

O Capital e o Governo na produção do espaço

Cesar Miranda Mendes

Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Av. Colombo, 5790, 87020-900, Maringá-Paraná, Brazil.
e-mail: cmmendes@uem.br

RESUMO. O presente artigo tem por objetivo externalizar brevemente a atuação do Capital e do Governo na produção do espaço urbano. Estas categorias de análise são fundamentais na apreensão das particularidades da cidade capitalista.

Palavras-chave: espaço urbano, capital, estado.

ABSTRACT. Capital and government in space production. The aim of this paper is to discuss briefly the performance of government and capital in urban space production. These categories are fundamental to understand the peculiarities of a capitalist city.

Key words: urban space, capital, state.

A aglomeração urbana permite uma expansão imensa da divisão social do trabalho. Esta manifesta-se em vários níveis (dentro do espaço urbano, entre este e uma rede urbana e o espaço urbano e o espaço rural). A necessidade premente de cada vez mais intensificar a divisão social do trabalho, base para o desenvolvimento do capitalismo, dará à cidade, *locus* deste processo de intensificação, a direção da organização e a produção do espaço para o capital (Spósito, 1983, 1988).

As relações cidade-campo não são simples complementação de atividades, elas são geradas por desigualdades e conflitos de interesses.

Nesse sentido, a cidade acaba assumindo a forma de comando espacial: de um lado articulando e determinando a divisão espacial do trabalho através da articulação não só da rede urbana, mas também determinando o papel do campo no processo geral de produção espacial e de outro, possibilitando com essa produção espacial geral, as condições necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista (Carlos, 1981).

Isso remete-se a pensar que a cidade é produtora e produto do movimento gerado pelo desenvolvimento das relações de produção capitalista, o que acaba refletindo intensamente sobre os processos de urbanização vigentes, acumulando e concentrando o capital.

Com o capital intensificando cada vez mais as atividades econômicas no meio urbano, a força de trabalho e os meios de produção acabam criando

efetivamente as aglomerações urbanas, que para se expandirem, necessitam de mais espaço.

Com a necessidade de novos espaços para a expansão da cidade, o espaço rural conseqüentemente vai ser absorvido através da compra de terras; este, antes agrário, reflete a condição de mercadoria que assumiu o solo no capitalismo. Por sua vez, este espaço será transformado em espaço urbano para suprir as necessidades criadas pelo capitalismo, tendo como objetivo atender ao aumento das atividades produtivas da cidade (indústria, comércio e serviços), bem como pelo aumento da demanda populacional (Smolka, 1981).

O espaço dentro do capitalismo, enquanto mercadoria, apresenta diversos usos, onde a cidade dá ao seu solo, ao mesmo tempo, a condição de valor de uso e valor de troca (Low-Beer, 1987).

Contém o solo um valor de uso, à medida que reflete um misto de necessidades e reivindicações sociais, hábitos culturais, estilos de vida e similares, em que se constitui condição indispensável à produção de mercadorias (pois é a base física onde o capital será transformado em bens de produção) e a reprodução da força de trabalho (pois é o sistema de sobrevivência do homem, onde ele constrói sua moradia) (Harvey, 1980).

Mendes (1988) também analisa o caráter do solo como mercadoria não substituível no processo de produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho, que dá à terra, basicamente no meio urbano, um valor que não é só dimensionado pelas

qualidades intrínsecas (por exemplo: topografia, localização, tamanho, fertilidade etc.), nem pela quantidade de capital dispendido para a sua produção (no sentido de aquisição de bens de produção e pagamento da força de trabalho).

Sendo então o solo um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda), e não poder ser produzido, e estar concentrado nas mãos de poucos (os proprietários), ele assume um valor de troca e um preço, pelo qual devem pagar aqueles que não possuem direito de propriedade. Basicamente, o instituto da propriedade privada do solo confere um direito, tenha ele maior ou menor autonomia, que estabelece aos proprietários vantagens evidentes na apropriação de parcelas do excedente econômico, sem necessariamente contribuir para a sua formação (Spósito, 1983).

Tal parcela de excedente apropriada pelos proprietários constitui-se na renda. O direito à renda é dado pelo direito da propriedade mas o valor da venda é dado por uma série de fatores como as qualidades particulares do terreno, dentre outros aspectos não menos importantes.

A análise da renda da terra no espaço urbano assume papel relevante. Para quem deseja constatar seus problemas com maior rigor de profundidade, torna-se fundamental usá-la como categoria conceitual de análise.

Como esta categoria analítica não foi privilegiada neste artigo, pretende-se não se aprofundar muito na sua discussão; de momento, pretende-se usá-la apenas como reforço/suporte na produção da cidade capitalista.

Neste sentido, acha-se oportuno destacar aqui algumas considerações a respeito do processo de expansão territorial da cidade, ao absorver progressivamente o espaço rural. Neste caso, o custo de produção do espaço urbano, visto por Singer (1982), é “equivalente à renda (agrícola) da terra que se auferir. Mas não há uma relação necessária entre o custo e o preço corrente no mercado imobiliário urbano”.

A variável que determina, então, o preço do solo urbano, seria para Low-Beer (1987) uma situação que determinado espaço tem na divisão técnica e social do espaço.

Esses autores entendem que a divisão técnica e social do espaço desdobra-se em divisão técnica do espaço e divisão social do espaço. A primeira decorre da divisão técnica do trabalho, por isso há um lugar para a indústria, outro para o comércio, outro para a residência etc. A segunda advém da divisão social do trabalho, por esta razão há um espaço para a residência de patrões, outro para operários etc.

Nesse sentido, a divisão técnica e social do espaço veicula, nível de entendimento, na construção da estruturação do espaço urbano.

Distinguir a constituição da estrutura interna do espaço urbano é caminhar na direção da apreensão dos processos e fatores que atuam determinando a referida estruturação, bem como os diferentes índices do tributo fundiário percebidos pelos proprietários fundiários. Passa-se então a discutir esses processos e fatores.

Inicia-se pelo fator localização, que constitui-se um bem incorporado à mercadoria solo, pelo qual se paga quando se adquire o direito de propriedade de uma parcela deste solo (compra) ou o direito de uso dele por um determinado período (arrendamento). Nesse sentido, Villaça (1985:13) lembra ainda que “na cidade capitalista a localização é apropriada pelo proprietário do respectivo terreno, juntamente com a propriedade deste. Indistinguível do terreno, transforma-se com ele em mercadoria”.

Entretanto, os vários pontos dados pela variada localização dos terrenos no meio urbano possuem qualidades locacionais que variam no tempo e no espaço. Tais qualidades geralmente estão sujeitas à modificação, oriundas de ações de outros proprietários, visto que, dentro do sistema de relações sociais a partir de um lugar qualquer e em direção a um lugar também qualquer, a sua localização poderá ser ou não ser boa, ou razoável.

A natureza dos tributos da localização é determinada pela inter-relação dos seguintes elementos: acessibilidade e infra-estrutura.

A acessibilidade no espaço urbano é determinada pelo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transportes da cidade. Observa-se assim que, algumas vezes, determinados terrenos bem localizados no centro deveriam ser, mas não são, de preços elevados. O que ocorre é que, por não serem de fácil acesso, estes atingem preços menores.

Nesse sentido, a acessibilidade passa a ser um atributo locacional que interfere na determinação do preço do solo, notadamente nos países menos avançados do capitalismo, onde os recursos disponíveis para a implantação de sistemas viários são escassos (Silva, 1995).

Outro elemento da localização refere-se às vantagens oriundas da infra-estrutura (esta podendo exercer papel contraditório). Concorrem para diferentes valorizações dos terrenos, propiciando aos proprietários dos terrenos em diversos setores da cidade receberem diferentes rendas ou tributos fundiários urbanos.

Lembra-se ainda que a produção de infra-estrutura é também paga por ocasião da compra ou

locação de um terreno. Assim, na eventualidade de qualquer melhoria no que se refere à infra-estrutura urbana (água, luz, esgoto, etc.), estas concorrem para a determinação do preço do solo.

Essas melhorias são fundamentais para o meio urbano, principalmente em função das crescentes concentrações populacionais. Entretanto, o que se verifica é uma ausência quase que geral de infra-estrutura. Essa desigualdade de distribuição da mesma no espaço urbano parece contraditória, mas não o é, pois dentro da lógica capitalista, a contradição é condição para o seu desenvolvimento. Assim, apenas uma parcela da sociedade é servida por estas melhorias. Esta parcela é justamente aquela que não tem condições de pagar o tributo pelo uso do solo urbano, ou a que só pode pagar pelos terrenos mais baratos. Conseqüentemente, as classes de menor poder aquisitivo passam a viver à margem da sociedade.

Singer (1982:48) resume a questão dizendo

Que sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloam mediante a valorização diferencial de uso do solo, de modo que, mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado, aos moradores (...) acabam sendo usufruídos por aqueles que podem pagar o seu preço incluído na renda do solo que dá acesso a eles.

Verifica-se com as prerrogativas acima que os atributos locacionais variam no espaço. Para admitir que eles variam no tempo, de certo ponto do espaço urbano, decorre em função do desenvolvimento das relações sociais, conforme o modo de produção capitalista.

A cidade é um espaço em constante transformação, em proporções mais significativas que o campo (rural), pelo ritmo acelerado em que tem crescido nos países em estágio menos avançado do capitalismo, principalmente nas três últimas décadas, e os níveis de concentração populacional que têm atingido, gerando uma série muito grande de dificuldades a serem superadas. Esse processo de transformação traduz-se em constantes mudanças na estrutura interna das cidades, seja pela modificação do solo devido ao crescimento territorial ou pela distribuição de novos atributos locacionais no processo de constante reestruturação da cidade.

Considera-se ainda outros aspectos na reflexão sobre a estruturação da cidade capitalista: a disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade e a de espaço para a expansão da malha urbana. Estes se constituem em fatores que concorrem para a estruturação da cidade. Já sabemos que é tendência de que o preço do solo seja

determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar, e que este preço é diferenciado, daí a utilização da expressão usada por Gonzales (1985:87): "... tributo diferencial para designar a desigualdade dos tributos suscitados pela diversidade das formas e condições de valorização do capital" e que, segundo Singer (1982:78), "... a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade".

Acredita-se, assim, que são as qualidades externas, bem mais que as qualidades intrínsecas dos terrenos, que determinam sua valorizações diferenciadas. São suas qualidades externas, ou seja, sua situação em relação ao conjunto urbano (infra-estrutura urbana etc.), decorrente da divisão técnica e social do espaço.

Se apenas esses fatores interferissem na determinação dos diferentes níveis do tributo fundiário, poderia-se pressupor que terrenos com tributos locacionais semelhantes determinariam tributos semelhantes em todas as cidades capitalistas. Entretanto, tal situação não ocorre, pois o que se verifica são as diferenças entre os tributos percebidos por terrenos de qualidade intrínsecas e extrínsecas semelhantes localizados em diferentes países, tanto quanto em cidades diferentes do mesmo país.

Quanto ao espaço nacional, entende-se que o grau de inserção da economia de cada país no sistema mundial é um aspecto a ser considerado. O grau de disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade, entendemos nós, é também condição que concorre para a diferenciação dos tributos fundiários alcançados entre os vários países e suas respectivas cidades (Mendes, 1988).

Tal situação decorre diretamente da composição da sociedade, enquanto classe de renda econômica e está diretamente ligada ao fato de que o preço do solo também é determinado pelo que a demanda estiver disposta a pagar.

A restrição vem do fato de que, o que a demanda está disposta a pagar depende diretamente, nos países subdesenvolvidos, do que ela pode pagar, ou de que segmento da sociedade tem condições de pagar o preço que interessa ao proprietário fundiário. Nos países em situação de capitalismo subdesenvolvido, o processo de produção capitalista do espaço urbano, dentro da lógica, vai atender só uma parcela ou esporadicamente parcelas das classes de população (Spósito, 1983).

Nessa perspectiva, verifica-se que o poder aquisitivo da população de qualquer lugar, inserido no modo de produção capitalista em termos quantitativos ou qualitativos, interfere sobre a

determinação do preço do solo. Essa situação regula a oferta dos terrenos através do tempo, criando condições para, no momento mais viável, ampliar e subdividir ainda mais o espaço, sob a forma de loteamentos (Mendes, 1988).

A situação acima mencionada ocorre inicialmente devido ao fato de que o solo é uma mercadoria da qual não se pode prescindir nem para a produção do capital, nem para a reprodução da força de trabalho. Por outro lado, decorre do fato de que o reverso deste baixo poder de compra da população dos países subdesenvolvidos é a concentração fundiária urbana que neles se verifica (Singer, 1982).

Por fim, o processo histórico do desenvolvimento de uma cidade, em termos de uma área mais ampla, interfere de maneira significativa. Por exemplo a sua época de origem, as atividades econômicas que desenvolvia e as que desenvolve, a estrutura fundiária, etc., constituem fatores que interferem na determinação do crescimento do grau de disponibilidade de terras a serem loteadas ou deixadas em *pousio*.

Lembra-se que na combinação e correlação de fatores até aqui destacados, duas ordens de atuação realizam-se sobre o espaço urbano capitalista dependente, quais sejam a ação pública e a ação privada. Estas iniciativas desencadearam processos e mecanismos que interagiram sobre os fatores citados, determinando e direcionando o crescimento urbano, tanto como os tributos fundiários produzidos neste espaço.

As categorias analíticas

Passa-se agora a tecer algumas considerações de cunho teórico a respeito das categorias analíticas.

Souza (1985:66) sugere que, ao estudar-se a produção do espaço, torna-se necessário considerar pelo menos, quatro categorias:

O capital e sua estratégia de reprodução, coisificada no espaço. O Estado, pelas mediações que realiza e pelo instrumento que, implicando diretamente na produção e apropriação do espaço (sistemas de planejamento, legislação urbana etc.). A renda da terra, onde o espaço é assumido como uma mercadoria, o que vale dizer, investir no espaço e agregar-lhe valor (nesse sentido, fica mais fácil entender e delimitar o perímetro de atuação onisciente do estado e o grande capital na produção do espaço: quantos projetos já houve, por exemplo, para a avenida paulista (...), e finalmente a luta de classes, manifestada na cidade sob múltiplas formas: violência, invasões, resistências, apropriações indébitas do espaço (do público pelo privado, e vice-versa).

O Capital. A partir da estratégia entre múltiplas forças de capital (fundiário, imobiliário, produtivo e financeiro), a cidade evidencia o seu processo de apropriação e construção do solo urbano, tornando-se a cidade capitalista. Sobre essa questão, Souza (1985) diz que tal estratégia é que politicamente definirá os limites da multiplicação do solo através das leis de zoneamento e do código de obras.

Segundo Harvey (1984), o capital é um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias em que todas as pessoas do mundo capitalista avançado estão profundamente implicadas. Suas regras internalizadas de operação são concebidas de maneira a garantir que ele seja um modo dinâmico e revolucionário de organização social, que transforme incansável e incessantemente a sociedade em que está inserido. O processo mascara e fetichiza, alcança crescimento mediante a destruição criativa, cria novos desejos e necessidades, explora a capacidade do trabalho e do desejo humano, transforma espaços e acelera o ritmo da vida. Ele gera problemas de superacumulação para os quais há apenas um número limitado de soluções possíveis.

Por intermédio desses mecanismos, o capitalismo cria sua própria geografia histórica distintiva. Sua trajetória de desenvolvimento não é previsível em nenhum sentido comum exatamente porque sempre se baseou na especulação – em novos produtos, novas tecnologias, novos espaços e localizações, novos processos de trabalho (trabalho familiar, sistemas fabris, círculos de qualidade, participação do trabalhador) entre outros aspectos.

Gootdiener (1993:93) também enfatiza o capital, fazendo uma análise do processo de acumulação, dizendo que:

A acumulação de capital, a produção de mais-valia, é a força que impulsiona a sociedade capitalista. Por sua própria natureza, a acumulação de capital necessita da expansão dos meios de produção, da expansão do tamanho da força-de-trabalho assalariadas, da expansão da atividade de circulação na medida em que mais produtos se tornam mercadorias e da expansão do campo de controle da classe capitalista.

A partir dessa perspectiva, percebe-se que os processos de desenvolvimento da cidade ou urbanização são a manifestação espacial do processo de acumulação. Numa sociedade capitalista, a urbanização e a estrutura e o funcionamento das cidades estão radicados na produção, reprodução, circulação e organização em toda parte do processo de acumulação de capital.

A perspectiva, segundo a acumulação, tem em vista um entendimento mais global do processo de

desenvolvimento da sociedade do que a abordagem por conflito de classes. É claro que os dois aspectos estão relacionados entre si e, a qualquer época, a reprodução das relações capitalistas e a acumulação de capital podem ser interrompidas ou afetadas pela luta permanente entre capitalistas e a classe trabalhadora. Na prática, aqueles que acumulam capital ressaltam os aspectos estruturais desse processo e os relacionam com o desenvolvimento urbano (Gottdiener, 1993).

Segundo esse autor, alguns estudiosos invocam a palavra “capitalista” sem especificar exatamente a que se assemelha o processo de acumulação, desdobrado espacialmente. Todavia, os melhores exemplos dessa abordagem localizam a gênese dos fenômenos urbanos dentro do próprio processo de desenvolvimento ao mostrarem como a acumulação de capital se manifesta no espaço e como é afetada por esse mesmo desenvolvimento.

Gottdiener (1993) refere-se ao papel da acumulação de capital no espaço através de uma visão monolítica da classe capitalista. Tal qualificação torna-se importante porque revela que, segundo parece, há no mínimo três frações de capital que atuam no ambiente construído, de acordo com as várias formas de realizar a mais-valia.

A primeira fração de capital vista pelo autor concentra-se na renda e se apropria dela indiretamente, como no caso dos senhores de terra, ou indiretamente, como indicam interesses financeiros que atuam através da especulação imobiliária. A segunda fração de capital busca, ao mesmo tempo, juros e lucros através da construção – contribuindo diretamente para o ambiente construído, ou encarregando-se ela mesma da construção ou financiando a obra de outros. Existe ainda uma terceira fração de capital que atua no interesse da classe como um todo. Esta fração é denominada “capital” geral, pois ela considera o ambiente construído um local para a apropriação efetiva de mais-valia, que favorece a acumulação de capital. Esta última fração é considerada intervencionista por natureza e, segundo Gottdiener (1993), atuou desde a década de 30 pelo menos, mais diretamente através de programas administrados e sustentados pelo Estado que tentam garantir a sobrevivência da classe capitalista.

Recorre-se ainda aos estudos de Carlos (1994:37) com o intuito de melhor apreender a cidade enquanto espaço da reprodução do capital. Nessa perspectiva, a autora diz que:

... a cidade é condição geral da produção, e este fato impõe uma determinada configuração ao urbano, aparecendo enquanto fenômeno concentrado,

fundamentado numa complexa divisão espacial do trabalho, formando uma aglomeração que no capital, tem em vista o processo de acumulação. Um aglomerado que busca diminuir a distância (medida do tempo) entre o processo de produção da mercadoria e seu processo de consumo.

Assim, a partir dessa questão, a cidade é vista como *locus* da concentração dos meios de produção e de pessoas ligadas à divisão técnica e social do trabalho, articuladas ao processo produtivo. Ela passa então a ser analisada enquanto concentração de instrumentos de produção, serviços, mercadorias, infra-estruturas, trabalhadores e reserva de mão-de-obra.

A cidade aparece como a justaposição de unidades produtivas, através da articulação entre capitais individuais e a circulação geral, integrando diversos processos produtivos, centros de intercâmbio e serviços, mercado de mão-de-obra etc. Implica uma configuração espacial própria em função das necessidades de reprodução do capital, de modo a garantir a fluidez do ciclo de reprodução. A cidade se produz de modo a permitir a articulação entre processos de produção-distribuição-troca, consumo e a gestão.

Outro aspecto que deve ser levado em conta nesse contexto é observado por Ribeiro (1982:44-45), quando lembra de alguns pontos importantes quanto ao mercado urbano, mercado de terras e a produção da habitação, sobretudo quando aborda o seguinte:

A questão fundiária urbana não pode ser colocada partindo-se do princípio segundo o qual existe um conflito entre interesses capitalistas e fundiários. A meu ver, com o surgimento e expansão do sistema de incorporação, a tendência é que haja uma articulação entre os processos de valorização fundiários e imobiliários, aprofundada com o estabelecimento das relações orgânicas entre a incorporação e o capital financeiro.

Ainda no bojo desse processo, lembra-se que a compreensão exata da questão fundiária se torna bastante complexa, tendo em vista as especificidades de cada realidade (país, cidade), bem como a apreensão de suas articulações com os sistemas de produção imobiliária.

O Capital e sua Incorporação. Através dos estudos de Mendes (1992), entende-se que, para a realização dos empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou direitos sobre os terrenos, até a contratação de consultorias planejadoras, edificadoras e agentes financeiros para as diversas

etapas do projeto, assim como os agentes responsáveis pela comercialização final dos imóveis.

Presente no processo de produção e comercialização dos empreendimentos na cidade estão: os incorporadores, os construtores, os agentes imobiliários, entre outros, que desenvolvem várias atividades no mercado fundiário. Podem funcionar como prestadoras de serviços ao proprietário fundiário, como incorporadoras ou ainda como empresa loteadora.

Na prática, muitas dessas empresas ou agentes podem ser mesclados numa mesma unidade de capital; não obstante, para apreensão, é conveniente pensá-los como serviços prestados a terceiros.

Assim, o capital incorporador é definido como aquela função do capital que valoriza pela articulação destes diversos serviços prestados. Ou ainda, no dizer de Smolka (1987:47), “como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitação”.

Entende-se, portanto, que a atuação do capital incorporador se valoriza (e sobrevaloriza) quando passa a comandar e controlar o processo pelo qual rendas fundiárias são produzidas e apropriadas. No entanto, para sua viabilidade nestes termos, o capital incorporador assume esse processo de maneira contraditória.

No mercado imobiliário, o objeto de negociação que era, por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ter seu valor de troca, desviando, assim, a atenção da margem do preço e passa a favorecer a valorização tão esperada para determinado imóvel, ou seja, a variação futura de seu preço. Isto é facilmente despreendido do apelo do marketing imobiliário (Mendes, 1992).

O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, como é o caso do arrendatário que investe na agricultura. O capital deste vai ser valorizado quando circular a mercadoria e não no momento da produção.

O solo ainda pode ser: base dos processos de valorização de capitais (instalação de indústria); base das atividades econômicas não-capitalistas (áreas usadas para pequeno comércio); pode ser usada ainda como suporte de consumo (áreas destinadas à moradia); por fim, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção pelo agente econômico) (Smolka, 1987).

A origem da relação entre proprietário fundiário e incorporador faz com que o alvo das empresas que se dedicam à incorporação imobiliária seja a política de compra de terras. Essa relação pode ser vista

como dominação/subordinação. Assim, o incorporador vai manipular o acesso e as mudanças do uso do solo e ser um agente-suporte do capital de giro na produção e comercialização de imóveis. Aqui, a posição do incorporador é de dominação do processo de produção. O incorporador contrata os serviços de uma construtora e lhe paga o preço geral da produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros (Mendes, 1992).

É dessa maneira que se emerge uma relação que admite duas dimensões: capitalista comercial/capitalista industrial e proprietário/capitalista industrial.

Para melhor apreender o capital incorporador e entender como se concretiza sua valorização, torna-se necessário distingui-lo daqueles realizados por outros capitais, em especial o capital industrial, o comercial e o financeiro. Smolka (1987:64) faz referência a esta distinção dizendo que “os capitais industrial, bancário e comercial, largamente protegidos e impulsionados pelo poder estatal, desenvolvem-se e constituem a força e os movimentos do capital financeiro”.

Nesse sentido, a atuação do capital e suas estratégias no subsistema econômico brasileiro passam a ser dirigidas pelo capitalismo financeiro. O setor produtivo estatal e o setor produtivo privado nacional são amplamente comandados pelo capital financeiro, sob condições monopolistas. São inúmeras as associações e união de empresas nos setores industrial, bancário e comercial, uma vez que em cada setor pode haver movimentos diferenciados de cada capital.

No que diz respeito ao capital industrial, seus ganhos de produtividade, provenientes de alterações nos métodos de produção, traduzem-se em aumentos temporários na taxa de lucros ou repassados ao mercado com preços reduzidos. A partir daí, começa a estimular e a atrair novos capitais que vão conduzir, via competitividade, a redução nos preços, crescimento da produção e concentrando cada vez mais a produção no mercado (Mendes, 1992).

Os estudos de Smolka (1987)³⁷ avaliam o contexto do capital incorporador diante dos demais; sua atuação deve ser ponderada tanto na diferenciação elevada (que acaba criando rendas diferenciais onde elas não existiam antes de ampliar sua incidência), como na maior concentração do espaço quando atinge a média das condições (marginais) para a incorporação. Aqui, sua atuação é, em geral, comandada pelo Estado.

A sobrevivência dos proprietários fundiários se dá às custas de capitalistas, embora esta parceria passe a se concretizar indiretamente via salários dispendidos em moradias.

Assim, o capital incorporador faz juz a uma fatia de massa de mais-valia por motivos análogos àqueles dados pelo capital comercial e ao capital financeiro.

Dentro desse contexto, percebe-se que o capital financeiro concentra capital em sua forma monetária, e que este não está ainda atrelado em negociações industriais ou comerciais. Assim, contribui para a redução de parte do capital social (que deve existir como capital de giro), para financiar a produção, fazer pagamentos diversos e outros. No que diz respeito ao circuito imobiliário, o capital financeiro simplifica também a circulação de capital monetário ao transformar imóveis em hipotecas, tornando assim os lucros imobiliários em juros (Smolka, 1987).

À medida que a atuação hegemônica do capital incorporador, ao menos em certas áreas, mercados, tende a promover a consolidação de certas tendências, principalmente no que concerne à segregação social no espaço, reduz os riscos das operações de financiamento ao elevar o preço unitário dos imóveis financiados.

Estas operações que envolvem essencialmente a remuneração de juros por ganhos apropriáveis, inclusive por rendas fundiárias, podem acarretar dificuldades para o capital financeiro. Assim, a longevidade e fixidez dos itens do ambiente construído, juntamente ao seu alto valor unitário, algo que exige esquemas de financiamento e amortização de prazo dilatado compatível com a sua lenta depreciação, significa que, uma vez criados, estes itens devem ser utilizados, sob pena de perderem os valores que representam. No entanto, estes valores são fortemente influenciados por externalidades nem sempre permanentes (Smolka, 1987).

Em suma, analogamente ao capital financeiro, o capital incorporador também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou ao controlar vários agentes, inclusive financeiros, na realização de grandes operações imobiliárias.

Por sua vez, o capital comercial supostamente reduz os custos de circulação à medida que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse diretamente que converter suas mercadorias produzidas em dinheiro.

Observa-se, contudo, que quanto mais os ganhos imobiliários estão atrelados aos ganhos fundiários, menor será o estímulo para modificações no processo de produção dos imóveis. Com isto,

estabelece-se importante relação entre o capital incorporador e a indústria da construção com a subordinação desta à primeira.

Smolka (1987) lembra ainda que não deve ser daí inferido que as relações entre o capital incorporador e os outros capitais envolvidos nos negócios imobiliários e mesmo entre estes últimos sejam essencialmente funcionais e harmônicos, isto é, livres de contradições.

A natureza dessas relações parece ser bem mais complexa, já que os interesses desses capitais não são os mesmos. Ao capital incorporador interessa acelerar a rotatividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia. À medida que isto repercute nos salários, todos os outros capitais serão afetados.

Ao capital industrial imobiliário interessa aumentar a produção real de habitação e devidamente realizá-la. O aumento do componente das rendas fundiárias no preço final do imóvel pode, por um lado, representar um artifício para ampliação da demanda efetiva em certos mercados e, por outro, reduzir este mesmo mercado na medida em que o elitiza.

Por sua vez, o capital financeiro, quando atrelado à apropriação de juros às rendas fundiárias, também pode se expor a eventuais crises de liquidez se a depreciação moral dos imóveis financiados for acelerada pela intensidade das transformações no ambiente construído (Mendes, 1992).

Embora no que concerne aos negócios imobiliários, os interesses do capital comercial e incorporador, em princípio, sejam aparentemente idênticos, a apropriação da mais-valia circulante entre um e outro capital pode envolvê-los em questões muitas vezes conflituosas.

Assim, as variações de rendas fundiárias incorporadas ao preço da habitação somente são realizadas à medida que o imóvel é comercializado. Porém, o volume de imóveis comercializados diretamente pelo capital incorporador vai se tornando hegemônico na promoção de novos empreendimentos, ou seja, a promoção imobiliária sob a égide dos interesses de incorporação restringe, de certa forma, a extensão do mercado imobiliário controlado diretamente pelo capital em geral (Mendes, 1992).

Enfim, ao assumir o comando da estruturação do espaço, o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de

eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem...

Embora o capital incorporador esteja associado à parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável, para não dizer decisiva, importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, à medida que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano. Essa associação acaba visando ainda a intervenção do Estado na alocação espacial dos bens de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade. Além disso, pode contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor (Mendes, 1992).

Finalmente, a partir da discussão feita até aqui, pretende-se chamar a atenção sobre a questão da produção da habitação fortemente atrelada ao capital incorporador, e que muito interessa na discussão.

É fundamental lembrar-se que tal processo ocorre numa diversidade de processos privados de apropriação do espaço. Cada um deles está determinado pelas regras de valorização de cada capital em particular, de cada fração do capital. Grande parte desses processos estão praticamente incorporados na discussão dos agentes que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária da cidade.

Por fim, pode-se apreender que, ao eleger as categorias aqui discutidas na construção deste trabalho, ou seja, dentro do processo de urbanização, constata-se que as mesmas são muito complexas, tendo em vista que a atuação do Estado e do capital no modo de produção capitalista resulta em estratégias do capital nas suas diferentes aparências.

O Estado no urbano

O espaço construído e apropriado de uma cidade decorre da resolução de conflitos entre os agentes que atuam no urbano, sejam eles unidades de capital ou classes sociais. Esses conflitos demonstram que os interesses dos setores mais capitalizados e classes mais privilegiadas, impõem a adoção, pelo Estado, de políticas, controle e mecanismos regularizadores fortemente discriminatórios (Mendes, 1992).

A partir dos novos momentos da organização social, a tendência de ação do Estado passa a se caracterizar pela formulação ou aprimoramento de políticas e de outros mecanismos que tendem a se tornar cada vez mais sólidos, no decorrer do tempo, com o propósito de consolidar os privilégios dos grupos dominantes.

Em relação às políticas públicas, Schmidt (1983) enfatiza o fato de que essas políticas são definidas como uma tentativa sistemática de enfrentar as externalidades acarretadas pelo desenvolvimento de uma economia de mercado.

Devido ao descaso pela lógica interna do desenvolvimento capitalista, que é a causa das carências relativas no meio urbano, as teorias ortodoxas do fenômeno urbano pressupõem que a intervenção estatal pode ser uma solução para os males da urbanização em massa. Na verdade, entretanto, a habitação e outras políticas estatais específicas parecem ter levado a um reforço definido dos interesses corporativos, cuja expansão é a primeira causadora desses males. Isto pode, então, explicar uma certa tendência contrária ao reconhecimento de que o Estado sempre desempenhou um papel decisivo dentro do capitalismo, ou seja, na economia de mercado.

Num contexto como o brasileiro, caracterizado pela presença ilustre de um Estado capitalista modernizador, Schmidt (1983) considera que a política urbana deve ser relacionada à evolução geral do conjunto social. Portanto, pressupõe-se que a intervenção estatal no meio urbano se tornou um instrumento complexo destinado a remover obstáculos, reais ou possíveis, à complexa socialização do espaço urbano, bem como um instrumento de controle político, capaz de gerar aumentos de poder para as classes dominantes. A política urbana, como política pública específica é, assim, um meio de integrar ambas as dimensões, a econômica e a política, de uma formação social histórica.

No âmbito econômico, a política urbana está aparelhada para agir sobre todo o sistema de produção, o que significa que ela terá impacto sobre três esferas diferentes de produção: a produção em si, a circulação e o consumo. No âmbito político, a política urbana também afeta a organização e a satisfação das demandas de natureza urbana (Schmidt, 1983).

As comparações de tais esferas são feitas por Schmidt (1983), que as distingue claramente.

No âmbito da produção, a política urbana está voltada para o fornecimento de meios para a socialização do capital, ou seja, precisa ser protegido por estruturas de apoio que o ajudem a suplantar as formações pré-capitalistas no interior da economia nacional.

Em relação à circulação, a política urbana deve estimular condições que levem à construção de redes de comunicação mais rápidas, que favoreçam a

expansão de unidades produtivas que possuam vantagens monopolísticas.

Já no âmbito do consumo, a política urbana deve fornecer bens de consumo coletivo. Um processo produtivo com base na existência de unidades competitivas não seria capaz de fornecer certos bens de consumo à força de trabalho. Apesar de não assumirem forma de mercadoria, esses bens são, assim, requisitos necessários à garantia de expansão da produção capitalista.

Castells (1983) também refere-se às esferas de produção como sendo um produto histórico criado pelas exigências maturescentes do capitalismo no decurso dos anos. Ele mesmo lembra a teoria dos bens públicos criada pela economia convencional, ou seja, a de que os bens de consumo coletivo necessários para a reprodução da força de trabalho têm de ser suportados pelo orçamento público, pois não existe incentivo para que o capital privado os forneça.

Nos estudos de Corrêa (1989), o Estado é considerado o grande responsável pela criação do espaço urbano através da criação de condições gerais que acabam promovendo a reprodução do capital e da força de trabalho.

Sua atuação tem sido bastante complexa e variável tanto no tempo como no espaço, o que acaba refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. Atua como grande industrial, que passa a consumir espaço e localizações específicas, regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos urbanos. Também como proprietário fundiário e promotor imobiliário, quando passa a negociar com outros agentes sociais, como a Cohab, por exemplo.

No entanto, é através da implantação de serviços como sistemas viários, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo, equipamentos urbanos, os bens de consumo coletivos, etc., interessantes tanto às empresas como à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. Um outro atributo constituído pelo Estado, no que se refere ao espaço urbano, diz respeito à elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, às normas de zoneamento, ao código de obras, entre outros (Corrêa, 1989).

Esse atributo é decorrente de seu desempenho espacialmente desigual enquanto provedor dos serviços públicos, especialmente aqueles que servem à população. A partir daí, o Estado se torna alvo da população urbana.

O autor argumenta que, na verdade, o que ocorre é que o Estado dispõe de vários instrumentos que

são empregados em relação ao espaço urbano, como: os impostos fundiários e imobiliários, a desapropriação, a regulamentação do uso do solo e os investimentos públicos na produção do espaço. Existe aí uma complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista que não se consolida ao acaso, nem se processa de modo socialmente neutro.

O Estado não é uma instituição que governa com racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, ao contrário, suas contradições exercidas sobre as classes sociais e de seus conflitos de interesses dos diferentes membros, bem como da união entre eles, acabam privilegiando os interesses da classe dominante que, a cada momento, disputam o poder (Mendes, 1992).

É predominante o papel do Estado, aqui entendido como poder público nas diferentes esferas, federal, estadual, regional e municipal, na determinação de diferentes níveis de valorização do espaço urbano, em relação a outros agentes. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes.

É na esfera municipal que a presença do Estado torna-se mais eficaz, mesmo que haja integração das demais esferas do poder. Neste âmbito, o poder público impõe como produtor de novos espaços através da implantação de equipamentos e infraestrutura que diferenciam a ocupação urbana, ou através da participação na produção imobiliária, ao associar-se ao setor privado criando fundos destinados à produção de habitação dirigida a determinados segmentos de renda.

Uma análise feita por Oliveira (1982:52) mostra que o urbano hoje seria:

a criação e reprodução do espaço das classes médias no Brasil, em primeiro lugar e, pela sua negação, evidentemente, da ausência das classes populares enquanto agentes políticos da estrutura política do País e no aparelho do Estado nessa imbricação que é, na verdade, o capital monopolista, transformando-se qualitativamente. O Estado não está presente só na produção direta através do setor produtivo estatal, mas, para usar uma metáfora, de uma forma invisível, na articulação geral da economia.

Tendo em vista estes propósitos, percebe-se que o Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e a sua ratificação; assim, os diferenciais do imposto territorial e predial são fortes fatores discriminantes, afetando o preço da terra e dos imóveis e, conseqüentemente, a segregação social. Dessa forma, os grupos com renda mais elevadas residem em imóveis mais caros, localizados em bairros onde o preço da terra é mais alto, e os de

renda mais baixa, na periferia, com preços menores. A partir daí, geralmente acaba ocorrendo a rápida valorização das áreas, antes ocupadas por uma população pobre.

Nesta segregação residencial, o Estado também interfere através da alocação espacial diferenciada dos equipamentos de consumo coletivo. Esta atuação contribui ainda mais para a ampliação da renda daqueles que possuem uma renda já elevada.

Em termos reais, pode-se chegar a constatar que a ação pública sobre o espaço urbano (entre a sua intenção e sua atuação) ocorre na promoção da valorização diferenciada do espaço, dando melhor atenção ao centro do que aos bairros. É nesse momento que o papel do Estado acaba mascarando interesses e impedindo a maioria da população do direito de viver nas cidades.

Esta discussão é argumentada por Alencastro (1986:17) quando refere-se ao Estado, dizendo:

... sabemos que a produção do solo urbano no modo de produção capitalista se apóia na especulação, que por sua vez, é alimentada pelo Estado. Não se entende o Estado de forma idealista, que se move sobre a sociedade, disposta a resolver os problemas. Adotando-se uma postura mais crítica, entende-se o Estado como representação da classe dominante, constituindo-se num instrumento de divisão e controle das classes dominadas.

O duplo papel estabelecido na relação entre o Estado e o urbano contradiz o discurso ideológico e evidencia os interesses: primeiro através da articulação dos diversos segmentos do capital e segundo, como provedor das condições gerais da produção. Atualmente no Brasil, essa relação, associada a uma prática político-econômica concentrada, traduz-se na diferenciação espacial e conseqüente exclusão das classes menos favorecidas.

Essa questão é levantada nos estudos de Spósito (1988). É de se esperar que a ação pública venha a contribuir efetivamente para a construção diferenciada do espaço, promovendo as áreas de interesse do capital e/ou classes mais poderosas da sociedade, dos insumos que eles necessitam para crescer e se reproduzir, o que é feito geralmente através da espoliação de outras áreas, sejam as periféricas metropolitanas, no âmbito macrorregional e o restante do País.

Nesse contexto, o governo local atua regionalmente (via criação de leis beneficiando os interesses de determinados grupos econômicos), através da aprovação de projetos e da urbanização, viabilizando os locais para a construção dos seus imóveis que, sem dúvida, já usufruem de uma infra-estrutura extremamente satisfatória.

Lembre-se ainda que o Estado atende diretamente a inexistência de uma lei de valor explícita no espaço, a partir da atividade urbanística e de planejamento. Essa intervenção expressa a presença do Estado em dois estágios: a concorrência, que vai delinear a divisão espacial e o monopólio, quando os empreendimentos internalizam parte do planejamento e da produção de equipamentos (Abreu, 1981).

Uma outra abordagem da relação entre o Estado e o urbano foi levantada por Lefebvre (1974) que define o Estado como sendo uma estrutura para o exercício de poder, e não entendido apenas através de interesses econômicos, isto é, o Estado pode agir, e na maioria das vezes o faz, no interesse do capital, mas não busca seus próprios interesses, que tendem a reforçar a manutenção da estrutura nação-estado na sociedade.

Segundo o autor, a criação de um espaço apropriado para tais interesses constitui uma parte fundamental e intrínseca da atividade estatal. O Estado é visto como uma forma hierárquica, dotada de abstração concreta de poder, numa relação subordinação-dominância, que é então utilizada por burocratas para controlar a sociedade. Além disso, ele concebe sua essência, a tarefa concreta da dominação, da mesma que realiza o poder econômico – historicamente pela destruição, no curso do tempo, do espaço social e pela substituição por um espaço instrumental, fragmentado, e uma estrutura administrativa hierárquica desenvolvida no espaço. Como observa Lefebvre (1974:322):

O que é o Estado? Uma “estrutura”, dizem os cientistas políticos, a estrutura de um poder que toma decisões. Sim, mas devemos acrescentar: uma estrutura espacial. Se não levarmos em conta essa estrutura espacial e seu poder, retemos apenas a unidade racional do Estado; voltamos ao hegelianismo. Somente os conceitos de espaço e de sua produção permitem que a estrutura de poder atinja o concreto. É neste espaço que o poder central elimina.

Lefebvre (1974) chega à essência do urbano por uma argumentação histórica. Segundo ele, o capitalismo como totalidade é um projeto histórico inacabado. Como modo de produção, mudou e alterou-se desde a época de Marx, a fim de sobreviver. O autor concebe a sobrevivência do capitalismo como uma conseqüência de sua capacidade de recriar todas as relações sociais necessárias para o modo de produção numa base contínua. O local preciso da reprodução dessas relações de produção é a cidade pré-capitalista (histórica), fragmentada mas inserida num espaço mais amplo.

Em suma, para esse autor, a essência do urbano é uma forma espacial que então sustenta o processo de reprodução do capital em geral. Ele chama a atenção para a necessidade de um Estado intervencionista, com base na conceituação acima da reprodução das relações de produção.

Sendo o Estado uma estrutura de poder, suas intervenções inauguraram a destruição do espaço social e a forma compacta, confinada, de cidade. Aliado não só contra a classe trabalhadora, ou mesmo contra frações do capital, o Estado também tornou-se inimigo da própria vida cotidiana, pois produz o espaço abstrato que nega o espaço social que suporta a vida cotidiana e a reprodução de suas relações sociais (Lefebvre, 1974).

Exatamente devido a essa visão em relação ao papel do Estado na produção do espaço abstrato, que ele questiona o planejamento urbano. Para Lefebvre (1974:148), não pode haver um planejamento urbano reformista. Segundo ele, “a destruição do solo espacial sobre o qual transcorre a existência humana desalienada é efetuada pela predominância do espaço abstrato, provocada pelas intervenções do Estado, mascarada pela ideologia do planejamento”.

A partir dessa argumentação, existe uma rejeição radical do autor, lembrando que não tem um inimigo pior do que o planejamento urbano, que é o instrumento estratégico do capitalismo e do Estado para a manipulação da realidade urbana fragmentada e a produção do espaço controlado.

Resumidamente, até aqui procurou-se caracterizar o perfil de alguns tipos de atuação do Estado e do capital no processo de produção do espaço urbano capitalista.

À guisa de conclusão

Finalizando as idéias até aqui expostas, mais uma vez buscamos auxílio neste momento em Lefebvre (1999:177-179), no sentido de aprofundar as questões atinentes à produção do espaço.

É possível mostrar que as contradições do espaço e de sua produção se aprofundam,

- a) a contradição principal se situa entre o espaço globalmente produzido, em escala mundial, e suas fragmentações e pulverizações que resultam das relações de produção capitalista (...);
- b) A extensão do capitalismo generaliza a análise crítica, feita por Marx, de sua constituição trinitária (terra, capital, trabalho);
- c) Esse espaço é, portanto, a sede de uma contradição específica. A cidade se estende desmensuradamente, ela explode (...);
- d) O controle da natureza, ligado às técnicas e ao crescimento das forças produtivas, submetido

unicamente às exigências do lucro (da mais-valia) conduz à destruição da natureza (...);

e) Nenhuma das ultrapassagens visadas no projeto marxista se realizou, nem a da oposição "cidade-campo", nem a da divisão do trabalho, nem a da oposição, a menos fortemente sublinhada, "obra/produto" (...);

f) A dispersão nas periferias, à segregação que ameaça as relações sociais se opõe uma centralidade que acentua suas formas, enquanto centralidade de decisões (...)

g) A produção do espaço leva somente em conta o tempo para sujeitá-lo às exigências e pressões da produtividade (...);

h) A automatização, tornando possível o não-trabalho, a burguesia dirigente capta esta possibilidade para seu uso (...);

i) O indivíduo se encontra, portanto, ao mesmo tempo 'socializado', integrado, submetido a pressões e limites pretensamente naturais que o dominam e separado, isolado, desintegrado (...);

j) A comunidade se apresenta de duas maneiras: de um lado, o 'público', o 'coletivo', o estatal e social. De outro, a associação marginal, mesmo aberrante, das vontades.

Estas categorias já têm uma trajetória significativa nos estudos da cidade e do urbano. Mais recentemente (anos 90), alguns autores vêm questionando-as, no sentido de serem relativamente limitadas na apreensão do urbano. Entretanto, somos partidários da necessidade de continuar analisando-as para melhor compreender a produção do espaço urbano capitalista.

O assunto está longe de ser esgotado, apenas tentou-se trazer à tona algumas contribuições de estudos já realizados.

Referências bibliográficas

- Abreu, M.A. de. Contribuições do papel do estado na evolução da estrutura da cidade. *Revista Brasileira de Geografia*, 43(4):77-85, 1981.
- Alencastro, L. de. Política urbana. *A produção e o consumo; a cidade como espaço de segregação*. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986, p. 15-30.
- Carlos, A.F.A. A cidade e a organização do espaço. In: *Revista Brasileira de Geografia*, 47(2):105-110, 1981.
- Carlos, A.F.A. *A cidade*. São Paulo: Contexto, 1994.
- Castells, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- Corrêa, R.L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- Gonzales, S.F.N. A renda do solo urbano: seu papel na evolução da cidade. *Revista Espaço & Debates*, 8(4):87, 1985.
- Gottdiener, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1993.
- Harvey, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

- Harvey, D. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1994.
- Lefebvre, H. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 1974.
- Lefebvre, H. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.
- Low-Beer, J.D. Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. *Revista Espaço & Debates*, 8(3):9-23, 1987.
- Mendes, C.M. *A terra urbana palmense no seu processo de (re) construção*. Rio Claro, 1988. (Master's Thesis in Geography) - Universidade Estadual Paulista.
- Mendes, C.M. *O edifício no jardim: um plano destruído: a verticalização de Maringá*. São Paulo, 1992. (Doctoral Thesis in Geography) - Universidade de São Paulo.
- Oliveira, F. de. O estado e o urbano no Brasil. *Revista Espaço & Debates*, 6(17):36-53, 1982.
- Ribeiro, L.C. de Q. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: Silva, L.A. (org.) *Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 44:45.
- Schmidt, B.V. *O estado e a política urbana no Brasil*. Porto Alegre: UFRGS, L & PM, 1983.
- Silva, J.M. *A valorização fundiária e a expansão urbana recente de Guarapuava-Pr*. Florianópolis, 1995. (Master's Thesis in Geography) - Universidade Federal de Santa Catarina.
- Singer, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim de Geografia*. São Paulo, 57:77, Dez. 1982.
- Smolka, M.O. El precio de la tierra y valorizacion inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualizacion del problema. *Revista Internacional de Planificacion*, 15:(60): 34-76, 1981.
- Smolka, M.O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPUR/UFRJ*, 2(1):49, 1987.
- Souza, M.A.A. de. Produção do espaço metropolitano: a avenida paulista. In: Santos, M.; Maria A.A. de (org.). *A construção do espaço*. São Paulo: Nobel, 1985, p. 66-71.
- Spósito, M.E.B. *O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana*. Rio Claro, 1983. (Master's Thesis in Geography) - Universidade Estadual Paulista.
- Spósito, M.E.B. *Capitalismo e urbanização*. São Paulo: Contexto, 1988.
- Villaça, F. A terra com o capital. *Revista Espaço & Debates*, 7(3):13, 1985.

Received on November 30, 1999.

Accepted on January 18, 2000.