

O USO CAPITALISTA DO SOLO URBANO: NOTAS PARA DISCUSSÃO

*Naia Oliveira **
*Tanya M. de Barcellos **

Dentre os estudos sociológicos recentes sobre as áreas urbanas do País, encontramos algumas vertentes analíticas extremamente férteis que concentram esforços na pesquisa das condições em que se dão o uso e a ocupação do solo,¹ enquanto elementos fundamentais para alcançar níveis mais aprofundados de compreensão das desigualdades sociais que observamos nas grandes cidades.

No âmbito desse enfoque, uma das questões que nos parece ser de grande relevância, pois retrata a perversidade que pode estar presente no processo de valorização do capital, é a dos vazios urbanos, ou seja, as áreas ociosas existentes dentro da malha urbana em condições de serem ocupadas para moradia ou outra atividade qualquer, porém mantidas em estoque à espera de maior valorização.

É nossa intenção pôr em discussão alguns pontos que consideramos importantes para entender de que modo ocorrem a valorização do solo urbano e a consequente expulsão de grandes segmentos da população dos benefícios que a cidade oferece, questões que mantêm estreita relação com o fenômeno dos vazios urbanos.

O esclarecimento do significado que tem a cidade no capitalismo parece-nos ser o primeiro passo a ser dado na tentativa de desvendar essa complexa problemática que o espaço urbano nos apresenta.

No estágio atual de desenvolvimento do capitalismo, o urbano aparece como o lugar onde se concentram as atividades produtivas, a infra-estrutura necessária à produção e à circulação de mercadorias e a força de trabalho, constituindo-se, portanto, em condição necessária para o avanço do processo de acumulação. Essa aglomeração permite um aumento da produtividade através do desenvolvimento da co-operação em níveis ampliados, o que significa a extrapolação do processo que ocorre dentro da fábrica e que tem como desdobramento a economia de uma série de gastos. São os chamados efeitos úteis da aglomeração ou externalidades urbanas,

*Socióloga da FEE.

¹ São representativos dessa vertente analítica os trabalhos de: Ribeiro (1982, p.29-47); Singer (1982, p.21-36) e Campanário (1984, p.11-30).

que caracterizam a cidade como o *locus* onde se torna possível ocorrer a socialização das condições gerais da produção. No processo de produção de mercadorias, o capital, então, apropria-se dos efeitos úteis da aglomeração de modo a se valorizar em melhores condições.

Em suma, a cidade garante a reprodução do conjunto do capital, atendendo a necessidades que são gerais e que não dizem respeito exclusivamente aos capitais individuais.

Não podemos esquecer, no entanto, que a cidade não é somente o espaço da acumulação, mas ela é também o lugar onde se dá a reprodução da força de trabalho, sendo, dessa forma, foco de conflito entre as demandas relativas à reprodução do capital e as que dizem respeito à sobrevivência da população trabalhadora.

O atendimento do leque cada vez mais amplo de necessidades tanto do capital como da força de trabalho vem conferindo ao Estado um papel de crescente relevância na configuração do urbano.

A atuação do Estado capitalista tende a privilegiar os interesses das diferentes frações do capital, provendo a infra-estrutura necessária ao processo de acumulação, em detrimento das demandas relativas ao suprimento dos meios responsáveis pela reprodução da força de trabalho.

As contradições que emanam do desenvolvimento do capitalismo expressam-se no espaço urbano, o qual não será homogêneo com relação à implantação e à distribuição dos benefícios advindos das externalidades urbanas. O processo que desemboca nessa heterogeneidade caracterizadora do fenômeno da segregação espacial² tem nas formas de valorização capitalista do solo um importante elemento explicativo.

Cabe reafirmar que a oposição fundamental que se retrata no espaço urbano é a que se estabelece entre capital e trabalho. No entanto as contradições existentes entre as diversas frações do capital e os diferentes segmentos da população em relação ao uso do solo também interferem na configuração espacial da cidade.

Vários atores, representantes de diferentes interesses, estão envolvidos em fortes conflitos que têm por palco o urbano: os proprietários de terra e as empresas imobiliárias, cujo objetivo é a apropriação direta de renda; os intermediários financeiros que indiretamente visam a obter taxas de retorno para suas aplicações dirigidas à área de negócios imobiliários; o setor da construção civil, buscando lucros através dos seus empreendimentos; o capital "em geral" que tem no espaço urbano as condições para produção e acumulação; e a força de trabalho, para quem a cidade significa meio de consumo e meio de reprodução (Harvey, 1982, p.7).

² O conceito de segregação urbana desenvolvido por Lojkin sintetiza as formas que assume a oposição entre capital e trabalho no espaço urbano: desigualdade entre o centro e a periferia; separação entre áreas de habitação popular e áreas de moradia das populações de renda mais elevada; tendência à formação de áreas especializadas dentro da cidade (zonas industriais, comerciais, residenciais, etc.). Ver Barcellos (1986, p.7 e 8).

Assim, observamos que o processo segregativo de uso e ocupação do solo representa a concretização no espaço da divisão de classes que se observa na sociedade.

Com relação aos aspectos mais específicos atinentes à valorização capitalista do solo urbano, a primeira consideração a ser feita diz respeito ao fato de que as características ou qualidades de que a terra é dotada e que estabelecem as condições de sua “produtividade” fazem com que a mesma não possa ser oferecida em quantidade ilimitada, e, mesmo não podendo ser considerada como um meio de produção, ela é condição essencial ao desenvolvimento de qualquer atividade, o que lhe confere um papel de relevo no processo produtivo (Low-Beer, 1983, p.33-4).

De outro lado, podemos entender, como Ribeiro (1982, p.32),

“que a terra é um bem não-produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não-produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta e da procura, pois não há lei regulando a sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro no mercado de ‘produtores’ e compradores de solo. Mas aqui é necessário esclarecer que não é a demanda final formada pelos consumidores orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades das várias porções de solo. Trata-se da demanda capitalista por solo”.

A demanda capitalista pelo uso do solo é o fator fundamental no processo de definição do preço da “mercadoria” terra urbana. Os diferentes setores capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo são os principais responsáveis pela formação dos preços fundiários e também pela configuração sócio-espacial da cidade.

É importante mencionar que, na compreensão da disputa capitalista pelo uso do solo, está imbricada a questão da propriedade.³

A propriedade privada do solo representa um obstáculo para a expansão das atividades capitalistas, pois, sendo um elemento essencial à produção, não pode ser criado pelo capital, o que se constitui numa contradição, já que ela é um dos suportes fundamentais desse modo de produção.

Para o capital imobiliário, esse obstáculo se coloca com maior intensidade, uma vez que ele necessita de grandes quantidades de terra a cada ciclo de reprodução.

³ A existência da propriedade privada é condição para a obtenção de uma renda que podemos chamar de renda absoluta. No entanto a renda do solo urbano não é resultante somente do direito à propriedade privada, pois ela sofre um acréscimo advindo principalmente das vantagens locacionais com relação ao(s) centro(s) da cidade, aos serviços urbanos disponíveis, ao prestígio social da área, às garantias legais sobre o uso e à ocupação do solo, etc., caracterizando a renda diferencial, que é decorrente, na maioria das vezes, da atuação do poder público. As vantagens locacionais aparecem, então, como elementos que permitem aos proprietários fundiários usufruírem de ganhos extraordinários nas transações com a terra.

Além disso, a produção de imóveis freqüentemente esbarra em uma dificuldade adicional que é a presença, no meio urbano, de atividades não capitalistas, como o artesanato ou o pequeno comércio por exemplo, cuja racionalidade se opõe à do capital. Para superar esse obstáculo, em alguns casos, torna-se necessário que o Estado atue através da promoção de projetos de “renovação urbana” (Ribeiro, 1982, p.36).

O aparecimento da incorporação como um agente fundamental na disputa pelo espaço urbano significa um avanço do capitalismo no sentido da superação desse obstáculo. Com ela, presenciamos a formação de um capital de circulação, o que permite ao incorporador intervir no mercado de terras, definindo, com preponderância, as condições em que se darão o uso e a ocupação do solo.

Não obstante, o sistema de incorporação convive com outros agentes que lutam por espaços em busca de maior lucratividade para os seus empreendimentos, o que confere um caráter de heterogeneidade à lógica que preside a ocupação da cidade.

É no interior desse jogo que nos deparamos com o fenômeno dos vazios urbanos, os quais se constituem, portanto, em uma das marcas que o capital imprime na cidade como decorrência do seu movimento de expansão.

Se, por um lado, a estocagem de terras representa um meio de valorização do capital, por outro, para a força de trabalho, ela significa um obstáculo na realização das suas necessidades de sobrevivência.

Os vazios urbanos são demonstrativos do caráter perverso que a cidade assume no capitalismo: sendo áreas que podem ser prioritariamente utilizadas para moradia, possuem um valor em grande parte resultante do trabalho social, que as torna, porém, inacessíveis para uma parcela significativa da população.

Observamos, então, que o ônus social advindo da presença de áreas vazias se refere, antes de mais nada, à apropriação privada de ganhos que são permitidos pelo investimento público em benfeitorias e que proporcionam maior valorização ao espaço onde são realizadas.

Bibliografia

- BARCELLOS, Tanya M. de, coord. (1986). **Segregação urbana e mortalidade em Porto Alegre**. Porto Alegre, FEE.
- CAMPANÁRIO, Milton de Abreu (1984). O mercado de terras e a exclusão social na cidade de São Paulo. In: KRISCHKE, Paulo J., org. **Terra de habitação versus terra de exploração**. São Paulo, Cortez.
- CASTELLS, Manuel (1977). Crise do Estado, consumo coletivo e contradições urbanas. In: POULANTZAS, Nicos, org. **O Estado em crise**. Rio de Janeiro, Graal.
- HARVEY, David (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, São Paulo, Cortez, 2(6):7, jun./set.

- LIPIETZ, Alain (1982). Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Espaço e Debates**, São Paulo, Cortez, (7):5-20, out./dez.
- LOJKINE, Jean (1979). Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, Reginald, org. **Marxismo e urbanismo capitalista**: textos críticos. São Paulo, Ciências Humanas.
- (1979). **El marxismo, el estado y la cuestión urbana**. Mexico, Siglo Veinteuno.
- LOW-BEER, Jacqueline Doris (1983). Renda da terra: algumas noções para a compreensão do caso urbano. **Espaço e Debates**, São Paulo, Cortez, (8):31-41, jan./abr.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (1982). **Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação**. Rio de Janeiro, Zahar. (Debates Urbanos, 1).
- SINGER, Paul (1982). O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínio, org. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, Alfa-Omega.