim para qualquer produtor capitalista o que importa não é o valor de uso da sua mercadoria, que para o capitalista corresponde a um não valor de uso, mas o valor de troca que possui e que é indiferente ao corpo da mercadoria. Dessa maneira o valor de uso passa a estar subordinado ao valor de troca, sendo que a produção será orientada pela produção de mercadorias com maior valor de troca ou maior demanda efetiva mesmo que respondam a demandas sociais efetivamente menos importantes (CARCANHOLO, 2012). Como o grande empresário capitalista Bill Gates reconhece, capitalismo significa que teremos mais investimento em pesquisa sobre calvície do que sobre a malária (TERRA, 2013). Isto porque a calvície masculina afeta pessoas de todas as classes sociais enquanto a malária afeta principalmente pessoas mais pobres. Do ponto de vista social, no entanto, seria muito mais válido investir dinheiro em pesquisas sobre a malária que mata centenas de milhares de pessoas todos os anos do que sobre a calvície que nunca matou e nem matará ninguém.

Vejamos agora o que seria o conceito de valor de uso complexo e sua relação com o processo de urbanização. Segundo Topalov

La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital, y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios). Este sistema espacial constituye un valor de uso específico, diferenciado del valor de uso de cada una de sus partes consideradas separadamente; es un valor de uso complejo que nace del sistema espacial, de la articulación en el espacio de valores de uso elementales (TOPALOV, 1979, p. 9).

Segundo o autor a cidade é fundamentalmente uma forma de socialização das forças produtivas, pois é na cidade que se concentram as condições gerais coletivas de uma produção que é em grande parte realizada de forma privada. Dito de outra forma, embora a produção capitalista seja fragmentada em unidades de capital independentes e concorrentes, a produção depende, de um conjunto de condições gerais de produção sendo que muitas delas não são passíveis de serem construídas para atender ao interesse de cada um dos capitalistas e só podem ser produzidas coletivamente para um consumo também coletivo. Por exemplo, seria totalmente impossível criar uma linha de transmissão de energia exclusiva para cada fábrica existente na cidade. Condições gerais de produção como linhas de transmissão de energia só são economicamente viáveis se forem produzidas para uso amplo e coletivo tanto de empresas quanto de famílias (LENCIONI, 2007).

O que o autor aponta é que na cidade se concentram esse conjunto de condições gerais de produção sem o qual a produção das unidades fragmentadas do capital seria inviável. Essas condições gerais permitem tanto a produção das mercadorias, quanto sua circulação e seu consumo, bem como também garantem a disponibilidade e a existência de habilidades corretas da força de trabalho. Assim, essas condições gerais de produção são formas socializadas que garantem a produção, a circulação e o consumo das mercadorias e incluem desde linhas de transmissão de energia, ferrovias e aeroportos até escolas e universidades. Essas condições gerais não estão distribuídas de forma aleatória, mas formando um sistema espacial, e é justamente cuja configuração o autor denomina valor de uso complexo.

A cidade é um valor de uso complexo justamente porque consiste na interação e articulação de valores de uso simples. Assim a utilidade não se refere aqui ao uso de uma determinada mercadoria, mas sim da possibilidade do uso conjunto de diversos elementos presentes no espaço urbano independente do fato que esses elementos sejam mercantilizados ou não. Não se trata da utilidade de uma determinada mercadoria, mas da utilidade da própria cidade ou de tudo aquilo que pode ser encontrado nela e que permite a produção capitalista desde a disponibilidade de mão de obra até a de infraestrutura. É a utilidade do sistema espacial em que a cidade se configura o que interessa a cada agente de produção capitalista e não a utilidade de cada elemento particular que a constitui.

Portanto, quando pensamos em uma cidade como valor de uso o que temos por um lado é o valor de uso de cada forma encontrada individualmente na cidade e por outro lado, o que talvez é mais importante ainda, a articulação desse valor de uso individual com o restante dos valores de uso presentes na cidade ou, de forma simples e objetiva, o valor de uso complexo.

Assim sendo, todo imóvel que compõe uma cidade é um produto como nenhum outro, pois o seu valor de uso depende não apenas do seu processo de produção imediato, mas também do processo de produção de toda a cidade no qual ele está inserido. Por outro lado é preciso apontar que a cidade não possui uma distribuição homogênea das condições gerais produção, nem da acessibilidade a essas condições. Isto significa que do ponto de vista de uma empresa sua localização refletirá em maiores ou menores custos de produção simplesmente pela possibilidade de menor ou maior acesso a essas condições gerais. Sobre esse ponto (VILLAÇA, 1998, p. 74) afirma o seguinte:

A terra urbana só interessa enquanto terra-localização, ou seja, enquanto meio de acesso de todo o sistema urbano, a toda a cidade. A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda terra a tenha em maior ou menor grau, os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção. Quanto mais central o terreno, mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso (*Idem*).

Assim, se a cidade pode ser considerada em sua totalidade como um todo um valor de uso, cada um dos imóveis nela presentes também tem o seu valor de uso individual, de acordo com a maneira como se insere na trama relacional que é a cidade. O valor de uso de um imóvel está ligado a sua localização, entendida em um sentido mais amplo do que normalmente é visto pelos economistas. A localização não diz respeito apenas à distância física a outros pontos da cidade – embora esse seja um aspecto deveras importante – mas tem a ver com a maneira como um imóvel se insere na trama relacional que é a cidade.

Por isso há que se considerar sempre a compatibilidade entre o valor de uso do imóvel e do local na qual ele foi construído. Evidentemente todo tipo de incompatibilidade entre o valor de uso de um imóvel e de um local podem ser encontradas na prática, mas especialmente quando se trata da ação dos promotores imobiliários isso pode significar a perda do capital investido. Um promotor imobiliário que resolvesse construir um edifício de escritórios em um bairro residencial com ruas estreitas e congestionadas provavelmente não conseguiria vender ou alugar nenhuma das salas disponíveis e perderia o capital investido. Essa opção só seria possível se estivesse inserida dentro de um grande projeto de renovação urbana associada à criação de novas vias expressas, como aquele analisado em São Paulo por (CARLOS, 2001).

Consequentemente a importância de considerar o valor de uso em relação à produção imobiliária capitalista é considerar que as possibilidades de localização são muito mais restritas do

que poderiam parecer a princípio, uma vez que é preciso que o local escolhido tenha um valor de uso compatível com o imóvel a ser produzido. As características necessárias do valor de uso complexo de um local variam de acordo com cada tipo de empreendimento capitalista a ser considerado. Deste modo para a implementação de uma indústria química, as características necessárias em termos de valor de uso complexo que um local precisa ter para viabilizar sua implementação são bem distintas das características necessárias para a implementação de um shopping center.

Uma vez que o acesso às diferentes localizações é mediado pelo monopólio da propriedade privada da terra e que de nem toda localização possui o valor de uso complexo compatível com a implementação de um determinado tipo de imóvel obviamente temos que associar diretamente o valor de uso complexo de uma localização qualquer na cidade com o seu valor de troca complexo. Topalov embora não chegue a discutir o conceito de valor de troca complexo parece caminhar nessa direção no trecho a seguir:

Pero hasta aquí hemos dejado de lado un aspecto importante del problema. Si existe contradicción, es justamente porque la ciudad es también un conjunto de mercancías producidas con vistas a la ganancia. La ciudad es el marco de la ganancia, pero sus elementos son también objeto de ganancia. El marco edificado urbano proporciona al capital, en su conjunto, un valor de uso complejo. Pero el marco edificado urbano es también un conjunto de mercancías inmobiliarias: habitaciones, edificios destinados al comercio, oficinas, etc. Todas estas mercancías son producidas por el capital: ellas sirven de apoyo a la valorización de los capitales particulares, especializados en su producción y en su circulación (TOPALOV, 1979, p. 75).

Dessa maneira, podemos afirmar que o valor de uso complexo está presente quando se considera a cidade como um todo, composta por um conjunto amplo de condições gerais de produção adequadas para a reprodução de cada uma das atividades econômicas e seus respectivos ramos. Nessa acepção, a cidade como um todo é um valor de uso complexo que pode ter melhores ou piores condições para a reprodução do capital como um todo e de cada fração do capital em particular.

Quando consideramos a cidade como um todo como um valor de uso podemos concluir que ele é composto tanto por elementos mercantilizados, produzidos e apropriados privadamente quando por elementos de propriedade pública e consumidos coletivamente. Assim sendo, nem todos os elementos que contribuem para que a cidade se constitua em um valor de uso são em si mercadorias, ou mesmo mercantilizáveis, sendo as ruas, as infraestruturas de energia e abastecimento de água exemplos disso. As infraestruturas de energia, por exemplo, só podem ser construídas para uso em comum e mesmo que o consumo de energia seja cobrado individualmente a infraestrutura que permite esse consumo só pode ser produzida coletivamente e não imediatamente como mercadoria.

Por outro lado, muito dos elementos que compõem a cidade são também mercadorias, produzidas por uma fração específica do capital, identificada na literatura especializada como os promotores imobiliários (CORREIA, 1995). A cidade não é apenas o lugar onde o lucro se produz ou

se realiza, mas também é formada por um conjunto de elementos produzidos como mercadoria e que geram lucro. Se nem todos os elementos que compõem o valor de uso que é a cidade são mercadorias uma boa parte deles o são como ocorre com as moradias, os edifícios de escritórios, os *shopping centers*, etc. Todas essas modalidades de imóveis são tantos elementos do valor de uso complexo que é a cidade quanto mercadorias que possuem seu próprio valor de uso.

O valor de uso dessas mercadorias depende, por um lado, do processo de produção da mercadoria em questão, bem como da localização que ela possui fato relacionado a produção da cidade como um todo. O valor de uso um edifício de escritórios depende em primeiro lugar das características construtivas do mesmo: um edifício que tenha sido construído com as tecnologias mais recentes, adaptado às demandas das empresas globais terá mais valor de uso do que um edifício vizinho que tendo sido construído décadas atrás não possui características construtivas ultrapassadas. Em segundo lugar o valor de uso também depende da sua localização: dois edifícios de escritórios construídos na mesma época e com as mesmas características construtivas terão valores de uso distintos caso um deles esteja localizado em uma grande avenida repleta de outros edifícios de escritório e o outro em um bairro residencial com ruas estreitas e sempre congestionadas.

Dessa maneira, o valor de uso de qualquer imóvel que exista na cidade depende do valor de uso diretamente relacionado à sua produção e daquele relacionado à sua localização. Assim sendo esse imóvel está relacionado à produção de valor, uma vez que é fruto de um empreendimento capitalista, da mobilização de um capital inserido na conversão de um terreno em um imóvel com características adequadas a demanda visada. Desta maneira estamos nos referindo ao processo de produção, capitaneado por uma empresa de construção civil e que leva ao surgimento do imóvel. Por outro lado o valor de uso do imóvel está ligado ao processo mais amplo de produção da cidade e da localização no qual o imóvel está inserido. E obviamente se a mercadoria, que é imóvel, possui um valor de uso, sendo fruto de um processo de produção, obviamente, em uma sociedade capitalista ele terá também um valor de troca. É o valor de troca complexo da mercadoria imóvel que analisaremos a seguir.

VALOR DE TROCA E VALOR DE TROCA COMPLEXO

Da discussão do valor de uso complexo seria mais do que natural partir para a discussão do valor de troca complexo, no entanto esse movimento raramente é realizado, o que se leva a presumir que se parte da noção de que a cidade ou os lugares dentro dela são objetos não produzidos pelo ser humano e que, em vista disso, adquirem um preço devido ao monopólio gerado pela propriedade da terra, porém, não possuem valor. Assim teria um valor de uso e um preço mesmo sem representar a materialização de trabalho humano. De forma geral os autores que buscam compreender a cidade pelo

conceito de renda da terra partem dessa compreensão da terra urbana como algo não produzido pelo trabalho, sendo, portanto, um bem sem valor e que, todavia, adquire um preço no mercado devido ao monopólio gerado pela renda da terra. Singer defende esse ponto de vista no trecho abaixo:

Sendo a cidade uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes funções as mais diferentes atividades, é lógico que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos. Essa disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em consequência é assemelhada ao capital. (...) O capital imobiliário é portanto, um falso capital. Ele é um capital sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável aquela atividade (SINGER, 1980, p. 5).

Desta maneira, segundo o autor, o solo urbano não é um produto do trabalho e, não possui valor, mas apenas adquire um preço devido ao monopólio da propriedade da terra. A possibilidade de auferir renda por parte dos proprietários advém do fato de que existe grande concentração de pessoas e atividades econômicas na cidade que disputarão os espaços disponíveis levando a que os mesmos adquiram mais altos preços de acordo com as condições de infraestrutura e acessibilidade em cada local. Assim o capital imobiliário seria um falso capital, ou seja, por um lado representa um canal através do qual o dinheiro investido pode ser ampliado, mas isso é feito explorando a venda de um bem sem valor. A renda ainda levaria em conta sua natureza absoluta, presente mesmo na pior terra e diferencial, de acordo com a localização de cada terreno (HARVEY, 1990). Como é um bem sem valor o preço do solo urbano é determinado unicamente pela sua demanda, desse modo, quanto maior a demanda maior o preço que adquirirá.

Como discutido anteriormente o valor de uso complexo tem três dimensões distintas: por um lado temos o valor de uso da cidade (i) como um todo e do outro temos o valor de uso da localização em que o imóvel se insere (ii) e do próprio imóvel (iii). Vamos considerar se nessas três dimensões temos de fato bens sem valor. Ora o imóvel, seja eles uma residência, um galpão industrial ou um edifício de escritórios, ou qualquer outro tipo de edificação é obviamente um produto oriundo de um processo de produção industrial, de um ramo específico da indústria denominado construção civil. De forma alguma podemos considerar que o imóvel é um bem sem valor, como faz Singer (1980), pois ele é fruto de um processo de produção que embora tenha características particulares não deixa de ser produção industrial e ainda realizada sob a égide capitalista, ou seja, produção para o mercado com vistas ao lucro.

Por outro lado, o local em que o imóvel se insere também é produto de trabalho, nesse caso de trabalho social acumulado e no caso da relação entre o imóvel e a localização temos uma relação entre trabalho vivo e trabalho morto semelhante ao que temos no processo de produção das mercadorias. A produção do imóvel está ligada ao trabalho vivo inserido em um processo de produção atual, enquanto a localização depende de múltiplos processos de produção atuais, mas também de

processos de produção de imóveis e condições gerais de produção realizados no passado e que se configuram em trabalho morto. Quanto mais denso e equipado um lugar for mais trabalho morto haverá nesse local e, por isso, maior o valor de troca desta localização. De qualquer forma a localização é também fruto de trabalho humano, seja aquele presente nos processos de produção atuais, seja aquele incrustado no local.

A cidade pode ser vista como um amplo e articulado conjunto de imóveis e condições gerais de produção, pois são todas elas produzidas pelo trabalho humano. Desta maneira assim como apontamos para o imóvel e para a localização não podemos de forma alguma imaginar a cidade como um bem sem valor, por mais que o valor da cidade como um todo dificilmente seja apropriado por particulares mais apenas por meio do valor de imóveis inseridos na cidade. Quando falamos da urbanização capitalista estamos falando da produção de bens que possuem valor e não de bens sem valor que adquirem preço, por mais que esses bens sempre tenham como substrato elementos naturais que formam a base da segunda natureza que é a cidade.

Mesmo no caso em que a natureza aparece como elemento central da produção imobiliária, no caso dos terrenos, ainda assim não podemos afirmar que se trata de uma “dádiva” da natureza, de um bem sem valor que apenas adquire um preço devido ao monopólio da propriedade da terra. Em primeiro lugar porque um terreno, para se configurar em uma mercadoria precisa passar por um processo de preparação que envolve trabalho humano. Referimo-nos, por exemplo, a trabalhos como aterramento, terraplanagem e desmatamento que são atividades que preparam o terreno para o uso urbano. Um terreno dificilmente está pronto para ser urbanizado sem aplicação prévia de trabalho em sua preparação. Em segundo lugar uma área mesmo que não fosse preciso nenhum trabalho de preparação para se transformar uma área em terreno ainda assim ela só teria um valor pela potencialidade de fazer parte do tecido urbano, como se dá em alguns casos, na expansão urbana periférica em países latino-americanos. Nesse caso, poderíamos não ter o valor correspondente a produção do imóvel mais ainda assim teríamos o valor relacionado à localização na qual a área passível de ser urbanizada está localizada. Não podemos nos esquecer ainda daquilo que aponta Marx:

Em outras palavras o lucro extra, quando é normal e não resultado de circunstâncias acidentais no interior do processo de circulação, é sempre produzido como diferença entre o produto de duas quantidades iguais de capital e trabalho são empregadas em terrenos de mesmo tamanho e com resultados diferentes. Além disso não é de modo nenhum imprescindível que esse lucro extra tenha origem nos resultados desiguais de quantidades iguais de capital empregado. Nos diversos investimentos também podem se encontrar ocupados capitais de grandeza desigual – na maioria das vezes, isso inclusive é o pressuposto, mas partes iguais proporcionais, como 100 libras de cada uma, dão resultados diferentes, isto é, taxa de lucro distinta. Esse é o pressuposto geral para a existência do lucro numa esfera qualquer de investimento de capital em geral. O segundo pressuposto é a transformação desse lucro extra na forma da renda da terra (em geral, da renda, como forma distinta do lucro); é preciso sempre investigar como, quando e sob quais circunstâncias tem lugar essa transformação (MARX, 2017 [1894], p. 751).

Por isso, segundo o autor, a renda é apenas uma forma transmutada do mais valor. A condição primeira para a existência da renda é a diversidade de lucratividade presente nas diferentes esferas de aplicação do capital e em cada unidade de produção do capital, enquanto por outro lado temos um preço de produção que é geral e socialmente definido, ou seja, é único para todos os produtos de uma mesma espécie em um determinado momento, em um determinado local. Ocorre que nas diferentes possibilidades de aplicação do capital o rendimento do mesmo é bastante variável, o que significa que algumas unidades de capital – por exemplo, aquelas que utilizam tecnologia inferior – só podem obter o lucro médio enquanto outras podem obter um lucro acima desse nível médio. O que possibilita a existência da renda da terra é justamente a possibilidade do proprietário da terra, devido ao monopólio que exerce sobre ela, se apropriar da diferença entre o lucro médio e o lucro obtido nas terras de maior produtividade.

Mesmo que este tipo de questão tenha alguma utilidade no estudo da urbanização, como se tratam de produtos de trabalho humano, os interesses da produção imobiliária estão diretamente voltados a controlar as formas em si da produção, sendo a possibilidade de auferir renda um atrativo a mais que vem com a possibilidade de efetivação dos empreendimentos urbanos. Colocar o foco na renda nos colocaria como central a compreensão da ação dos proprietários fundiários, sendo que no caso da urbanização, são os promotores imobiliários, os agentes diretamente responsáveis pela transformação urbana. Assim podemos afirmar com Gottdiener (1993, p 178) que:

Nesse estágio da discussão, devo mudar da análise da terra como meio de produção para a análise do espaço como força de produção, e mudar da determinação do valor da terra e seu retorno – renda – para a determinação social do valor da localização no espaço e seu retorno – lucro. Se devemos tratar a questão dos valores da terra e da localização, devemos antes de tudo reintroduzir a teoria de Lefebvre e passar de uma análise da terra per se para a dos bens imóveis, pois são estes que compreendem o espaço capitalista na medida em que esse se opõe ao pré-capitalista. Definirei bens imóveis aqui como o meio ambiente espacial – constituído de terra desenvolvida e não desenvolvida – isto é, as estruturas edificadas sobre a terra e as melhorias de infraestrutura de portos, estradas, linhas de serviços públicos e calçamentos que circundam essas estruturas, as quais são fornecidas por um mercado imobiliário específico. Além do mais, o bem imóvel sob o capitalismo é um produto social que não pode ser separado das forças ou instituições econômicas, políticas e culturais, como, por exemplo, as do capital financeiro, que administram e regulam os usos do espaço.

Consequentemente os bens imóveis ou simplesmente imóveis são produtos produzidos pelo trabalho humano e como tal possuem valor. A discussão sobre a renda nos coloca em uma direção equivocada de discutir apenas o acesso a propriedade e não a maneira como o espaço urbano é produzido. Desse modo embora a renda tenha sua importância, o papel da produção não pode ser ignorado. Nesse sentido tanto a dimensão do valor de uso quanto à do valor de troca se perdem, enquanto por outro lado focar no valor de uso e valor de troca complexo nos remetem diretamente ao processo de produção e aos agentes que controlam essa produção.

Então como se configura o valor de troca de um imóvel? Para discutir essa questão temos que realizar o mesmo caminho que fizemos em relação ao valor de uso. Iniciaremos discutindo valor de troca das mercadorias produzidas no capitalismo para passarmos então para o valor de troca complexo³. Segundo Marx:

O valor de troca revela-se, de início, na relação quantitativa entre valores-de-uso de espécies diferentes, na proporção em que se trocam, relação que muda constantemente no tempo e no espaço. Por isso o valor de troca parece algo casual e puramente relativo, e, portanto, uma contradição em termos, um valor de troca inerente, imanente à mercadoria. Daí se deduz, primeiro: os valores-de-troca vigentes da mesma mercadoria expressam, todos, um significado igual; segundo: o valor-de-troca só pode ser a maneira de expressar-se, a forma de manifestação de uma substância que dele pode distinguir (MARX, 2011 [1867], p. 58).

Como colocado no texto acima, em uma sociedade capitalista o valor de troca expressa um caráter relacional, que contrapõe o valor de duas mercadorias diferentes. Assim podemos compreender o valor de troca como forma relativa do valor, proporção em que duas mercadorias são trocadas. A análise do valor de troca normalmente pressupõe a consolidação do sistema de produção capitalista, ou seja, que já houve a separação dos trabalhadores dos meios de produção e a formação de riqueza disponível para conversão em capital.

Dessa maneira, a relação de troca aparece de forma evidente quando, em uma situação de escambo afirmamos, por exemplo, que dois casacos são trocados por dois barris de vinho, o que significa que esses dois produtos se equivalem em termos de valor. A partir da constatação de que o valor de troca, mesmo que intermediado pelo dinheiro, manifesta uma relação entre duas mercadorias o autor citado afirma que: se duas mercadorias têm o mesmo valor isto significa que elas são idênticas em algum sentido, por mais que sejam materialmente distintas; em segundo lugar que essa igualdade tem que se dar a partir de um elemento externo a eles. Quando comparo dois elementos materialmente distintos sempre preciso de uma medida externa a eles e comum para que possa se estabelecer a proporcionalidade. Ao se pretender conhecer a relação de tamanho entre uma estrada e uma ferrovia, por exemplo, preciso de uma medida comum e externa a esses dois objetos para compará-los. Medindo a extensão da estrada e da ferrovia em quilômetros posso concluir, por exemplo, que a estrada é duas vezes maior que a ferrovia.

Uma relação mercantil de troca sempre pressupõe igualdade entre valores trocados, então é preciso que os dois elementos trocados possuam uma substância em comum em condição de igualdade. Essa substância em comum, segundo Karl Marx (2011[1867]), é o trabalho humano e, desse modo, a equivalência de valor de troca entre quantidades determinadas de dois produtos, digamos dois casacos e dois barris de vinho significam que ambos se equivalem em relação à quantidade de trabalho materializado nesses dois produtos. Ou seja, por mais que materialmente, ou

³ Até o momento o autor desconhece outro trabalho que tenha utilizado o conceito de valor de troca complexo.

em termos de valor de uso esses produtos sejam distintos, eles se equivalem, pois ambos necessitam do mesmo dispêndio de trabalho para serem produzidos.

Isto significa que o valor de uso é apenas condição para formação do valor de troca, ou seja, uma mercadoria sem utilidade não terá valor, mas não é o valor de uso que condiciona diretamente o quantum de valor de troca que uma mercadoria possui. Em outras palavras, o valor de uso tem um aspecto qualitativo e do ponto de vista do valor de uso cada mercadoria é única e incomparável. Destarte, não existe nenhuma característica intrínseca à mercadoria que estabeleça que ela possua um valor menor ou maior diante de outra mercadoria de espécie diferente. Isso vale também para a sua utilidade: para alguém com muito frio um casaco pode ser mais importante que um barril de vinho mais para alguém com calor e muita vontade de beber um barril de vinho pode ser mais importante que um casaco. Assim o valor de troca está relacionado ao dispêndio de trabalho incorporado em uma mercadoria e não a qualquer característica material da mesma.

Discutiremos de forma mais aprofundada a natureza do valor no próximo tópico. Agora passemos a discussão sobre o valor de troca complexo no processo de urbanização. Discutimos no tópico anterior que o valor de uso de um imóvel depende de três elementos articulados: o valor de uso do imóvel que depende das características de sua construção; o valor de uso do local em que o imóvel se insere que depende do padrão histórico de produção do espaço naquele lugar e do valor de uso da própria cidade, que também está relacionado ao seu padrão histórico de produção do espaço. O valor de uso é complexo justamente porque se constitui pela inter-relação entre diferentes valores de uso simples, seja dos bens imóveis seja daqueles elementos que fazem parte das condições gerais de produção presentes na cidade que, entretanto, só podem ser consumidos coletivamente, como ocorrem com avenidas, pontes ou ferrovias.

Mais que isso o valor de uso complexo é também a inter-relação entre diferentes escalas de produção do espaço urbano, pois enquanto o imóvel tem um caráter pontual em relação ao tecido urbano tanto o local quanto a cidade compreendem áreas mais amplas espacialmente. Assim o valor de uso de um imóvel não depende apenas do seu processo de produção, mas também dos processos de produção da cidade e dos locais que a compõem, processo este que se desenvolve ao longo do tempo histórico e que se caracteriza principalmente pelo acúmulo contínuo de investimentos públicos e privados em certas áreas que configuram uma organização espacial altamente desigual e que implicará em valores distintos dos locais uma vez que representam distintas quantidades de acúmulo de trabalho humano (MORAES e COSTA, 1984).

Assim percebe-se uma dialética importante entre os elementos diretamente mercantilizados dentro do processo de urbanização, ou seja, os imóveis e as condições gerais de produção elementos que só podem ser consumidos coletivamente. Quanto mais densamente presentes as condições gerais de produção em um local ou em uma cidade, maior o valor dos imóveis presentes nessa localidade

ou cidade (LENCIONI, 2007). O valor de troca de um imóvel, portanto, estará diretamente ligada a presença no local em que ele se insere da maior quantidade e qualidade disponível das condições gerais de produção.

Com base nessa discussão podemos concluir que o valor de troca de um imóvel depende, em primeiro lugar da forma como o próprio imóvel foi produzido. Dois imóveis em uma mesma rua podem ter valores diferentes se um deles tiver sido construído mais recentemente com tecnologias mais modernas e oferecendo vantagens em relação aos imóveis mais antigos. Um exemplo bem conhecido é a respeito da difusão do automóvel que levou a desvalorização dos imóveis mais antigos que não tinham garagem. O valor de troca de um imóvel depende em segundo lugar da forma como foi produzido o local em que ele foi inserido. Quanto maior a densidade e a variedade de condições gerais de produção adequadas para o uso a que o imóvel se destina maior o seu valor de troca. Assim um edifício de escritórios em um bairro residencial, com disponibilidade de internet de baixa velocidade, ruas estreitas e congestionadas terá um valor de troca bem menor que o de um edifício de escritórios construído da mesma forma, mas localizado em uma grande avenida com disponibilidade de internet de alta velocidade e bom fluxo de trânsito além de acessibilidade por outros meios de transporte.

Por fim o valor de troca de um imóvel também depende do valor de troca da cidade, que está relacionado à forma como ela foi produzida especialmente em relação à quantidade e diversidade de condições gerais de produção. Assim dois imóveis absolutamente idênticos, localizados em áreas com as mesmas condições gerais de produção poderá em alguns casos ter valores de troca diferentes se um deles está em uma grande cidade e outro em uma cidade média, devido ao fato de que a grande cidade possui um maior acúmulo de condições gerais de produção.

Assim o caráter relacional do valor de troca aparece da forma complexa, pois se trata da articulação entre o valor de troca do imóvel, da localização e da cidade, sendo que cada um desses elementos envolve tempos distintos em relação a sua produção e também escalas distintas de existência. O imóvel, principal mercadoria do processo de produção do espaço no capitalismo é o elemento que apresenta a conjunção entre a produção do espaço e a produção de uma mercadoria específica a ser vendida em mercado específico. O imóvel tem um tempo de produção variável que, porém, normalmente, não ultrapassa alguns meses ou anos. Além disso, do ponto de vista da escala tem um caráter pontual se instalando em um ponto estabelecido do espaço da cidade e apenas nele (SPOSITO, 1991).

O tempo relativamente pequeno de produção e a escala pontual do imóvel enquanto fenômeno material são características, outrossim, dos imóveis enquanto empreendimento capitalista. Como valor de uso o imóvel é sempre um produto com uma finalidade específica seja ela para a moradia ou para o estabelecimento de uma atividade industrial ou comercial. Por outro tanto a localização como

a cidade possuem um tempo de produção maior e mesmo contínuo e uma escala mais ampla de existência. O que denominamos localização, que dependendo do contexto pode ser uma avenida, um bairro ou um setor geográfico, por exemplo, representa sempre uma escala geográfica mais ampla que o imóvel e também é produzido em um tempo mais longo que podem ser dezenas ou mesmo centenas de anos. No caso da cidade temos uma escala ainda mais ampla e um tempo de produção também maior.

Importante colocar quando pensamos na localização e na cidade podemos falar em valor de troca sempre levando em conta que esse valor de troca aparece de forma concreta normalmente, apenas no imóvel. Isto porque de forma geral ninguém compra a localização de um imóvel, todo um bairro, por exemplo, ou mesmo toda a cidade. A cidade e a localização geralmente não estão disponíveis no mercado, mesmo porque são compostas por muitas condições gerais de produção que não podem ser adquiridas nem consumidas individualmente. Desta maneira, o valor de troca da cidade e da localização se manifesta concretamente apenas do imóvel. No entanto, o valor de troca do imóvel continua sendo um valor de troca complexo uma vez que ele está diretamente relacionado ao valor de uso da cidade e da localização no qual ele se insere. No próximo tópico discutiremos o valor complexo no processo de urbanização.

VALOR E VALOR COMPLEXO

Se a dimensão do valor de uso é facilmente compreensível, a natureza do valor de troca aparece inicialmente como algo misterioso. Esse caráter misterioso é amplificado pelo papel do dinheiro que se coloca como referente direto das mercadorias ocultando o seu caráter relativo. Assim, quando uma mercadoria é vendida para consumo final por uma determinada quantia de dinheiro, parece que existe algo intrínseco à própria mercadoria que faz com que ele tenha aquele preço determinado. O preço, que é nada menos que a forma de aparição fenomênica do valor de troca e do valor aparece assim como algo naturalmente atrelado ao produto, como se o preço que ele adquire no mercado fizesse parte do ser daquela mercadoria. Essa aparência não é nada mais do que uma ilusão impetrada pelo papel do dinheiro e que se desvanece quando analisamos o valor de troca na relação de escambo, como discutido anteriormente. Além disso, como também apontamos anteriormente, o preço das mercadorias só corresponde exatamente ao valor de troca e ao valor do produto quando a oferta e a procura estão plenamente equalizadas, sendo que em todas as outras situações os preços flutuam em torno do seu valor.

Dessa maneira não existe nada no valor de uso de uma mercadoria que estabeleça o seu valor de troca. O valor de uso é apenas a condição para a existência do valor de troca, mas não o determina de forma alguma. Do ponto de vista do valor de uso cada mercadoria é única e qualitativamente

diferente e sua utilidade varia para cada indivíduo. Por isso, não existe nenhuma qualidade material da mercadoria que determine o seu valor de troca. É por isso que produtos com grande utilidade acabam tendo baixo valor de troca, como ocorre com os alimentos, enquanto outros produtos com utilidade bastante limitada, como o ouro, têm alto valor de troca. Se o valor de troca fosse influenciado pelo valor de uso, quanto mais útil socialmente fosse um produto maior seria o seu valor de troca, mas obviamente não é dessa forma que a economia capitalista funciona. Dessa maneira, segundo Karl Marx:

Se prescindimos do valor-de-uso da mercadoria, só lhe resta ainda uma propriedade, a de ser produto do trabalho. Mas, então, o produto do trabalho já terá passado por uma transmutação. Pondo de lado seu valor-de-uso abstraímos, também, das formas e elementos materiais que fazem dele um valor de uso. Ele não é mais mesa, casa, fio ou qualquer outra coisa útil. Sumiram todas as suas qualidades materiais. Também não é mais o produto do marceneiro, do pedreiro, do fiandeiro ou de qualquer outra forma de trabalho produtivo. Ao desaparecer o caráter útil dos produtos do trabalho também desaparece o caráter útil dos trabalhos neles corporificados; desvanecem-se, portanto, as diferentes formas de trabalho concreto, eles não mais se distinguem umas das outras, mas reduzem-se, todas, a uma única espécie de trabalho, o trabalho humano abstrato (MARX, 2011 [1867], p. 60).

Logo para discutirmos a noção de valor o primeiro procedimento se dá no sentido da abstração do caráter útil dessa mercadoria, ou seja, do seu valor de uso. Porque isso se dá? Porque do ponto de vista do valor de uso, cada tipo de mercadoria é qualitativamente diferente de todas as outras e não tem nada em comum com elas. Do ponto de vista material, o que existe de comum entre um casaco e um barril de vinho? Absolutamente nada. Então do ponto de vista de sua constituição material elas jamais poderiam ser trocadas em condição de igualdade, nem jamais seria possível considerar que quantidade de casacos corresponde em condição de igualdade a uma certa quantidade de barris de vinho.

Desta forma a natureza da mercadoria enquanto valor de uso é idiossincrática por natureza. Por mais que sempre exista a possibilidade de numa relação comercial um dos polos da transação fraudar o outro, de forma geral a troca precisa ser feita entre elementos de igual valor, pois um vendedor jamais aceitará trocar seu produto por algo menos valioso. A utilidade maior ou menor estabelecida socialmente para uma mercadoria pode até explicar a variação dos preços do produto ao longo do tempo, mas jamais o preço que ele adquire quando se tem a equalização entre oferta e procura, ou seja, na situação em que o preço de um produto é igual ao seu valor.

Se existem muitas pessoas querendo um determinado produto pode-se afirmar que sua utilidade se amplia e caso sua produção não cresça no mesmo ritmo é possível que o preço desse produto aumente, por outro lado se o número de pessoas querendo um determinado produto cai sem que se reduza proporcionalmente a oferta é possível que a utilidade desse produto se reduza e, Desta forma, seu preço caia. Dessa forma o conceito de utilidade é apenas capaz de nos informar em que medida o valor de um produto se distancia do seu preço, mas jamais o seu valor. Além disso, como

colocado anteriormente, em uma sociedade capitalista os produtos mais úteis não são necessariamente aqueles com maior valor.

Se deixarmos de lado então as características materiais das mercadorias e a sua utilidade, elementos que compõem o seu valor de uso restam apenas uma característica em comum em relação a qualquer mercadoria: o fato de que toda mercadoria envolve dispêndio de certo quantum de trabalho para ser produzida. Assim desaparecem as formas concretas de trabalho – o trabalho do marceneiro, do pintor ou do pedreiro – e aparece apenas a categoria de trabalho humano em geral: trabalho abstrato. O trabalho abstrato indica que cada mercadoria representa certo quantum de trabalho materializado. Como a capacidade total de trabalho em qualquer sociedade é limitada, o quantum de trabalho encerrado em cada mercadoria determina a magnitude do seu valor. Ocorre que o preço de mercado é uma média social, assim o valor de um produto não leva em conta o custo de cada unidade de produção. O que importa para a determinação do valor é o tempo de trabalho socialmente necessário, que “é o tempo de trabalho requerido para produzir-se um valor de uso qualquer, nas condições de produção socialmente normais, existentes, e com o grau social médio de destreza e intensidade do trabalho.” (MARX, 1987 [1867], p. 46).

Assim sendo, o valor de um produto é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário e não pelo tempo gasto em cada processo particular de produção. Dessa maneira o valor de um produto se estabelece como uma média que indicam dentro das condições gerais daquela sociedade quais são as possibilidades de produção daquele produto particular. Estamos nos referindo, assim sendo, ao dispêndio necessário de trabalho para produzir e não o dispêndio efetivo em cada processo particular de produção. Basicamente, se trata da compreensão que a capacidade de produção de valor em qualquer sociedade é limitada, da mesma forma que é limitada a quantidade total de trabalhadores e de horas de trabalho que eles podem dedicar à produção.

Em determinadas situações esta quantidade total de horas que o conjunto da força de trabalho de um país pode disponibilizar pode aumentar ou diminuir, estando tal fato diretamente ligado ao tamanho da jornada de trabalho e a mais valia absoluta (MARX, 2011[1867]). Mas independente de quanto possa ser aumentada existe um limite fisiológico para a ampliação da carga horária, pois um trabalhador não pode trabalhar, por exemplo, 24 horas por dia, pois de tempo para dormir, descansar, fazer as suas refeições, etc. Em muitos países, em decorrência da luta dos trabalhadores, a jornada de trabalho passa a ser determinada por lei o que impede a extensão desmedida da mesma, como se deu, por exemplo, na Inglaterra a partir da organização dos cartistas (THOMPSON, 2012). A quantidade total de horas de trabalho que a população de um país pode oferecer também pode aumentar com a inclusão de trabalhadores mais jovens e mesmo de crianças embora também a legislação em muitos países proíba o trabalho de menores.

De qualquer forma a quantidade total de horas de trabalho que a população pode oferecer é limitada pela quantidade total de trabalhadores e pela jornada de trabalho realizada por cada trabalhador. Se em um país temos um total de 100.000 trabalhadores e cada um deles trabalha 8 horas por dia, então a quantidade total de horas de trabalho disponíveis para a produção de valor será de 800.000 horas por dia. Isto significa que a quantidade total de valor produzida por esse país será limitada por essa quantidade total de horas de trabalho⁴. O valor de um produto indica quanto desse total disponível para a produção de valor foi incorporado em uma mercadoria específica. Dessa maneira do ponto de vista do valor, cada mercadoria representa uma parte alíquota da produção global de valor. Por isso segundo Marx:

Em consequência, não obstante seja trabalho privado, como qualquer outro que produz mercadorias, é também trabalho em forma diretamente social. Justamente, por isso, está representado num produto diretamente permutável por outra mercadoria. É, portanto, uma terceira propriedade da forma equivalente tornar-se o trabalho privado a forma do seu contrário, trabalho em forma diretamente social (MARX, 2011 [1867], p. 81).

Toda mercadoria é, por isto, ao mesmo tempo trabalho privado despendido na execução de uma mercadoria particular e trabalho diretamente social, que produz uma mercadoria que nessa condição se relaciona com todas as outras e ajuda a configurar o mundo das mercadorias. É apenas por esse caráter social do trabalho privado produtor de mercadorias que a mercadoria adquire valor, que corresponde ao quantum de trabalho social que foi depositado naquela mercadoria em comparação com o total de trabalho social disponível. Portanto é apenas devido ao seu caráter permutável que uma mercadoria se torna parte do trabalho social total e adquire valor. O valor se manifesta na mercadoria apenas quando o seu corpo corresponde à satisfação de uma necessidade social encontrando comprador no mercado. Este é o momento do salto mortal da mercadoria (MARX, 2003) em que apenas ao encontrar demanda solvável no mercado a mercadoria adquire caráter de trabalho útil e tem reconhecido o caráter social do seu valor. Este ato de circulação é um salto mortal porque apenas quando leva a mercadoria ao mercado o capitalista terá como saber se ela possuirá demanda solvável e caso não haja todo o capital investido na mercadoria se perde.

Desse modo, toda mercadoria apresenta a unidade contraditória entre seu momento particular de produção e a sua aparição no mercado, momento em que o caráter social do trabalho particular na produção dessa mercadoria se manifesta apenas se houver demanda solvável para ela. O processo de urbanização capitalista produz uma mercadoria específica que ao longo desse trabalho denominamos de imóvel ou bem imóvel. Este é uma mercadoria produzida na forma de um terreno ou edificação que possui um valor de uso específico, seja para moradia, para o estabelecimento de uma indústria, de uma loja, etc.

⁴ Apenas para facilitar o raciocínio e uma vez que objetivamos a discussão sobre o valor complexo, omitimos nesse ponto a discussão sobre a mais-valia relativa.

Além dos imóveis vimos que as cidades são compostas por elementos que só podem ser produzidos e consumidos de forma coletiva, diferente do que ocorre com os imóveis. Denominamos esses elementos de condições gerais de produção, apontando para o fato que estas incluem tanto as condições ligadas diretamente as diferentes atividades produtivas, quanto as relacionadas ao deslocamento de pessoas, mercadorias e informações na cidade. Algumas dessas condições gerais permitem que o seu uso seja cobrado de forma individualizada, como ocorre com as infraestruturas de abastecimento de água ou energia, enquanto outras não são normalmente passíveis de cobrança individualizada pelo uso, sendo sua construção e manutenção geralmente mantida pelo fundo público, como ocorre com ruas, pontes ou viadutos. Também apontamos que quanto maior a concentração e diversificação das condições gerais em um local maior o valor que os imóveis ali presentes terão.

Dessa maneira podemos concluir que o valor de um imóvel é determinado tanto pelo tempo de trabalho socialmente necessário para a produção do imóvel em si quanto da produção da localidade em que ele se instalou, considerando a concentração e diversificação das condições gerais de produção nesse local em contraposição a encontrada em outros locais. A maior centralidade de um lugar diz respeito justamente a essa maior concentração das condições gerais de produção em uma localidade em comparação com outra dentro da mesma cidade. Dessa maneira dois imóveis absolutamente idênticos terão valores distintos se um deles se localiza em uma localidade com menor concentração e diversificação das condições gerais de produção. Assim o maior valor do imóvel na área mais central reflete a maior concentração de condições gerais de produção e de trabalho que se materializou ao longo do tempo nesse local mais “central”. Desse modo, a diferença no valor desses dois imóveis está relacionada a diferença no acúmulo histórico de condições gerais que é maior em uma localidade em relação a outra. Assim podemos afirmar com Henri Lefebvre:

Descobrimos o essencial do fenômeno urbano na centralidade. Mas na centralidade considerada com o movimento dialético que a constitui e a destrói, que a cria ou a estilhaça. Não importa qual ponto possa se tornar central, esse é o sentido do espaço-tempo urbano. A centralidade não é indiferente ao que reúne, ao contrário, pois ela exige um conteúdo. E, no entanto, não importa qual seja o conteúdo (LEFEBVRE 1999, p. 91).

Dessa maneira a centralidade pode ser vista como um processo, que se relaciona com produção e concentração desigual das condições gerais de produção, elemento do desenvolvimento desigual e combinado (SMITH, 1988) que faz com que tenhamos áreas que vão ao longo do tempo se tornando mais centrais à medida que vão reunindo diferentes conteúdos, e cuja concentração dá ao espaço uma nova qualidade, que jamais estaria presente se esses mesmas condições gerais que se concentram em um local estivessem dispersas pela cidade. O que a economia capitalista faz é atribuir um valor econômico a centralidade tendo como referência o padrão histórico e desigual de produção do espaço urbano presente em qualquer cidade.

Por outro lado, o valor do imóvel também se relaciona com a maior ou menor concentração de condições gerais de produção em uma cidade em relação à outra. Desta maneira dois imóveis absolutamente idênticos em suas características construtivas, localizados em dois locais absolutamente idênticos em termos de concentração e diversificação das condições gerais de produção, terão valores distintos caso uma das cidades apresente de forma geral uma concentração e diversificação maior de condições gerais de produção. Isto se dá porque obviamente o uso de um imóvel depende da relação que as pessoas e empresas estabelecem com outros lugares e nesse sentido não importa apenas a concentração e diversificação das condições gerais de produção no local do imóvel, mas também em toda a cidade.

Portanto todo imóvel, como mercadoria, representa um valor complexo, pois seu valor como mercadoria decorre não apenas da forma como é diretamente produzido, mas também da forma como o local em que se insere e a cidade são produzidos. A partir dessas características os imóveis se apresentam no mercado de imóveis e se colocam diretamente como trabalho social cujo valor não se refere apenas a produção da mercadoria específica. Isto é de fato uma primeira diferença importante entre o valor complexo dos imóveis e o valor simples das mercadorias em geral. Por outro lado, o valor complexo dos imóveis, uma vez que também é determinado pelo trabalho socialmente necessário para a produção da localidade e da cidade depende tanto do trabalho vivo e morto dentro do processo de produção do imóvel, quanto do trabalho morto inserido na localidade e na cidade.

O trabalho vivo da produção do imóvel se relaciona com o desenvolvimento de um ramo específico de atividade industrial: a construção civil, sendo que o processo construtivo é muitas vezes dominado por um capital de circulação que configura o que na literatura se denomina promotores imobiliários (TOPALOV, 1979). Obviamente, a produção do imóvel também se dá com a utilização do trabalho morto das máquinas e equipamentos utilizados na construção. Porém o trabalho morto, historicamente acumulado nos locais e nas cidades, especialmente aquele relacionado a produção das condições gerais de produção tem um papel determinante na constituição do valor do imóvel. Isto se dá principalmente porque o imóvel é um bem muito durável e territorialmente fixado o que faz com que diferente do que ocorrem com outras mercadorias as características do local em que ele foi produzido sejam fundamentais para a formação do valor dessa mercadoria particular.

Como não pode ser movido sem que seja destruído e desvalorizado, para a mercadoria imóvel a localização é fundamental na composição do seu valor e, logo, se trata de um valor complexo resultado da articulação entre valores simples. Além disso, a sua grande durabilidade implica que os valores dos imóveis também estão relacionados uns com os outros. Toda vez que numa localidade novos imóveis são produzidos de acordo com as necessidades e gostos mais recentes da população e das empresas isto leva obviamente a uma desvalorização dos imóveis mais antigos que passam a ser considerados ultrapassados em relação aos imóveis mais novos.

Isto aponta para o caráter bastante peculiar da mercadoria imóvel: o fato de que o seu valor é determinado tanto pelo trabalho vivo quanto pelo trabalho morto acumulado, fixado no espaço. Assim se trata de um processo de formação de valor bem distinto das demais mercadorias no capitalismo oferecendo, então, enormes desafios a compreensão intelectual. Ao ser determinado por diferentes escalas de produção do espaço e também determinado tanto pelo trabalho vivo e morto na produção dos imóveis quanto pelo trabalho morto inserido na localidade e na cidade, especialmente o relacionado a produção das condições gerais de produção o imóvel se revela enquanto um valor complexo.

A compreensão do caráter dos imóveis enquanto valor complexo superando as análises relacionadas à renda significam um avanço na compreensão da forma como a cidade é produzida. Isto principalmente porque a análise da renda parte sempre de uma visão concorrencial e de que a terra urbana não é um bem produzido, que, assim sendo, não tem valor, mas adquire um preço. Esta forma de compreender o espaço nos distancia da compreensão de como o espaço se tornou um elemento fundamental para a reprodução do capitalismo (LEFEBVRE, 1999). A verdade é que mesmo um terreno não é uma dádiva da natureza e sua condição de terra urbana depende de inúmeros trabalhos prévios relacionados, por exemplo, a terraplanagem, drenagem ou aterramento. Isto não significa que a possibilidade de auferir renda não faça parte do cálculo de agentes como os promotores imobiliários, mas que as possibilidades de articulação entre diferentes agentes no sentido no sentido de execução de projetos de desenvolvimento urbano é o fundamental sendo a possibilidade de auferir renda apenas um elemento da rentabilidade desses projetos. Para avançarmos na compreensão do processo de produção do espaço urbano, seguindo Gottdiener, precisamos entender que:

A renda dos economistas políticos é um mero epifenômeno da produção social de espaço. A extração de retornos monopolistas no imóvel é, então, uma função da capacidade de grupos de capitalistas que trabalham às vezes com o Estado de aplicarem os poderes conspiratórios para canalizar recursos e desenvolvimento em direções espaciais particulares (GOTTDIENER, 1993, p. 180).

Assim, o fundamental é compreender como os promotores imobiliários buscam se articular a outros agentes como os proprietários fundiários e agentes do Estado no intuito de canalizar recursos em direção a projetos de desenvolvimento urbano que implicam muitas vezes na remodelação completa de localidades ou mesmo de cidades inteiras. O fato é que o conceito de renda pouco nos auxilia na compreensão de como se formam e se direcionam estas alianças embora possa ser um elemento que explica as possibilidades de rentabilidade desses projetos. Dessa maneira acreditamos que seguir pelo caminho da análise do imóvel como um valor de uso, valor de troca e um valor complexo, abrem um caminho promissor para as análises no campo da geografia urbana e dos estudos urbanos em geral, caminhando assim em direção a uma economia política da urbanização.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os conceitos de valor de uso complexo, valor de troca complexo e valor complexo derivam diretamente do trabalho de Marx, sendo desenvolvidos para a compreensão da urbanização capitalista especialmente no que diz respeito à principal mercadoria produzida nesse processo: o imóvel. Assim precisamos compreender que a cidade não é apenas uma obra, produto do trabalho humano acumulado, mas também uma mercadoria, ou melhor, um grande conjunto de mercadorias, dispostas em um espaço relacional em que os imóveis afetam os valores uns dos outros. Não apenas isso mas o imóvel também é afetado pela forma como o local em que ele foi instalado é produzido, dessa maneira se um bairro, por exemplo, começa a passar por um processo de degradação, com as moradias sendo ocupados por moradores de menor renda, esse processo irá culminar na desvalorização de todos os imóveis do bairro. O valor dos imóveis também está relacionado a forma como o espaço da cidade é produzido, se uma cidade outrora importante, passa a ser ignorada pelos fluxos e grandes investimentos globais e locais obviamente todos os imóveis dessa cidade perderão valor.

Dessa forma os imóveis têm um valor complexo que pode ser afetado por um conjunto de relações e escalas de produção do espaço, seja na relação entre imóveis antigos e mais novos, seja na relação do imóvel com seu local de instalação ou na relação do imóvel com a cidade em que o mesmo foi instalado. A imobilidade e a durabilidade da mercadoria imóvel dão a ele, portanto características únicas em relação às demais mercadorias, que aparece no fato de serem mercadorias com um valor complexo, enquanto as demais mercadorias possuem um valor simples, ou seja, relacionado apenas ao seu processo de produção imediato.

Mas as diferenças não param por aí, pois também estão no fato de que o valor do imóvel está diretamente ligado a presença no seu local de condições gerais de produção apropriadas para a instalação daquele tipo de atividade relacionada ao imóvel. Desta forma podemos concluir que o valor do imóvel depende substancialmente da produção de condições gerais de produção que muitas vezes não são produzidas diretamente como mercadoria e cuja produção normalmente é realizada pelo Estado. Apenas isto já remete a importância da política na compreensão da produção do imóvel como mercadoria, importância esta que não aparece tão diretamente na produção de outras mercadorias.

Por mais que a economia sempre seja política, no caso da produção das mercadorias em geral, uma vez que as condições básicas sejam garantidas pelo Estado: como a circulação da moeda, a garantia dos contratos; a manutenção da ordem, a produção pode prosseguir como um autômato até mesmo pregando a não intervenção do Estado na economia. Obviamente só é possível se exigir a não intervenção do Estado depois que essa intervenção já criou todas as condições para que a produção capitalista ocorra. No entanto, no caso da produção dos imóveis nem mesmo essa ilusão da não intervenção do Estado é possível, pois o funcionamento cotidiano do mercado imobiliário depende

da intervenção ativa e constante, sempre presente do Estado, para garantir as condições da valorização do capital privado investido no mercado imobiliário. Por isso é bastante fácil perceber como os capitais envolvidos no setor imobiliário jamais abraçam o discurso da não intervenção do Estado uma vez que no caso da produção imobiliária existe a necessidade constante de atuação do Estado para gerir e gerar as condições de reprodução do capital privado.

Mas o valor complexo da mercadoria imóvel não está relacionado apenas com a produção das condições gerais de produção pela atuação direta ou indireta do Estado, mas também pelo acúmulo de trabalho morto resultante em grande parte dessa intervenção. Para Marx, a oposição entre trabalho morto e trabalho vivo é fundamental para a compreensão da produção das mercadorias. A diferença é que na produção de um imóvel conta para a definição do seu valor não apenas o trabalho morto utilizado para a produção do imóvel em si mas também o trabalho morto inserido na produção da localidade e da cidade. Em uma mercadoria comum apenas uma parte do trabalho morto entra na composição do seu valor. Essa parte corresponde ao desgaste do capital fixo e do consumo de capital circulante: matérias-primas e auxiliares no processo de produção (MARX, 1980 [1885]). No imóvel além do valor desses componentes também entra no valor dessa mercadoria particular o valor referente ao acúmulo das condições gerais de produção produzidas no passado.

Acreditamos que discutir o valor dos imóveis como valores complexos, além de ser um caminho acertado do ponto de vista teórico nos permite caminhar diretamente para a compreensão do processo de produção do espaço, especialmente focando nas alianças e na convergência entre promotores imobiliários, proprietários fundiários e Estado no interesse de direcionar o desenvolvimento do espaço em direções determinadas. Analisar a urbanização a partir do conceito de renda é em primeiro lugar incorreto teoricamente, em nossa visão, uma vez que remete a algo não produzido pelo trabalho humano que, no entanto, adquire um preço devido ao monopólio estabelecido sobre ele. Como vimos mesmo um terreno não pode ser visto dessa forma, pois a sua existência enquanto terra urbana depende de uma série de obras de engenharia que transformam uma determinada área em um terreno apto para a produção imobiliária.

Em segundo lugar é um caminho que nos leva ao lugar errado, pois acabamos vendo o espaço urbano de uma forma ultrapassada, o que nos impedirá de compreender as alianças construídas em torno de formas específicas de produção do espaço e de grandes projetos de urbanização, como os associados a gentrificação (SMITH, 1979). Ao nos levar a ignorar essas alianças construídas em torno de projetos de urbanização, esta visão também nos impede de compreender de forma mais apurada o fecundo conceito de produção do espaço (LEFEBVRE, 1991). Não é preciso pensar muito para concluir que a ideia de que a renda da terra é fundamental para a compreensão do espaço e de que o espaço é socialmente produzido são incompatíveis. Como é possível falar de produção do espaço e ao mesmo tempo admitir que a terra urbana é um bem não produzido pelo trabalho humano?

Obviamente este artigo não esgota toda a complexidade de se pensar os imóveis como valores. Mas acreditamos que, pelo menos, estamos apontando na direção certa no sentido do avanço da compreensão da natureza da urbanização capitalista.

REFERÊNCIAS

CARCANHOLO, Maurício. (2012). A importância da categoria valor de uso na teoria de Marx. **Revista Pesquisa e Debate**, vol. 9, n. 2, 2012.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

DOBB, Maurice Herbert. **A evolução do capitalismo**. São Paulo: Nova Cultural, 1986.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica**. São Paulo: Boitempo, 2018.

HARVEY, David. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. Cidade do México: Editora Fondo de Cultura Económica, 1990.

HOBBSBAWM, Eric (org). **A transição do feudalismo para o capitalismo: um debate**. São Paulo: Paz e Terra, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **The production of space**. Cambridge: Basil Blackwell, 1991.

LENCIONI, Sandra. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades do desenvolvimento regional. **Revista Scripta Nova**, vol. 11, nº 245, ago. de 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras – USP, 1991.

MARX, Karl. **O capital: livro III: o processo global da produção capitalista**. São Paulo: Boitempo, 2017.

MARX, Karl. **Contribuição a crítica da economia política**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política, livro I, vol. 2: o processo de produção do capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2019.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política: livro I, vol. I: o processo de produção do capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2011.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política: livro I: o processo de produção do capital**. São Paulo: Bertrand Brasil, 1987.

- MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política; livro II: o processo de circulação do capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980.
- MORAES, Antônio Carlos Robert; COSTA, Vanderlei Messias da. **A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1984.
- SCARPARI, Maurício. **A China Antiga**. São Paulo: Folio, 1986.
- SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. Boletim Paulista de Geografia, n. 57, 1980.
- SMITH, Adam. **Uma investigação sobre a natureza e as causas da riqueza das nações**. São Paulo: Editora Hemus, [1776]1981.
- SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification: a back to the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**, vol. 45, n. 4, p. 538-548, 1979.
- TERRA, 2013. **Bill Gates: capitalismo significa pesquisar mais a calvície que malária**. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/tecnologia/negocios-e-ti/bill-gates-capitalismo-significa-pesquisar-mais-a-calvicie-quemalaria,0be9ff9bc9c6d310VgnVCM20000099cceb0aRCRD.html>. Acesso em 23/04/2020.
- THOMPSON, Edward Palmer. **A formação da classe operária inglesa, vol. 3: a força dos trabalhadores**. São Paulo: Paz e Terra, 2012.
- TOPALOV, Christian. **La urbanizacion capitalista**. Cidade do México: Edicol, 1979.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.