

SEÇÃO ARTIGOS

CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

THEORETICAL CONSIDERATIONS ON THE HOUSING-COMMODITY AND THE PRODUCTION OF URBAN SPACE

CONSIDERACIONES TEÓRICAS SOBRE LA VIVIENDA-MERCANCÍA Y LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO

 [Lorenzo Gonçalves Valfré¹](#)

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ),
Rio de Janeiro, Brasil
e-mail: lorenzo934@gmail.com

Resumo

A moradia é, com efeito, o bem imobiliário de maior complexidade das cidades. Não só possui forte dimensão simbólica, material e social, mas também está atrelada fisicamente a uma fração específica e não reprodutível do espaço urbano, o que significa que acessar uma moradia é também acessar, com maior ou menor facilidade, os diversos valores de uso da cidade. Nesse sentido, o objetivo deste artigo é desenvolver considerações teóricas acerca da produção capitalista desse bem, assim como do espaço urbano de modo geral, resgatando para tanto, principalmente, expoentes da sociologia urbana marxista, bem como alguns dos postulados de Marx e Engels - em especial a teoria da renda da terra desse primeiro. Acreditamos que tais considerações possuem forte relevância para a compreensão das particularidades da produção habitacional e do espaço urbano atuais, bem como o potencial de servirem como subsídios para futuros trabalhos inseridos nessa temática, sobre os quais apontamos, ao fim, alguns direcionamentos de atual importância - em especial o que chamamos de "nova produção rentista".

Palavras-chave

Moradia; Espaço urbano; Renda da terra; Solo urbano

¹ Doutorando em Planejamento Urbano e Regional no IPPUR/UFRJ. Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e mestrado em Planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ). O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Abstract

Housing is the most complex real estate asset in cities. Not only does it have a strong and important symbolic, material and social component, but it is also physically linked to a specific and non-reproducible fraction of the urban space, which means that accessing a dwelling is also, above all, accessing with greater or lesser ease the various use values of the city. In this sense, the objective of this article is to offer theoretical considerations about the production of this good, as well as the urban space in general, rescuing for this, in particular, exponents of marxist urban sociology, as well as some of the postulates of K. Marx and F. Engels. We believe that such considerations have strong relevance for understanding the particularities of housing production and urban space, as well as the potential to serve as subsidies for future works inserted in this theme, on which we point out, at the end, some directions of current importance - in particular what we call the “new rentier production”.

Keywords

Housing; Urban space; Ground rent; Urban land

Resumen

La vivienda es el activo inmobiliario más complejo de las ciudades. No sólo tiene un fuerte e importante componente simbólico, material y social, sino que además está ligado físicamente a una fracción específica e irreproducible del espacio urbano, por lo que acceder a una vivienda es también, sobre todo, acceder con mayor o menor facilidad a los distintos valores de uso de la ciudad. En este sentido, el objetivo de este artículo es ofrecer consideraciones teóricas sobre la producción de este bien, así como del espacio urbano en general, rescatando para ello, en particular, exponentes de la sociología urbana marxista, así como algunos de los postulados de K. Marx y F. Engels. Creemos que tales consideraciones tienen fuerte relevancia para la comprensión de las particularidades de la producción habitacional y del espacio urbano, así como el potencial de servir como subsidios para futuros trabajos insertos en esta temática, sobre los cuales señalamos, al final, algunas direcciones de importancia en la actualidad - en particular lo que llamamos la “nueva producción rentista”.

Palabras clave

Vivienda; Espacio urbano; Renta de la tierra; Suelo urbano

Introdução

Assim como o vestuário ou a alimentação, a moradia se apresenta como um dos elementos centrais da existência humana, dadas as necessidades básicas como proteção e lugar de reposição de energia, que o consumo desse valor de uso satisfaz. Diferente desses dois primeiros elementos, entretanto, a moradia é também um bem imóvel. Está atrelada a uma fração específica do globo terrestre e tem pouco potencial para sua completa renovação material² — ao contrário das plantações agrícolas, por exemplo — na medida em que a durabilidade desse bem, assim como a quantidade de dinheiro e outros recursos necessários à

² Isso é claramente refletido, atual e historicamente, quando observamos a reconversão de casas coloniais em cortiços, no final do século XIX, ou a realização de *retrofits* em edifícios verticalizados antigos, no início do século XXI, nos centros das metrópoles brasileiras, ao invés da simples demolição e construção de um novo bem imobiliário.

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

sua produção, são demasiadamente grandes. Mais importante, entretanto, é que o consumo da moradia, ou de bens imobiliários de modo geral, se dá no seu próprio local de produção, ou seja, em uma parcela de solo urbano.

Embora esses três elementos citados apresentem diferenças quanto à fixação no espaço de suas produções, eles possuem em comum o fato de serem essenciais para a existência humana. Em um determinado ponto histórico, essa questão adquire um sentido completamente distinto. Trata-se do momento em que uma esmagadora parcela da população é despossuída de seus meios de produção e transformada em trabalhadores livres e condicionados a vender sua força de trabalho como forma de subsistência. Antes elementos centrais da existência humana, com o desenvolvimento histórico do modo de produção capitalista, esses se transformam em itens indispensáveis de uma cesta destinada a possibilitar a reprodução da força de trabalho e a manutenção desse novo sistema de relações.

Não citamos, inicialmente, apenas vestuário, alimentação e moradia sem motivos. De fato, tais elementos podem ser considerados como os mais básicos e indispensáveis à essa reprodução, o que também é destacado por Engels (2008) em sua paradigmática obra sobre a situação da classe trabalhadora na Inglaterra. No entanto, é notável que, com o desenvolvimento desse modo de produção, outras necessidades e elementos imóveis passam a fazer parte da dimensão dos bens de consumo da população, como sistemas educacionais, de saúde, lazer e outros, configurando um processo de produção do espaço urbano em que, mediado por agentes capitalistas e também por agentes por vezes alheios aos interesses de mercado, gera como resultado uma dinâmica constituição e subdivisão das cidades em espaços de consumo coletivo essenciais à reprodução da força de trabalho e espaços de produção e circulação de mercadorias (Castells, 2020).

Mas a moradia, presente de forma consideravelmente predominante nas cidades, em relação aos outros objetos imobiliários, possui uma complexidade especial. Bourdieu (2006), em síntese, considera esse bem como dotado de um componente simbólico forte, na medida em que exprime, de forma durável e exacerbada, os gostos, meios e condições sociais de seus usuários, além de, devido a seu alto custo, representar um investimento financeiro importante para o presente e para as futuras gerações de uma determinada família. De fato, sobre esse

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

primeiro ponto, é notável que, com exceção de experiências como políticas habitacionais de interesse social de grande envergadura — nas quais, em função da tentativa de redução de custos, se busca produzir moradias padronizadas e homogêneas —, moradias tendem a ser produzidas de formas distintas umas das outras, em uma espécie de tentativa de criar, muitas vezes, um objeto singular e não reprodutível a partir da intencionalidade de seu agente produtor ou promotor.

Denotando ainda mais a complexidade desse bem, a moradia ainda apresenta uma localização e, portanto, uma distância em relação aos outros elementos de consumo, de produção e simbólicos das cidades. Nesse sentido, ela não está só atrelada a uma parcela de terra: onde reina o modo de produção capitalista, está atrelada ao espaço urbano, constituindo materialmente parte de uma divisão social e simbólica do espaço, que se estabelece a partir de um conjunto dinâmico de processos de produção capitalista do ambiente construído e, mais precisamente, a partir de uma hierarquização de preços fundiários que ocorre em função dos usos mais rentáveis que podem se estabelecer com a utilização do solo urbano (Ribeiro, 1997). Não só constitui, como também é um dos fatores ativos essenciais do seu estabelecimento, especialmente quando consideramos as relações muito próximas entre segregação residencial, poderes de reivindicação distintos em função do poder econômico, benefícios líquidos gerados pelas ações do Estado e desigualdades urbanas, como Vetter *et al.* (1981) bem destaca.

Em resumo, nos parece claramente que a moradia, por si só — e aqui nos referimos meramente às suas propriedades enquanto valor de uso construído e altamente visível aos outros — apresenta uma inerente complexidade, dada a importância e magnitude de suas dimensões material, social e simbólica. Não só isso, mas, atrelada à sua localização, decorrente de ser um bem imóvel, a moradia impulsiona ainda mais tais dimensões, além de complementar seu valor de uso ao comportar também o acesso a esse outro conjunto de valores de uso e elementos materiais mais ou menos socialmente valorizados das cidades (Ribeiro, 1997). De que forma, por fim, se produz a moradia? Mais especificamente, quem produz, e com quais intenções? Quais são as condições históricas para as diferentes formas de produção da moradia, em especial a forma de produção capitalista? São alguns dos questionamentos que pretendemos

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, n° 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

responder e sobre os quais procuramos estabelecer algumas reflexões a partir da elaboração deste artigo.

Se a terra, dinheiro e trabalho se tornam mercadorias no capitalismo (Polanyi, 1980), é certo que a moradia, por vezes construída há muito mais tempo do que a própria existência desse modo de produção, também o faz. No entanto, em algum momento, a moradia não apenas se torna mercadoria, mas passa a ser, efetivamente, produzida como mercadoria e, principalmente, a circular como capital. Se torna mercadoria-moradia e capital-moradia, apresentando características muito peculiares de produção e circulação, bem como processos muito específicos de transformação da mais-valia em lucro, renda e juros, nomeadamente a partir do surgimento do capital incorporador.

É notável, nesse sentido, que uma série de autores tenham se debruçado sobre a análise da produção do espaço urbano e das particularidades da produção e precificação dos bens imobiliários e, mais especificamente, da moradia, em especial os expoentes da chamada sociologia urbana francesa, como C. Topalov, A. Lipietz e J. Lojkine. No Brasil, embora essa discussão tenha tido também uma considerável proficuidade nas últimas duas décadas do século XX, a partir de trabalhos como Singer (2017), Smolka (1987) e Ribeiro (1997), é marcante que esse impulso se perdeu nas primeiras duas décadas do século XXI. Não obstante, acreditamos que as bases teóricas que sustentam esses (e outros) trabalhos ainda permanecem extremamente relevantes para se compreender características e mecanismos essenciais da produção imobiliária e seus efeitos sobre a cidade, tornando relevante a realização de trabalhos inseridos nesse campo específico.

Desse modo, o objetivo central deste artigo é resgatar parte dessa discussão sobre a produção do espaço urbano e fornecer, com isso, algumas contribuições e subsídios teóricos nesse sentido, em especial a partir de um olhar sobre a mercadoria-moradia e o capital incorporador. Não temos a pretensão de realizar uma sistematização ou um panorama do conjunto dos trabalhos e autores que se debruçaram sobre esse campo³, mas sim estabelecer algumas bases que são, em larga medida, comuns à grande parte desses, e ainda de forte

³ Para isso, ver C. Topalov. *Fazer a história da pesquisa urbana. A experiência francesa desde 1965*. Espaço & Debate, n. 23 (1988)

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

relevância e potencial explicativo sobre os atuais fenômenos de produção do espaço urbano, ademais de oferecer algumas contribuições nossas acerca das particularidades produtivas e de circulação da mercadoria-moradia.

Por fim, a exposição está dividida em outras cinco seções, além desta introdução. Na primeira serão tratados alguns pressupostos iniciais acerca da natureza da questão fundiária e da produção do espaço urbano. Na segunda, será feita uma breve exposição da teoria da renda da terra de Marx. Na terceira, buscaremos transpor algumas das noções dessa teoria para o caso da produção do espaço urbano. Na quarta, trataremos, de forma mais enfática, sobre o capital incorporador e as particularidades da mercadoria-moradia. Por fim, na última seção traçamos considerações finais, buscando direcionar futuros trabalhos inseridos na temática da produção do espaço urbano e da produção habitacional a partir dessa perspectiva, em especial, destacando brevemente a influência do capital financeiro nessa produção.

Produção do espaço urbano: considerações iniciais

A discussão a respeito da produção do espaço urbano e, de modo mais concreto, da produção imobiliária, acreditamos, deve sempre partir de uma análise sobre a natureza da questão fundiária, visto que a produção de qualquer objeto imóvel se dá em uma determinada porção do solo urbano, tornando necessária a compreensão de seus mecanismos de precificação e valorização. Nesse sentido, o pressuposto que é um dos pilares fundamentais dessa discussão, e que, portanto, as análises desse campo devem considerar, é de que a terra, embora não tenha valor — visto ser um bem natural e não produzido por meio de trabalho —, é passível de adquirir um preço (Marx, 2017). Isso significa que, se não existe uma oferta reguladora desse bem, a compreensão de como se dá seu processo de precificação e valorização requer considerações mais particulares do que uma simples explicação com base em uma lei da oferta e demanda por terra, como Ribeiro (1997) bem destaca.

De fato, na medida em que não existe um mercado de “produtores de terra”, gerando uma determinada oferta, os preços fundiários somente podem se estabelecer a partir de uma demanda que, no entanto, é especificamente capitalista, por esse recurso naturalmente escasso (Ribeiro, 1997). Em outras palavras, a terra, ou o solo urbano, adquire um preço em função do

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

fato de que os mais diversos capitais necessitam dela para se valorizarem e se reproduzirem. Essa premissa inicial representa a base de uma série de rupturas, e subentende uma variedade de processos históricos que tiveram de ocorrer para que esse mercado fundiário existisse, em especial a despossessão dos trabalhadores, que já destacamos no início deste artigo, e a separação entre capital e a propriedade fundiária, ou seja, a transformação do solo em mercadoria (Topalov, 1979).

O pré-requisito para o modo de produção capitalista é, portanto, o seguinte: os verdadeiros cultivadores do solo são assalariados, empregados por um capitalista, o arrendatário, que só se dedica à agricultura como campo de exploração específico do capital, como investimento de seu capital numa esfera particular da produção. Esse capitalista-arrendatário paga ao proprietário fundiário, ao proprietário da terra por ele explorada, em prazos determinados, digamos anualmente, uma soma em dinheiro fixada por contrato (exatamente do mesmo modo que o mutuário de capital monetário paga por ele juros determinados) em troca da permissão de aplicar seu capital nesse campo particular da produção. Essa soma de dinheiro se chama renda fundiária, não importando se é paga por terra cultivável, terreno para construções, minas, pesqueiros, bosques etc. Ela é paga por todo o tempo durante o qual o proprietário da terra emprestou, alugou por contrato, o solo ao arrendatário. Nesse caso, a renda do solo é a forma na qual se realiza economicamente a propriedade fundiária, a forma na qual ela se valoriza. Além disso, aqui estão, reunidas e confrontadas, as três classes – o trabalhador assalariado, o capitalista industrial e o proprietário fundiário – que constituem o marco da sociedade moderna (Marx, 2017, p. 745-746).

Em termos das rupturas epistemológicas que essa consideração inicial implica, importa destacar que, embora a estruturação das cidades se dê mediada e estrangida pelo preço do solo urbano, não é a propriedade privada em si, enquanto instituição jurídica, a causa dos problemas que estas enfrentam em função do mercado de solos. Isso porque, como já se pode inferir, a propriedade privada fundiária só adquire um conteúdo econômico na medida em que a demanda capitalista por sua utilização, em especial na busca de lucros extraordinários, gera a ela um preço (Marx, 2017; Topalov, 1979; Ribeiro, 1997) — nos ajudando a inferir a premissa elementar de que o preço da terra é, em larga medida, uma renda capitalizada (Marx, 2017). Nesse sentido, e como exemplo, a socialização da propriedade fundiária, no lugar de resultar na resolução desse problema, do contrário, geraria a liberação de um dos principais entraves da valorização capitalista, potencializando o domínio do capital sobre a estruturação das cidades e a reprodução dos problemas urbanos (Singer, 2017). É, portanto, o capital e seus movimentos

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

de valorização — englobando aqui, inclusive, suas relações com outros capitais e, em especial, com o Estado — o cerne da questão, e onde devemos fundamentalmente nos concentrar.

Em resumo, podemos afirmar que a análise da produção do espaço urbano e da produção imobiliária perpassa pela análise da relação entre capital e propriedade fundiária. Nesse sentido, a teoria da renda da terra, conforme exposto por Marx no terceiro volume d’*O Capital*, se apresenta como um subsídio teórico de grande relevância, ainda que o autor tenha concentrado sua teoria, em larga medida, na produção agrícola⁴. Isso porque grande parte do arcabouço conceitual e teórico estabelecido por Marx é transponível para o caso da valorização capitalista no espaço urbano, ainda que, nessa transposição, devam ser apontadas as distinções existentes entre os capitais inseridos nesses diferentes segmentos e espaços. Sem o compromisso ou a pretensão de expor essa teoria em sua totalidade, mas buscando o que é de maior relevância para a análise da produção do espaço urbano, apontaremos algumas noções nela presentes.

A Teoria da Renda da Terra de Marx

Marx estabelece sua teoria da renda da terra em parte a partir de um diálogo com a teoria de Ricardo (1996). Para este, em síntese, a renda da terra se refere à diferença entre os produtos originados da aplicação de duas quantidades idênticas de capital. Marx, sobre isso, chama a atenção para dois fatores, que o ajudam didaticamente na sua exposição inicial. Em primeiro lugar, que Ricardo considera a existência apenas da renda diferencial. Em segundo, que Ricardo não acrescenta, em sua definição elementar, “a terra”, ou seja, a diferença entre o produto originado de duas quantidades idênticas de capital e trabalho “numa mesma quantidade de terreno” (Marx, 2017, p. 788). A importância de enfatizar esse último ponto, dentre vários fatores, é de que é necessário diferenciar a renda da terra dos juros sobre o capital, que apresentam sentidos distintos.

Ao contrário de Ricardo, Marx considera a existência de três tipos distintos de renda da terra: a diferencial, absoluta e de monopólio. Nesse sentido, antes de realizarmos a transposição

⁴ Não obstante, tanto Marx, nos três volumes d’*O Capital*, quanto em especial Engels, também fizeram considerações de grande relevância sobre a relação entre capital e a propriedade fundiária urbana, embora pouca atenção seja dada a esse fato nos trabalhos inseridos nessa temática.

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

dos postulados dessa teoria para o caso da produção do espaço urbano e da mercadoria-moradia, façamos uma breve exposição sobre essas, destacando o fato de que, para sua compreensão, é necessário considerar que trata-se de uma análise comparativa entre terras de iguais dimensões, e que as mercadorias produzidas nessas terras são vendidas pelo seu preço social de produção — ou seja, considerando todo o conjunto de capitalistas inseridos nesse determinado segmento capitalista de produção — e não pelo preço individual de produção gerado por um determinado capitalista.

Em linhas gerais, a renda diferencial aparece quando certa terra possui propriedades ou elementos em seu solo que geram uma produtividade maior e, igualmente, geram ao capitalista que a arrenda um preço individual de produção menor, gerando a mais-valia extraordinária que é convertida em renda. Nesse caso, a renda da terra se apresenta como a diferença entre o preço individual de produção nessa determinada terra e o preço social de produção nesse segmento; sua conversão de mais-valia extraordinária para renda da terra se dá eminentemente em função do fato de que, decorrente da instituição da propriedade privada, existem proprietários que detém o monopólio das mais diversas frações do globo terrestre, incluso onde se realiza a produção agrícola capitalista. O exemplo que Marx utiliza para ilustrar esse tipo de renda é a da existência de uma queda d'água em determinada terra que, devido à sua utilização para geração de energia, determinado capital obtém vantagens produtivas com relação aos capitais que utilizam outras formas de energia mais custosas em capital fixo em suas produções. Em síntese, a renda diferencial se refere ao caso no qual, em função da monopolização de valores de uso não-reprodutíveis, determinado capital dispõe de vantagens ou condições especiais de produtividade. Trata-se, portanto, de um fator eminentemente produtivo.

Mas, se a base da compreensão da renda diferencial é de que o preço individual de produção seja menor que o preço social de produção, o que ocorre na “pior terra”, onde não existem propriedades ou valores de uso não-reprodutíveis que geram condições favoráveis ao capital, não possibilitando-o gerar um preço individual de produção inferior ao preço social? Aqui reside outro ponto de ruptura de Marx com a teoria da renda da terra de Ricardo, pois o proprietário não arrendará nem mesmo a pior terra ao capitalista sem custos. Disso decorre que, ao contrário da renda diferencial, na qual a base do surgimento da renda fundiária é a existência

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

de uma mais-valia extraordinária, na renda absoluta é a própria mais-valia gerada na produção que será convertida, parcialmente, em renda fundiária para o proprietário da terra, além de lucro para o capitalista. Em outras palavras, a renda absoluta só existe em função da existência da instituição jurídica da propriedade privada, enquanto a renda diferencial, embora possibilitada também por essa instituição, também existiria sem sua existência. Ou seja, o tributo necessário a ser pago ao proprietário da terra é internalizado no processo de produção e distribuição da mais-valia e, somente nesse caso, tal tributo desapareceria no caso da socialização da terra (Ribeiro, 1997).

A renda de monopólio, por sua vez, decorre do preço monopolístico de determinada mercadoria que é produzida em uma terra que, devido às suas propriedades, gera um produto que é socialmente valorizado e pouco reproduzível. Enquanto as rendas diferencial e absoluta se referem, pois, a fatores de produção, a renda de monopólio está diretamente relacionada com esse preço de monopólio, que se refere a “[...] um preço determinado apenas pela ânsia de comprar e pela solvência dos compradores, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção, bem como pelo valor dos produtos”. (Marx, 2017, p. 935). O preço e a renda de monopólio, como veremos, são de maior interesse quando tratamos do processo de produção da mercadoria-moradia, dada a complexidade e heterogeneidade desse valor de uso que apontamos na introdução deste artigo.

Nesse sentido, e em especial na renda diferencial e de monopólio, a terra surge como um valor de uso que, embora não-reproduzível, pode ser monopolizado e gerar uma mais-valia extraordinária para o capitalista, que então determinará, ou ao menos será objeto de embate, entre sua transformação em lucro para o capital e renda para o proprietário fundiário. No entanto, no primeiro caso tratam-se de “condições excepcionais de produtividade” (Ribeiro, 1997, p. 60), enquanto no segundo tratam-se de propriedades que geram mercadorias com característica singulares e socialmente valorizadas, embora ambas as condições sejam pouco reproduzíveis. Podemos inferir, então, que o capital dispõe não apenas de valores de uso reproduzíveis, como matérias-primas, instrumentos e objetos de trabalho, mas também de valores de uso que, embora não-reproduzíveis, são monopolizáveis, como as “forças naturais”, bem como o preço da terra é, como já destacamos anteriormente, uma renda capitalizada,

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

subentendendo a subordinação dessa propriedade, de seu conteúdo econômico, aos movimentos de valorização do capital, uma forte alteração com relação às relações de produção e a propriedade fundiária feudal (Marx, 2017).

Renda e lucro na produção do espaço urbano e da moradia

Transpondo algumas das noções presentes na teoria da renda da terra, Topalov (1979) coloca como tese central a cidade como força produtiva. Ela é composta por uma série de valores de uso simples — objetos imobiliários — mas que, através da articulação espacial entre tais elementos, são gerados valores de uso complexos, ou efeitos úteis de aglomeração ou, na formulação de Smolka (1987), sinergias urbanas. Isso significa que, também na produção do espaço urbano, valores de uso não-reprodutíveis podem ser monopolizados para gerar uma mais-valia extraordinária para o capital que utiliza determinada fração do solo urbano. Para compreender isso, entretanto, é necessário constatar que, no processo de produção do espaço urbano, estamos diante de dois grupos de capitais: os que utilizam a cidade como marco do lucro e os que utilizam a cidade como objeto do lucro (Ribeiro, 1997).

No caso do primeiro grupo, a utilização dos efeitos úteis de aglomeração gera, de fato, condições excepcionais de produtividade. É o caso, por exemplo, dos capitais industrial e comercial. A existência de valores de uso, como capital fixo pré-existente, possibilita o surgimento de condições excepcionais não apenas de produtividade, mas especialmente de circulação das mercadorias produzidas. Muitos desses valores de uso, sobretudo os citados, por vezes não são produzidos com vistas à valorização de um capital, principalmente a partir da atuação do Estado. Essa questão é trazida de forma aprofundada por Topalov (1979), que expõe que, embora o capital, em seus movimentos de valorização e reprodução, tenda a se entremear nos mais variados segmentos da produção do ambiente construído, por vezes a produção de alguns valores de uso não são rentáveis em um determinado momento. Nesses momentos, o Estado, atuando com a introdução de um capital desvalorizado, produz esses valores de uso — vistos serem necessários à reprodução da força de trabalho, como equipamentos de consumo coletivo — embora posteriormente seu controle possa ser transferido ao capital, como no caso da concessão de rodovias, na medida em que criam-se expectativas que tais valores de uso

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

possam ser rentáveis, especialmente em momentos de coalizão entre variados capitais que se reproduzem no processo de acumulação urbana.

De todo modo, ainda que cada elemento do espaço urbano tenha um valor de uso simples, a articulação espacial entre esses gera, pois, efeitos úteis de aglomeração para esses capitais. Ribeiro (1997) oferece exemplos elucidadores, como a existência de um comércio próximo a estações de transporte, possibilitando um maior fluxo de pessoas, e potenciais fregueses e consumidores no entorno desse comércio. Ou então, de modo mais simples, a existência de um sistema infraestrutural de transporte de mercadorias para uma indústria que possibilite o escoamento de sua produção de forma mais ágil. Podemos, nesses casos, considerar que essas condições excepcionais de produção e circulação de mercadorias geram uma mais-valia extraordinária — que Topalov (1979) originalmente define como sobrelucro de localização — para o capital que se utiliza dessa porção do solo urbano, e que o preço da terra, portanto, se refere à essa mais-valia extraordinária, que não seria possível de se obter (em sua totalidade) sem a existência dessa articulação espacial que gera efeitos úteis de aglomeração, configurando o preço da terra como essa renda diferencial.

No segundo grupo, a própria produção do espaço urbano é seu objeto de valorização, ou seja, o capital se reproduz na medida em que são produzidos os objetos imobiliários das cidades. Encontramos, aqui, efetivamente, o capital construtor, em seus variados segmentos, assim como o capital de incorporação, posteriormente. Se é a própria produção do espaço seu objeto de valorização, é notável que a moradia, uso predominante do solo nas cidades, possui uma atenção especial. Mas, como sabemos, a produção de qualquer objeto imobiliário é algo demasiadamente custoso, nos levando a inferir que, em especial no início do processo de produção do espaço urbano, o Estado tenha uma atuação central, na medida em que os capitais não se encontram suficientemente concentrados e não existem formas desenvolvidas de financiamento. O “problema do financiamento” é algo altamente presente na literatura sobre a produção imobiliária, uma vez que, na grande maioria dos casos, os objetos imobiliários requerem uma grande quantidade de capital e de trabalho e um longo período de tempo para se produzirem. A citação a seguir de Marx, ainda no segundo volume d’*O Capital*, destaca bem essa questão:

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

A execução de obras que consomem um período significativamente longo de trabalho e se realizam em grande escala só passa a integrar plenamente a produção capitalista quando a concentração do capital já é bastante considerável e, ao mesmo tempo, o desenvolvimento do sistema de crédito oferece ao capitalista o cómodo expediente de adiantar – e, desse modo, também arriscar – capital alheio, em vez de capital próprio (Marx, 2014, p. 360).

Nesse sentido, é notável que esse seja um dos entraves centrais da produção capitalista dos objetos imobiliários. No caso da moradia, isso se apresenta não apenas na esfera da produção, mas, em especial, da comercialização. Isto porque para o capital se reproduzir no segmento residencial, as moradias produzidas devem ser vendidas, de modo que este receba seu investimento inicial realizado, acrescido de lucros e possíveis sobrelucros, para que possa aplicar em um novo processo produtivo, se reproduzindo de forma ampliada. Mas, como sabemos, a moradia é um bem caro de se acessar, tornando necessário o desenvolvimento de crédito imobiliário e financiamento de longo prazo para que uma parcela maior da população possa acessar esse bem e, ao mesmo tempo, desenvolver o capital nesse setor. No caso do Brasil, essa preocupação se deu de forma mais clara especialmente a partir do Banco Nacional de Habitação (BNH), na década de 1960.

Na produção habitacional, especificamente, o outro entrave central que aparece é o solo urbano, como Ribeiro (1997) aponta. Não significa apenas a necessidade de disponibilização de terra para a produção de moradias, mas sim, a disponibilização de solos urbanos que possuam efeitos úteis de aglomeração, de modo que os promotores imobiliários possam se beneficiar de tais efeitos nas suas estratégias de realização ao internalizar tais efeitos em seus empreendimentos. Ou, de modo mais simples, que gerem um maior interesse por parte das pessoas em comprar uma moradia desse empreendimento, considerando que seu valor de uso, como já mencionado, comporta também o fato de permitir o acesso aos diversos valores de uso das cidades. Aqui, como é possível inferir, surge uma das características centrais da produção habitacional.

Ao contrário dos outros capitais, que utilizam a cidade enquanto marco do lucro, a utilização dos efeitos úteis de aglomeração não gera benefícios diretos na produção da mercadoria-moradia. Em outras palavras, em termos de produção, é indiferente se um determinado edifício é construído em um terreno ou outro: a quantidade de trabalho e valores

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

de uso reprodutíveis necessárias será a mesma, a depender, é claro, das condições de construtibilidade do terreno (Smolka, 1987; Ribeiro, 1997).

No entanto, o solo onde se implanta a moradia e as articulações entre valores de uso simples que se estabelecem ao seu redor servirão como objeto de diferenciação dessa com relação às demais, visto que contará também com valores de uso não-reprodutíveis. Se a terra, por si só, é um elemento escasso, a moradia em conjunto com o solo urbano é ainda mais, mesmo que consideremos, contraditoriamente, que é possível produzir moradias “em altura”.

Em resumo, a moradia possui um alto grau de diferenciação em função de sua localização. Com efeito, cada terreno é singular com relação à sua posição no espaço urbano, pois possui uma relação específica com a articulação não-reprodutível formada pelos valores de uso simples da cidade. Não apenas isso: a moradia, por si só, também é altamente diferenciada em suas propriedades construtivas ou físicas, como se infere a partir da síntese de Bourdieu (2006) no início deste artigo.

Essa combinação, nesse sentido, gera moradias altamente singulares e pouco reprodutíveis, que tem seu preço estabelecido não por suas condições de produção, no geral, mas sim de circulação, embora isso vá depender dos diversos submercados e micromercados que se estabelecem nesse segmento da produção imobiliária (Ribeiro, 1997) — e também do fato de que poucas são as empresas que atuam na produção capitalista da mercadoria-moradia em cada um dos diversos segmentos, resultando em um mercado que Ribeiro (1997) caracteriza como um “oligopólio em concorrência monopolista”.

A segmentação do mercado tornará possível a formação de preços de mercado diferenciados, não determinados pela concorrência entre todos os produtores, já que cada um estará ofertando no mercado utilidades diferenciadas: aqui a “privacidade”, lá o “verde”, acolá a “praia”, mais adianta um menor tempo de transporte, ou, por outro lado, um endividamento menos pesado, mais compensador do ponto de vista econômico ou mais adequado às perspectivas de rendimento futuro do comprador (Ribeiro, 1997, p. 118).

Nesse sentido, a escassez que se estabelece na produção de moradias é também, em grande medida, uma escassez social; criada largamente pelas estratégias de um agente específico que surge para superar esses dois entraves mencionados, do financiamento e do bem

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

articulado solo urbano, e para fazer circular a mercadoria-moradia, transformando-a em capital efetivamente: o incorporador imobiliário, que será tratado na próxima seção.

O capital incorporador e a mercadoria-moradia

A moradia é, necessariamente, produto de trabalho e um valor de uso. No entanto, isso não significa que ela seja uma mercadoria. Para ser uma mercadoria, é necessário que o valor de uso produzido seja destinado para o consumo de outrem (Marx, 2011) — excluindo dessa categoria as moradias que são produzidas para consumo próprio, seja através da autoconstrução, seja através da produção por encomenda, por exemplo. Nesse último caso, ainda que exista uma firma especializada contratada para a produção do empreendimento, essa está subordinada ao agente promotor do empreendimento que, nesse caso, é quem vai consumir esse valor de uso.

Mas a moradia pode ser produzida para consumo próprio, como nesses últimos casos mencionados, e, posteriormente, ser vendida a outra pessoa. A moradia, nesses casos, chega ao mercado como “mercadoria”, mas seu agente promotor não a produziu com o objetivo de valorizar um capital inicialmente. É apenas, então, com o desenvolvimento das formas de crédito imobiliário e financiamento, com o desenvolvimento da produção do espaço urbano — tornando o solo cada vez mais escasso e a divisão social e simbólica do espaço (Ribeiro, 1997) cada vez mais presente e dinâmica — e com as alterações institucionais que permitem o surgimento e atuação do incorporador imobiliário, que a moradia passa a, efetivamente, ser produzida enquanto mercadoria-moradia e a circular como capital.

Smolka (1987) define o capital incorporador como: “aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações” (Smolka, 1987, p. 47). Como sabemos, a realização de um empreendimento habitacional requer uma série de serviços e elementos antes, durante e após a produção: liberação de terreno, empréstimos financeiros, realização de projeto arquitetônico e de engenharia, realização de estratégias de publicidade de venda, etc. O incorporador, não sendo nenhum desses agentes em específico, seja proprietário fundiário, capital produtivo ou financeiro — embora, em muitos casos, exista a correlação —, é “[...] aquela fração do capital que se valoriza pela articulação desses diversos serviços contratados.”

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, n° 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

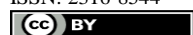
(Smolka, 1987, p. 47), ou então, “[...] poder-se-ia conceber tal capital como o que adquire o terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas” (Smolka, 1987, p. 47). Em suma, nas palavras de Ribeiro (1997), o incorporador é “chefe da orquestra”, que adquire o terreno, o capital produtivo e adota uma série de estratégias para efetivamente realizar o processo de circulação da mercadoria-moradia, capturando lucros extraordinários.

O surgimento do incorporador, nesse sentido, representa o momento em que não apenas a produção habitacional está largamente dissociada do consumo, mas também em que todas as outras condições, em especial de solo e de financiamento, estão desenvolvidas ao ponto em que se torna possível uma produção capitalista da moradia, cuja expressão é esse agente. Mas a atuação desse agente é mais complexa: deve não apenas contar com essas condições mencionadas, como também adotar uma série de estratégias e artifícios, como suas relações de influência com o Estado e outros capitais, estratégias de *marketing* e publicidade, entre outros, de modo que consiga efetivar esse processo e, sobretudo, criar sempre um produto singular e pouco reprodutível. Uma escassez que, embora não necessariamente material, é social (Smolka, 1987; Ribeiro, 1997).

Uma determinada localização, já consolidada e socialmente valorizada, pode operar um papel central nessas estratégias, mas entra apenas como um dos componentes. O incorporador pode, em conjunto com outros capitais e com o apoio do Estado, avançar para áreas pouco urbanizadas em um movimento de valorização conjunto, como foi o caso da produção em direção à Barra da Tijuca a partir do final do século XX, no Rio de Janeiro, e assim criar novas localizações valorizadas; pode retomar a produção de edificações nos centros das grandes metrópoles a partir de relações com o Estado na busca de benefícios construtivos pela reocupação dos centros históricos abandonados; pode ir para áreas distantes dos centros urbanos (e desvalorizadas) e adotar uma retórica do medo e de vida de subúrbio norte-americano, longe da violência e protegido por muros, etc.

São diversas, portanto, as formas de atuação e estratégias que esse agente pode tomar, mas o objetivo permanece sempre o mesmo: criar as condições que tornem seus empreendimentos socialmente valorizados e escassos, justificando o estabelecimento de um

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

preço de monopólio, no sentido de que, através da alteração do uso do solo, consiga não apenas um lucro produtivo, mas especialmente um sobrelucro de localização, em função de existir parcela da população disposta a comprar seus empreendimentos pelos preços que são oferecidos. Não é mais apenas uma fração de terra mais ou menos valorizada, mas sim parte de um produto singular que o edifício e suas estratégias ajudaram a criar.

Não é, então, apenas a “localização geográfica” o fator central do estabelecimento do preço de monopólio dos empreendimentos em que a maior parte dos incorporadores realizam. Na verdade, em muitos casos pode-se argumentar que não existe um preço de monopólio, e o preço se configura puramente a partir das condições de produção, como no caso do chamado “submercado normal” (Ribeiro, 1997), no qual geralmente atuam grandes incorporadoras no Brasil, seguindo as diretrizes da política habitacional — e, nesses casos, busca-se uma mais-valia extraordinária especialmente a partir de melhoramentos no próprio processo produtivo, que geralmente se dá em grande escala e tendo o incorporador e o capital produtivo como mesmo agente.

Mas é sim, o conjunto do solo e do edifício realizado — visto que a particularidade da produção da mercadoria-moradia é que ela é produzida e consumida em um mesmo local (RIBEIRO, 1997), ao contrário dos exemplos de Marx utilizados para explicar o preço e a renda de monopólio, nos quais as mercadorias são produzidas em determinada terra com propriedades muito particulares, e tais mercadorias são depois consumidas de forma dissociada da terra —, nos levando a crer que o que o lucro extra que o incorporador obtém com a realização dos seus empreendimentos pode ser tanto uma renda diferencial quanto uma renda de monopólio.

Queremos dizer com isso que o próprio potencial de diferenciação da moradia já é, por si só, uma das questões centrais nessa precificação, e que sua localização, embora naturalmente não reproduzível, não opera necessariamente um papel central nessa precificação, em alguns casos. Isso fica evidente quando observamos edifícios vizinhos, nos centros urbanos, onde em função apenas das estratégias do incorporador, como através adoção de novas tipologias em seus materiais de publicidade, possam obter preços superiores em relação ao outro. Em outras palavras, embora o capital incorporador possa realizar empreendimentos habitacionais em localizações já socialmente valorizadas e, apenas em função da escassez e valorização social

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

inerente de tais localizações, estabelecer um preço de monopólio, em outros casos tais localizações devem ser produzidas em sua totalidade.

Tais localizações podem, em alguns casos, ser tão geograficamente limitadas quanto uma pequena fração de um bairro, ou, em casos extremos, de um único edifício ou conjunto de residências — como no caso dos condomínios fechados horizontalizados na periferia da Grande Vitória ou os empreendimentos “autossuficientes” de *studios* e *colivings* nos centros das metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro. Nesses casos, é notável que a própria heterogeneidade da mercadoria-moradia, suas extensas e diversas possibilidades de produção em termos construtivos, em conjunto com as outras formas de atuação do capital incorporador — em especial suas estratégias de *marketing*, articulações e coalizões com o Estado e outras frações do capital — opera um papel central na criação de localizações socialmente escassas e, conseqüentemente, na sua precificação monopolista, possibilitando ao capital incorporador adquirir não apenas um lucro produtivo, mas sobretudo uma renda de monopólio, ou um sobrelucro de localização (Topalov, 1979; Smolka, 1987; Ribeiro, 1997).

Isso nos leva a uma outra consideração sobre o capital incorporador e a mercadoria-moradia que, embora já tenha sido pontualmente destacada ao longo do texto e seja passível de ser subentendida, necessariamente deve ser enfatizada: o papel e a atuação do Estado no processo de produção do espaço urbano e, mais especificamente, da moradia e da localização. Acreditamos que os pontos de maior interesse para a presente discussão podem ser trabalhados a partir dos mesmos dois entraves mencionados anteriormente, que aparecem na produção imobiliária e são, em parte, superados pelo capital incorporador, ou seja, o “entreve de solvabilidade” e o “entreve fundiário” (Ribeiro, 1997).

No primeiro caso, como afirmamos na seção anterior, temos que a moradia é um bem financeiramente caro tanto de se produzir quanto de se acessar, na medida em que se trata de uma mercadoria que necessita de uma alta quantidade de trabalho e tempo para sua produção. Souza (1994) sintetiza, nesse sentido, que “A natureza e longevidade do processo produtivo da habitação sempre fez com que essa atividade seja, no Brasil, subsidiada pelo Estado” (Souza, 1994, p. 193). De fato, na medida em que “O capital se estende, durante muito tempo, sob a forma de produto semiacabado” (Souza, 1994, p. 194), é notável que, como destaca Souza, o

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Estado é historicamente responsável por viabilizar o processo de produção e circulação da moradia, seja através da disponibilização de crédito imobiliário para o incorporador, seja através de financiamentos de longo prazo para os compradores — em especial a partir do BNH e da criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) na década de 1960. É o que nos ajuda a compreender porque é por volta desse período que se observa uma intensificação e efetivo deslanche da produção habitacional e consequente verticalização em cidades como São Paulo (Souza, 1994), Grande Vitória (Campos Júnior, 2012) ou Rio de Janeiro (Ribeiro, 1997).

No segundo caso, a criação e liberação de novos solos urbanos, ou novas localizações, se dá em grande parte em função da atuação do Estado enquanto principal produtor de valores de uso para a cidade, em especial valores de uso coletivos, como sistemas infraestruturais e outros bens de uso coletivo. A criação desses valores de uso se apresenta como um fator essencial, na medida em que promove a valorização social e fundiária dessas novas localizações, em última instância viabilizando o processo de captura de sobrelucros de localização nos empreendimentos do capital incorporador, que internalizam tais valores de uso.

O mencionado avanço em direção à Barra da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro, como apontamos anteriormente, e a criação dessa nova localização enquanto lugar socialmente escasso e valorizado, só se efetivou em função do fato de que a atuação do capital incorporador se deu em conjunto com a atuação do Estado, além de outros agentes como proprietários fundiários e outros capitais que se valorizam no processo de acumulação urbana. Utilizando o exemplo de Souza (1994) para o processo de verticalização em São Paulo como uma síntese, o Estado “[...] não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através da implementação de políticas públicas (infra-estrutura, saneamento, comunicação, transporte etc.)” (SOUZA, 1994, p. 196).

De todo modo, a dinâmica da produção do espaço urbano pressupõe que a atuação do incorporador seja eminentemente complexa e mutável, especialmente em função das conjunturas econômicas em um determinado contexto, alterando as condições, em específico, do acesso ao crédito e financiamento habitacional, ou então a própria renda da população, de modo mais geral. Isso significa que, em alguns momentos, a atuação do incorporador possa ser mais potencializada, e sua facilidade de reprodução ampliada seja maior, enquanto em outros

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

ele deva buscar estratégia mais robustas e complexas para efetivar esse processo, por vezes adotando outras formas de acessar a moradia ou alterando seu público alvo — como de “moradores” para “investidores”, apenas para citar exemplo do que parece ocorrer em metrópoles brasileiras, especialmente São Paulo e Rio de Janeiro, nos últimos anos.

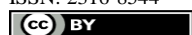
Nesse sentido, é importante destacar por fim uma questão: mesmo com o desenvolvimento de formas de financiamento, ainda existe uma considerável parcela da população que não consegue acessar a moradia através da compra. Na verdade, anterior ao desenvolvimento do crédito imobiliário, e especialmente no início do crescimento das metrópoles brasileiras, grande parte do mercado habitacional era constituído pela chamada “produção rentista”, o que se observa fortemente em São Paulo (Bonduki, 2011), Rio de Janeiro (Ribeiro, 1997) ou Grande Vitória (Campos Junior, 2001), por exemplo, no final do século XIX e início do século XX. A mercadoria-moradia, pois, tem a particularidade de ter seu valor de uso também passível de ser consumido através do aluguel. Compreender a valorização da mercadoria-moradia enquanto objeto de venda e aluguel é, portanto, essencial. Para elaborarmos isso, retomemos a obra de Engels (2015) sobre a questão da moradia, em que o autor define os componentes que fazem parte do cálculo da renda imobiliária.

O primeiro item que entra no cálculo é o custo de construção e manutenção da casa ou da respectiva parte da casa; em segundo lugar, leva-se em conta o valor do terreno, condicionado pela localização mais ou menos favorável da casa; o valor final é determinado pela situação momentânea da relação entre oferta e procura (Engels, 2015, p. 42).

Indo mais além em sua argumentação, e contrapondo um seguidor de Proudhon, Engels afirma que:

Em primeiro lugar, ele esquece que o aluguel da casa não só tem de incluir os juros referentes aos custos da construção da casa, mas também cobrir os consertos e o montante médio de dívidas ruins, aluguéis não pagos, bem como os ocasionais períodos em que a casa fica vazia {D4 acrescenta: “e, por fim, amortizar em parcelas anuais o capital investido numa casa perecível, que com o passar do tempo torna-se inabitável e sem valor”}. Em segundo lugar, ele esquece que o aluguel da moradia tem de incluir também os juros referentes ao aumento de valor do terreno em que se encontra a casa e, portanto, que uma parte dele consiste em renda fundiária (Engels, 2015, p. 43).

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, n° 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Temos, portanto, dois casos distintos da valorização do capital na produção de moradias: no primeiro caso, da produção destinada à venda, o promotor do empreendimento reúne e coordena os diversos fatores, recursos e agentes e produz mercadorias-moradias que são vendidas à população, geralmente através de financiamentos de longo prazo. Nesse caso, todo o processo produtivo foi realizado, ou seja, a transformação inicial de capital-dinheiro em capital-mercadoria, e posteriormente a transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro novamente, acrescidos de mais-valia. No entanto, como o incorporador teve o papel e ação de transformar o uso do solo, também se realiza a renda fundiária, ou um lucro extraordinário, principal objetivo do incorporador (Smolka, 1989). Com esse novo capital-dinheiro, o incorporador prossegue em seu movimento de reprodução ampliada, e a mercadoria-moradia circula efetivamente enquanto um capital-moradia.

No segundo caso, da produção destinada ao aluguel, temos, como Engels nos mostra, um processo produtivo que, de certa forma, se interrompe no momento em que a moradia é produzida. Seu agente promotor, no lugar de vender as moradias, as coloca para aluguel, e a partir daí seu rendimento passa a ser uma renda imobiliária que corresponde aos juros sobre o montante investido tanto para produzir quanto para realizar manutenções e outras ações custosas referentes às moradias, quanto também o possível aumento do valor do terreno que, como já podemos inferir a partir do que foi escrito, somente se daria a partir da demanda crescente do capital sobre a área onde tal moradia se localiza— trata-se, pois, de uma espécie de capital portador de juros com acréscimo de uma possível renda fundiária. Não se trata, então, de uma criação efetiva de valor, mas sim a “[...] transferência de um valor já existente, previamente gerado, e a soma total dos valores possuídos em conjunto pelo locatário e pelo locador permanece sempre a mesma” (Engels, 2015, p. 42). Nas considerações finais, mencionaremos a importância dessa diferenciação, especialmente considerando o contexto atual, além de apontar alguns desafios para futuras análises, especialmente concretas.

Desse modo, é notável que a produção da moradia envolve uma série de fatores e agentes, e, mesmo quando a forma de produção capitalista, expressada pelo incorporador, se torna presente e dominante, ela não exclui formas mais primitivas. Com efeito, e em especial na periferia do capitalismo, a autoconstrução, por exemplo, ainda é uma marca altamente

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

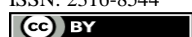
presente em função da impossibilidade de grande parcela da população acessar a moradia através do mercado formal ou através de políticas públicas habitacionais, ou então a produção rentista informal, ou mesmo uma espécie de nova produção rentista que tem suas bases nos crescentes processos de financeirização em escala global e de diminuição da renda da população, também os impedindo de acessar a moradia através da compra. Concretamente, uma série de agentes podem assumir a forma de um agente incorporador, ou simplesmente promotor do empreendimento — mesmo o próprio Estado, no caso de determinados segmentos das políticas habitacionais no Brasil —, e é quem vai assumir essa posição de compra do solo e transformação do seu uso para realização da mercadoria-moradia, quem vai controlar o processo de surgimento e captura (ou não) de lucros extraordinários nesse processo.

Considerações finais

Buscamos, neste artigo, expor algumas noções presentes na literatura acerca da produção do espaço urbano e, mais especificamente, da produção habitacional, que acreditamos ser de grande importância para a compreensão da estruturação das cidades. A revisão da literatura nos permite afirmar que algumas premissas presentes em Marx, em especial aquelas inseridas na teoria da renda da terra, permanecem altamente relevantes, sobretudo quando consideramos os trabalhos que transpuseram tal teoria especificamente para o espaço urbano, dentre as quais, no caso deste artigo, foi dado maior destaque para Topalov (1979) e Ribeiro (1997).

Caracterizada enquanto objeto necessário à existência humana, indispensável à reprodução da força de trabalho e essencial à valorização do capital imobiliário, a moradia é um valor de uso eminentemente complexo em função de suas diversas dimensões, sejam materiais ou simbólicas, e pelo fato de estar atrelada fisicamente ao espaço urbano. Por ser um bem caro de se produzir e de se adquirir, foi necessário que se desenvolvessem formas avançadas de crédito e financiamento habitacional para permitir o deslanche de sua produção capitalista. Foi com o desenvolvimento desses e de outros fatores que surgiu o capital incorporador, um dos agentes centrais, atualmente, da produção do espaço urbano e, em especial, da produção habitacional.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Esse agente, não sendo necessariamente proprietário fundiário, capital produtivo ou capital financeiro, altera a dinâmica da produção da moradia e do espaço urbano, que passa a ser guiada largamente por seus artifícios e estratégias para, em última instância, capturar lucros extraordinários nessa produção. A compreensão da atuação desse agente é cada vez mais importante e necessita de estudos empíricos e teóricos atualizados, visto que essa não só é altamente mutável, em função dos diferentes contextos e conjunturas, como também interfere diretamente em questões sensíveis à sociedade como o acesso à moradia e o direito à cidade, bem como tem alto potencial de reproduzir problemas urbanos, embora não tenhamos nos concentrado nesse aspecto na elaboração deste artigo. Em especial, deve-se levar em consideração que a atuação do incorporador pressupõe, também, uma série de relações de poder com o Estado, visto que esse opera um papel importante no processo de produção das cidades e, conseqüentemente, de valorização do solo.

Destacamos, por fim, o fato de que a moradia é passível de ser acessada tanto através da compra quanto do aluguel, representando movimentos distintos de valorização dos capitais envolvidos em sua produção. A prioridade do acesso pela produção e utilização destinada à compra e aluguel não é questão de mera intencionalidade do incorporador ou do usuário da moradia, mas sim de transformações e conjunturas econômicas, políticas e sociais. Com efeito, enquanto a produção rentista, como mencionado, marcou a produção habitacional no final do século XIX e início do século XX nas metrópoles brasileiras, em função da baixa renda da população, da pouca dinamicidade das cidades até então e da inexistência de mecanismos de financiamento ou de acesso à casa própria nesse contexto, essa parece cada vez mais presente nos dias de hoje, e a partir de um novo panorama: o da degradação da sociedade salarial (Castel, 1998), da crescente globalização, neoliberalização e financeirização — nesse último caso, em especial do setor imobiliário —, além de outros fatores.

Podemos, talvez, afirmar a existência de uma espécie de “nova produção rentista” a nível global e, mais especificamente, em metrópoles da América Latina que, ao que nos parece, só é possível em função da magnitude do capital financeiro internacional e seus movimentos de valorização e expansão em escala global. É o que já se observa de forma extensiva, por exemplo, em metrópoles como Santiago do Chile, com os chamados *Multifamilys* (ROLNIK *et*

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. *Revista Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

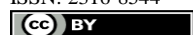
Essays of Geography | POSGEO-UFF

al., 2021) — edifícios inteiramente destinados ao aluguel e incorporados em grande parte por agentes do capital financeiro —, ou então São Paulo e Rio de Janeiro, com as chamadas *student housings*. Desse modo, acreditamos que é de fundamental importância que os trabalhos a respeito da produção capitalista do espaço urbano e, em especial, da moradia, devam considerar tanto essas duas dimensões do acesso à moradia, suas causas e raízes, quanto também os diferentes agentes e condições que agem e influenciam na existência dessa produção. Acreditamos que as considerações teóricas aqui expostas podem servir como subsídios nessa direção.

Referências

- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.
- BOURDIEU, P. **As estruturas sociais da economia**. Porto: Campos das Letras, 2006.
- CAMPOS JÚNIOR, C. T. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Florecultura, 2012.
- CASTEL, R. O fim do trabalho: um mito desmobilizador. **Cepat Informa**, Curitiba, n. 44, s/p, 1998.
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Paz & Terra, 2020.
- DE SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec, 1994
- ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2008.
- MARX, K. **O Capital: crítica da economia política (Livro I)**. São Paulo: Boitempo, 2011.
- MARX, K. **O Capital: crítica da economia política (Livro II)**. São Paulo: Boitempo, 2014.
- MARX, K. **O Capital: crítica da economia política (Livro III)**. São Paulo: Boitempo, 2017.
- SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR-UFRJ**, Rio de Janeiro, n.1, p.41-78, 1987. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/260/67>>. Acesso em: 7 fev. 2023.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **Revista Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, n° 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.
Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

POLANYI, K. **A grande transformação**: as origens da nossa época. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Civilização Brasileira, Rio de Janeiro, 1997. Disponível em <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2020/07/Livro-Dos-Corti%C3%A7os-aos-Cond%C3%ADnios-Fechados_2edicao.pdf>. Acesso em: 7 fev. 2023.

ROLNIK, R.; GUERREIRO, I. de A.; MARÍN-TORO, A. El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. **Revista INVI**, [S. l.], v. 36, n. 103, p. 19–53, 2021. Disponível em: <<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63623>>. Acesso em: 24 fev. 2023.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n.57, p. 77-92, 2017. Disponível em <<https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1044/932>>. Acesso em: 7 fev. 2023.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista**. México: Editorial Edicol, 1979.

VETTER, D.; MASSENA, R. Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura? Uma teoria de causação circular. In: MACHADO DA SILVA, L. A. (Org.). **Solo Urbano**. Rio de Janeiro: Ed. Zahar, 1981. p. 49-77.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE A MERCADORIA-MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **Revista Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 73-97, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 10/02/2023. Aceito em: 19/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons