

# O MERCADO DE TERRAS URBANAS: ALGUMAS QUESTÕES PARA O DEBATE

## THE URBAN LAND MARKET: SOME ISSUES FOR DEBATE

### EL MERCADO DE SUELO URBANO: ALGUNAS CUESTIONES PARA EL DEBATE

**Oséias Teixeira da Silva**

Mestrando em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Avenida Athos da Silveira Ramos, 274 - Prédio do CCMN  
Bloco I - Sala I-020 – Cidade Universitária  
Rio de Janeiro - RJ - CEP: 21.941-916  
E-mail: [oseias.silva.10@hotmail.com](mailto:oseias.silva.10@hotmail.com)

#### **RESUMO**

Este trabalho traz algumas considerações sobre o mercado de terras urbanas, a partir de um enfoque histórico-geográfico eminentemente crítico. Num primeiro momento realiza-se uma análise sobre a formação do mercado de terras urbanas, como um processo contraditório e intrinsecamente ligado a formação do proletariado moderno. Num segundo momento busca-se alguns elementos para a compreensão do funcionamento do mesmo bem como suas implicações para a ação teórico-política na cidade.

**Palavras-Chave:** Mercado de terras urbanas, espaço urbano, capital imobiliário.

#### **ABSTRACT**

This article presents some considerations on the urban land market, from a historical-geographical highly critical. At first performs an analysis on the formation of the urban land market, as a contradictory procedure, and intrinsically linked to the formation of the modern proletariat. In a second moment seeking out some elements to understand the functioning of the report and its implications for the theoretical and political action in the city.

**Keywords:** Urban land market, urban, state capital.

#### **RESUMEN**



Este artículo presenta algunas consideraciones sobre el mercado del suelo urbano, desde una perspectiva histórica-geográfica eminentemente crítico. En un primer momento llevó a cabo un análisis sobre la formación del mercado de suelos urbanos, como un proceso contradictorio e intrínsecamente ligado a la formación del proletariado moderno. En un segundo momento celebró la búsqueda de algunos elementos para comprender su funcionamiento y sus implicaciones para la acción teórica y política de la ciudad.

**Palabras Clave:** mercado de suelos urbanos, espacio urbano, capital inmobiliario.

## I INTRODUÇÃO

No processo histórico de formação do capitalismo a apropriação privada da terra tem um papel fundamental. No feudalismo a propriedade da terra vinha acompanhada de uma série de obrigações e compromissos que na prática não possibilitavam que a mesma fosse considerada uma simples mercadoria. Além disso, enquanto o senhor feudal tinha a propriedade formal da terra (embora atrelada a uma teia de compromissos assumidos em vários níveis) o servo tinha a posse da terra enquanto meio de produção e também como espaço de vivência e de socialização. Esta posse também estava atrelada a uma série de obrigações e compromissos que na prática protegiam um pouco a condição do servo, do ponto de vista de sua permanência na terra. Pode se dizer então que tanto o senhor feudal como o servo estavam fixados na terra, de modo que era comum que gerações crescessem e morressem nos mesmos castelos (senhores) ou aldeias (servos).

Essa fixidez dos atores correspondia a uma igual fixidez da terra, imobilizada como fonte de status e poder social para o senhor feudal e fonte de sobrevivência para o servo. Com o advento do capitalismo a terra perde seu caráter fixo e se torna, assim como a força de trabalho uma mercadoria, que pode ser vendida e comprada livremente. De igual forma os homens perdem o seu caráter fixo uma vez que a fonte de status e poder social passa a ser o capital e a fonte de sobrevivência para os menos afortunados passa a ser a venda de sua força de trabalho. Resta saber como se dá essa passagem da terra



fixa para a terra-mercadoria e qual a importância desse processo para o desenvolvimento capitalista.

## II AS ORIGENS DO MERCADO DE TERRAS

O processo de transformação da terra em mercadoria foi tenso e contraditório e não pode ser entendido de forma independente da transformação do trabalho em mercadoria. Esta mercadoria, força de trabalho, que Marx chamada de “peculiar” por ser a única capaz de criar valor, se constitui no mesmo processo em que a propriedade perde seu caráter fixo e se torna uma mercadoria. As *enclousures* (fechamentos) são um marco tanto da passagem à visão de que a terra é um simples meio de produção e, portanto uma mercadoria quanto da constituição do proletariado moderno.

No entanto o processo de mercantilização da terra é muito mais antigo e esta certamente presente no processo de emancipação das cidades em relação aos feudos. Estas cidades a princípio atreladas aos feudos vão adquirindo características daquilo que Lefebvre (1999) chama de “espaço urbano”, passando a concentrar num mesmo local uma série de elementos indispensáveis a produção capitalista como força de trabalho, capitais, mercado consumidor etc.

Porém como nos mostra Singer (1978) a cidade, com sua nova dimensão urbana, não surge antes que haja no campo uma capacidade produtiva excedente e uma classe capaz de controlar e se apropriar desse excedente. Portanto o surgimento dessa cidade está umbilicalmente ligada ao surgimento da sociedade de classes, associada a um processo de diferenciação social tenso e contraditório, que, portanto, não poderia deixar de ser um espaço marcado por essas contradições.

O capitalismo com sua intensa necessidade de auto-valorização levará a formação da cidade, bem como de suas contradições próximo a plenitude. Nas cidades começam a se instaurar novas formas de compreensão e de ação sobre o que é terra em geral e a terra urbana em particular. A terra urbana passa a ser vista como uma mercadoria como qualquer outra, ao passo que no campo ocorre um processo parecido de mudança da função social da terra, cujo exemplo mais emblemático são as *enclousures*, que lança para as cidades uma multidão de desafortunados que, privados dos meios de produção, serão



obrigados a vender sua força de trabalho, primeiro para as manufaturas e posteriormente para as indústrias.

Os processos de constituição do proletariado moderno e da moderna propriedade privada estão profundamente atrelados, pois, apesar do que afirma a ideologia burguesa, o proletariado não existe naturalmente, sendo fruto de um processo histórico e geográfico bem específico. Tendo a sua disposição a propriedade dos meios de produção necessários a sua sobrevivência nenhum ser humano em sã consciência se submeteria a trabalhar para outros. E sem a existência de uma massa de trabalhadores possuidores apenas de sua força de trabalho o capitalismo não poderia existir como modo de produção historicamente determinado.

No entanto para legitimar esse processo desenvolve-se a idéia da propriedade como direito natural e inalienável do homem, e é nesse sentido que John Locke, pai do liberalismo político a defende:

Cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa. A esta ninguém tem direito algum além dele mesmo. O trabalho de seu corpo e a obra de suas mãos pode-se dizer, são propriamente dele. Qualquer coisa que ele então retire do estado com que a natureza a proveu e deixou, mistura-a ele com o seu trabalho e lhe junta algo que é seu, transformando-a em sua propriedade. (LOCKE, 1973, p 51).

Ao definir que a primeira propriedade de cada homem é o seu próprio corpo ele busca mostrar a propriedade privada como algo natural e comum a todos os homens, (afinal todo homem tem um corpo). Impossível não perceber a tentativa de naturalizar tanto a mercantilização do homem quanto a da terra, ao colocar a propriedade como fruto do trabalho ele inverte as relações reais da economia capitalista, pois o capital provem não do trabalho, mas da exploração do trabalho.

Para Locke, a propriedade privada é fruto de uma relação do homem com a natureza somente, na qual através do trabalho ele doma a natureza e a torna parte de si, sua propriedade. Interessante notar que não existe para o autor outra possibilidade de existência de propriedade, além da privada, pois para ele terra coletiva é sinônima de terra abandonada, não utilizada.



Como apenas pelo trabalho se adquire a propriedade, aqueles que não a possuem propriedade, não a possuem porque não trabalham. Ao se referir ao trabalho apenas como uma relação entre homem e natureza, ignorando a dimensão de relação social do mesmo Locke não mostra, como defensor da burguesia, que o fruto do trabalho antes mesmo de ser produzido já pertence ao capitalista e, portanto o produtor direto fica dele privado.

Fato explicitado por Marx ao afirmar que:

Tal fato implica apenas que o objeto produzido pelo trabalho, o seu produto, opõe-se a ele como ser estranho, como um poder independente do produtor. O produto do trabalho é o trabalho que se fixou num objeto, que se transformou em coisa física, é a objetivação do trabalho. A realização do trabalho constitui simultaneamente a sua objetivação. A realização do trabalho aparece na esfera da economia política como desrealização do trabalhador, a objetivação como perda e servidão do objeto, a apropriação como alienação. (MARX, 1973, p 151)

Sendo a terra (pelo menos a rural) um meio de produção e também um espaço de vivência e socialização, o capitalismo não poderia se efetivar sem a separação do trabalhador da terra que passa a ser uma mercadoria, um valor de troca. Se no campo a mercantilização da terra traz inúmeros problemas, na cidade tal processo considerando a concentração populacional e de equipamentos urbanos (indústrias, ruas, fábricas, etc) possibilita também uma série de problemas como a violência urbana, o desemprego, a precariedade das moradias etc., que permanecem até hoje em nossas cidades como a testemunhar que o capitalismo é um sistema de reprodução sócio-espacial absolutamente desigual e gerador de desigualdades.

Separado do fruto do seu trabalho, e estranho a ele, o trabalhador passa a estar separado também da terra, seja como meio de produção, seja como meio de reprodução de sua vida social. Nas cidades o trabalhador se encontra esmagado de um lado pela máquina e de outro pelo cortiço: vítima no trabalho da ânsia do patrão de lhe



extorquir mais valia: e fora dele vítima de um espaço precarizado que não oferece condições dignas a sua existência.

Sobre essa questão, Lencioni (2007) ao analisar o conceito de condições gerais de produção, traz algumas contribuições importantes. A autora afirma que existem dois tipos de condições gerais de produção: aqueles diretamente ligados a reprodução do capital ( como estradas, redes de telecomunicação); e aqueles indiretamente ligados a reprodução do capital e mais diretamente ligados a reprodução da força de trabalho. Segundo a autora o primeiro tipo de condições gerais costuma se desenvolver muito mais rapidamente que o segundo, justamente por estar ligado mais diretamente a reprodução do capital num ciclo curto de tempo.

Este fato nos leva a uma visão crítica daqueles que vêem nos problemas urbanos apenas falta de planejamento e de investimento por parte do Estado. Na verdade, raramente “falta” planejamento e investimento por parte do Estado, a questão é que o planejamento e investimento são direcionados prioritariamente em obras que interessam diretamente o capital, sobrando muito pouco para investimentos sociais.

Uma primeira questão que fica ao se analisar as origens do mercado de terras urbanas é a profunda imbricação entre a formação do mercado de terras urbanas e do proletariado. Considerando que a propriedade privada, é muito mais que uma forma de repartição da terra, mas sim uma estrutura de poder e dominação fundamental para a existência do capitalismo, será que faz sentido dissociar analiticamente o estudo da cidade como lócus da acumulação e como local da reprodução da força de trabalho?

Sigamos então com nossa reflexão. A partir do momento em que a terra, urbana ou rural, perde o seu caráter fixo e se transforma em mercadoria, pode se falar de um mercado de terras. No entanto, considerando que a terra não é produto do trabalho humano, sua generalização como mercadoria traz uma série de questões:

- De caráter ético: se a terra não é produzida por ninguém, sendo uma “dádiva” da natureza, como se justifica a sua apropriação privada? Pois alguém ao se apropriar da terra elimina da sociedade o direito de usufruir livremente dela.

- De caráter social: sendo a terra um bem limitado tanto espacialmente como fisicamente (quanto a sua capacidade produtiva), e no caso da terra urbana em relação a sua localização, como admitir



que uma pessoa explore, em detrimento de toda a sociedade, este bem?

- De caráter técnico: Como fixar o preço de uma mercadoria não produzida pelo trabalho humano?

Uma vez estabelecido o mercado de terras urbanas ele passa a funcionar segundo uma lógica própria de valorização. É desse processo de valorização da terra urbana que falaremos a seguir.

### III O MERCADO DE TERRAS URBANAS

Inicialmente precisamos deixar claro o conceito de espaço urbano bem como o de terra urbana que serão utilizados a partir de agora em nossa análise. Seguindo a definição de Lefebvre vemos o “espaço como resultante das relações sociais de produção” (LEFEBVRE, 2001, p25). O espaço urbano seria então o espaço nascido diretamente da industrialização capitalista, num processo contraditório de criação e destruição regido pela necessidade de auto-valorização do capital e que tem características próprias que a diferenciam de outros espaços.

Já a noção de terra urbana, é entendida aqui como uma área pertencente ao espaço urbano, perfeitamente mercantilizável, a ser utilizada em atividades tipicamente urbanas (comércio, serviços, indústria, residência etc.). A terra urbana não se limita a terra devidamente integrada ao tecido urbano e sendo utilizado em atividades urbanas. Como é imanente a lógica do capital imobiliário a expansão para áreas rurais e semi-rurais, acreditamos que a noção de terra urbana, deva incluir aquelas áreas que mesmo aparentemente sendo ainda rurais, são na verdade áreas a espera de valorização, prontas a se tornarem urbanas, e que não podem mais ser vistas como áreas rurais, conforme nos alerta Souza (2003).

Mas afinal qual a origem do valor (ou melhor, do preço) da terra urbana? Se como afirmamos anteriormente, a terra urbana, por não ser produzida pelo trabalho não possui valor, mas adquire um preço, qual o fundamento desse preço (que é também o fundamento do mercado de terras urbanas). Ribeiro (1999) chama a atenção para o fato de que a terra urbana não tem seu preço regulado pela lei da oferta e procura como as demais mercadorias, simplesmente por que não existe uma oferta (produção) de terra.



Se for assim então como o preço da terra urbana é formado? Para o autor o preço da terra urbana é determinado pela disputa inter-capitalista pelo seu uso, e não por um confronto, num idílico mercado de terras urbanas, de “produtores” e “consumidores” de terra. Como cada parcela de terra possui um caráter único (no caso da terra urbana principalmente devido a sua localização) a disputa por essa área irá determinar seu preço, permitindo em alguns casos o que o autor chama de sobre-lucros de localização, um valor superior ao lucro médio obtido nesse setor.

Na categoria de sobre-lucro de localização, está aquele obtido com a conversão de área rural, em grande parte responsável pela expansão para as franjas urbanas como anteriormente mencionado. Com base nessa compreensão sobre o mercado de terras urbanas, o autor critica a perspectiva que vê a especulação como uma questão moral, e separa aqueles que atuam no setor imobiliário em dois grupos distintos: os “especuladores”, que buscam de toda maneira lucrar com a especulação imobiliária; e os “construtores”, que visam apenas construir moradias e lucrar de maneira honesta.

O que se chama comumente de especulação imobiliária, é algo inerente ao funcionamento do capital imobiliário e inseparável dele. Aliás, há uma necessidade de se repensar o termo especulação imobiliário, tão constantemente utilizado pela mídia e pelo senso comum e muitas vezes inserido de maneira acrítica em nossas pesquisas. Será que esse termo não está deveras ligado ao significado de uma ação imoral, e não a uma lógica própria do capital, para ser utilizado cientificamente? Será esse termo realmente um conceito científico, ou apenas um termo consagrado pelo costume? É outra questão que ficam para o debate.

Isto posto, devemos continuar a discussão sobre o processo de valorização do espaço urbano, então “diremos que a sociedade recria seu espaço sobre a base de um espaço concreto sempre já dado, herdado do passado” (LIPIETZ, 1998, p 120). A valorização do espaço corresponde a formas de apropriação, utilização e significação do espaço. Segundo Moraes: “o desenvolvimento histórico é uma progressiva e desigual acumulação de trabalho (na forma de objetos materiais ou imateriais) na superfície da terra”(MORAES; COSTA, 1984, p 57). Este espaço, portanto, não é mais um espaço natural, mais um espaço cada vez mais modificado pelo homem, e isto é sem sombra de dúvida mais visível no espaço urbano.





Este espaço modificado, agregador de trabalho humano, entra no circuito das mercadorias, que devido à incessante necessidade de auto-valorização do capital (cujo caráter não cabe no escopo desse trabalho) tem que se repetir indefinidamente. Ora já que o espaço urbano é fixo e o seu consumo, se comparado a de outras mercadorias, é extremamente lento, como o capital pode utilizá-lo em seu constante processo de auto-valorização? O capital responde a essa inquietante (e crucial questão) através daquilo que Harvey (1989) chamou de “destruição criadora”. Como não pode ignorar o espaço urbano e construir uma cidade sobre a outra, o capital é obrigado a destruir para criar (ou seria para lucrar?) sendo que os planos de renovação urbana são um bom exemplo disso.

A forma, portanto do capital auferir lucros com o espaço urbano é uma incessante criação de paisagens, (bem como a ocupação de novas áreas) que são concebidas, produzidas, vendidas, apenas para serem num outro momento destruídas e reconstruídas diante de novas conjunturas espaciais, temporais e políticas através das quais o capital busca ampliar a acumulação. Processo esse muito bem descrito por Soja:

A cidade, o meio ambiente construído é inserido na paisagem geográfica irrequieta do capital e especificada como parte de uma espacialização complexa e cheia de contradições, que ao mesmo tempo favorece e inibe, fornece um novo espaço e aprisiona, oferece soluções e logo acena para ser destruída. (SOJA, 1993, p 143)

A valorização do espaço urbano como espaço de criação/destruição encerra, portanto uma série de contradições entre elas a necessidade da permanência do espaço devido a seu uso social e a necessidade de destruição do espaço urbano pelo capital para sua posterior reconstrução com toda a lucratividade que essa reconstrução pode oferecer. Portanto esse espaço torna-se efêmero e muitas vezes fragmentado por uma série de ações de capitalistas individuais que agem sobre esse espaço.

Essa contradição pode ser considerada de certa forma análoga aquela apontada por Marx, entre a produção social da riqueza e sua apropriação privada, e é assim fundamental para a compreensão do funcionamento do mercado de terras urbanas. Dentro da cidade confrontam-se diferentes grupos com visões e formas de atuação



sobre a mesma muito distintos. Normalmente tais grupos são mencionados na literatura como agentes produtores do espaço urbano.

Assim enquanto para o capital industrial e comercial a cidade é um suporte para a reprodução de seu capital, para o capital imobiliário, a cidade é a própria mercadoria, que deve sempre ser novamente produzida para a máxima reprodução do capital, isso sem falar na atuação do setor financeiro cada vez mais presente nesse setor. Há ainda os trabalhadores, os pobres, para os quais a cidade não é nem suporte nem meio para acumulação de capital (como nos caos anteriores), mas sim meio de vida, habitat, abrigo.

Esse último grupo, não apenas sofre com as conseqüências da reprodução da cidade-mercadoria, mas também se organizam e lutam por uma cidade mais justa, pelo direito a cidade. Por uma cidade que não seja uma grande vitrine para aqueles que podem consumi-la, mas sim lar digno para a espécie humana que é cada vez mais urbana. Esse confronto, um típico conflito de classes materializado na cidade, transparece nas instâncias do planejamento público, onde se evidenciam cada vez mais duas formas distintas de se pensar e planejar a cidade: a do *city marketing* e a da reforma urbana, conforme a posição de Oliveira (2009).

Na perspectiva do *city marketing*, a cidade é vista como uma mercadoria que deve ser competitiva, e portanto os fundos públicos devem ser utilizados para tornar essas cidades mais atraentes para o capital, cada vez mais móvel, a cidade é portanto valor de troca. Na perspectiva da reforma urbana, a cidade é vista como o lugar da vivência das pessoas, portanto deve oferecer condições dignas de vida e moradia, a cidade é vista, portanto como valor de uso.

Essas duas dimensões da cidade capitalista, valor de troca e valor de uso devem estar sempre presentes na compreensão da mesma. O entendimento dos fenômenos que acontecem na cidade, à segregação sócio-espacial, por exemplo, são ininteligíveis se não partimos do pressuposto que a terra urbana é, no capitalismo, uma mercadoria como qualquer outra.

No entanto se deixarmos de lado a dimensão do valor de uso da cidade poderemos acabar naturalizando esses fenômenos, não vendo possibilidades de superação dos mesmos. Se como afirma Milton Santos, a possibilidade de um outro futuro, uma outra globalização, está nos espaços banais, construídos pelo solidariedade



“dos de baixo” em seu cotidiano farto de carências, então é necessário, no âmbito da geografia, valorizar o valor de uso da cidade como dimensão essencial da vida cidadina.

## VII REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática,1989.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1989.

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

LEFEBVRE, Henry. **O direito a cidade**. São Paulo: Editora Centauro, 2001

LENCIONI, Sandra. **Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão**. Scripta Nova (Barcelona), v. 11, p. 1-15, 2007.

LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Editora Nobel, 1998.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo**. São Paulo: Editora Abril Cultural,1973.

MARX, Karl. **Manuscritos econômico-filosóficos**. São Paulo: Coleção grandes pensadores. Editora Abril Cultural, 1973.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Vanderlei Messias. **A valorização do espaço**. São Paulo: Editora Hucitec, 1984.

OLIVEIRA, Floriano José Godinho de . Estado e planejamento urbano: tendências conservadoras entre o planejamento estratégico e a reforma urbana. In: **12º Encuentro de Geógrafos de América Latina**, 2009, Montevideo. Caminando en una América Latina en transformación. Montevideo : Imprenta Gega, 2009. v. I. p. 1-3.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz . **Dos cortiços aos condomínios fechados: a produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: Edusp, 1998.



SINGER, Paul. **A economia política da urbanização**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1978.

SOJA, E.W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 1993.

SOUZA, Marcelo Lopes de . **ABC do desenvolvimento urbano**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

