

HABITAÇÃO, ESPAÇO URBANO E RENDA DA TERRA: EM TEMPOS DE FINANCEIRIZAÇÃO

Marlon Lima da Silva

Doutorando pelo PPGEU/UFPA

marlon.lima@ifpa.edu.br

Jovenildo Cardoso Rodrigues

Docente pelo PPGEU/UFPA

jovenildo@ufpa.br

RESUMO:

Em tempos de financeirização, pensar a temática habitacional, sobretudo nas cidades, tem exigido uma compreensão integrada das dinâmicas recentes ocorridas no modo de produção capitalista e na estruturação do espaço urbano. Nesse sentido, o presente trabalho elucida um conjunto de relações existentes entre *estrutura de provisão de habitação* e processo de produção do espaço urbano para mostrar que uma mesma lógica os une: a teoria da renda fundiária. Dentro dessa perspectiva ampla, contribui para a realização de análises integradas, apontando conflitos e orientando o planejamento urbano. Conclui revelando a existência de uma *forma-conteúdo na habitação das cidades* que reflete e condiciona a produção do espaço urbano e apresentando alguns apontamentos para pesquisas futuras.

Palavras-chave: habitação, espaço urbano, renda da terra, financeirização

GT – “13”: “Produção e reprodução do espaço urbano - teoria e prática”

1- INTRODUÇÃO

O tema da habitação nas cidades, em decorrência de sua complexidade e importância, tem sido estudado por diferentes áreas, no campo do planejamento urbano. Nesse aspecto, dependendo da formação, há profissionais que enfatizam, por exemplo, a análise da qualidade de vida e o cotidiano. Outros, discutem a política e o déficit, habitacionais. Há, também, aqueles que ressaltam as condições financeiras ideais para a produção habitacional. Além disso, os que abordam o processo construtivo, físico, destacando os materiais e as técnicas mais apropriadas para edificar as diferentes formas de habitação.

Todos esses enfoques possuem relevância, ao contribuírem para a compreensão detalhada de um aspecto particular sobre o tema. Afinal, em face da complexidade exigida, o

assunto requer pormenorização e esforço individual, de diversas áreas do conhecimento. Porém, grande parte desses estudos possuem limitações, pela ausência de sínteses e abordagens integradas.

Diante desse problema, entendemos que os diferentes enfoques precisam ser articulados, em estudos integrados, para instrumentalizar práticas de planejamento urbano mais sistemáticas e críticas, em favor de cidades mais justas. Essa tarefa, assume significado ainda mais especial, diante do cenário contemporâneo do modo de produção capitalista.

Isso porque, a urbanização e a cidade têm sido fortemente penetradas pela lógica financeira, na frenética busca pela absorção dos excedentes (HARVEY, 2013). Nesse ambiente, o processo de financeirização¹ tende a subverter a imagem da habitação, como um bem social, convertendo-a em ativo financeiro (ROLNIK, 2015).

Assim, o tema da habitação nas cidades precisa ser repensado, dentro de uma perspectiva mais ampla, para abarcar a complexidade exigida pelo atual contexto do modo de produção capitalista. Com isso, o presente trabalho propõe analisá-lo a partir de três eixos centrais: a) *estrutura de provisão de habitação* (BALL, 1986); b) produção do espaço urbano (LEFEBVRE, 2013 [1970]); c) renda fundiária urbana (MARX, 1982).

Na combinação desses elementos é possível reconhecer a existência de uma *forma-conteúdo na habitação das cidades* cuja estrutura principal se relaciona, diretamente, à dinâmica da produção do espaço urbano e ao modo de produção capitalista, em tempos de financeirização.

O texto se organiza em cinco partes. Na primeira, discute os conceitos de habitação, casa e moradia, estabelecendo as suas conexões com a produção do espaço urbano. Na segunda, expõe o conceito de *estrutura de provisão de habitação* e mostra que as localizações, formas, funções e os usos, habitacionais, assumem características complexas, com a crescente penetração da lógica financeira na produção do espaço urbano.

Na terceira, apresenta os paradigmas de estruturação do espaço residencial intraurbano para ressaltar a importância da renda fundiária, como um elo de integração. Na quarta, expõe a teoria da renda fundiária, dialogando com a produção habitacional, em sintonia com a produção

¹ A financeirização pode ser entendida como a “crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiros, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias, das corporações (incluindo instituições financeiras), dos Estados e das famílias (AALBERS, 2015, p. 214)

do espaço urbano, orientados pela financeirização. Finalmente, nas considerações, aponta desdobramentos para pesquisas futuras.

2- HABITAÇÃO, ESPAÇO URBANO E CIDADE: O ELO GEOGRÁFICO

Há, inegavelmente, uma intensa conexão, material e teórica, entre habitação e espaço urbano. Ela se expressa nas localizações, formas, funções e nos usos, habitacionais, relacionando-se, intimamente, ao processo de produção do espaço urbano que, por sua vez, se conecta ao movimento maior de reprodução do modo de produção capitalista e da reprodução da vida.

Em tempos de financeirização, isso se torna ainda mais evidente, posto que o ciclo de reprodução ampliada do capital tem se valido do urbano-imobiliário para o investimento do capital excedente (HARVEY, 2013). Nesse aspecto, Rolnik (2015) argumenta sobre a formação de um “complexo urbanístico, imobiliário e financeiro”, com impactos profundos e perversos na habitação, nas cidades e no cotidiano, sobretudo, para as populações mais pobres.

Investidores financeiros (nacionais e internacionais), com auxílio do Estado, tem atuado no mercado de terras e na produção habitacional, estimulando uma severa especulação imobiliária e apropriação rentista, com repercussões diretas nas cidades (morfologia urbana) e na subversão da imagem da habitação como um bem social, convertendo-a em ativo financeiro, sendo orientada por processos de securitização (ROLNIK, 2015; MELAZZO; ABREU; BARCELLA; FERREIRA, 2021).

Nota-se que habitação e espaço urbano tendem a caminhar sob uma mesma lógica, exigindo um esforço de síntese, na elaboração de análises integradas. Num ambiente de mundialização, cada vez mais expansivo, essa tarefa se torna indispensável para apontar caminhos sistemáticos ao estudo da habitação nas cidades, dentro de um processo, mais geral, de produção do espaço urbano. Mas enfim, o que entendemos por habitação e por produção do espaço urbano? Como se relacionam na teoria e prática?

As expressões “casa”, “moradia” e “habitação”, apesar de frequentemente serem utilizadas como sinônimos, apresentam certas características próprias. De acordo com Martucci (1990), enquanto a casa revela muito mais o ente físico, ou melhor, a forma visível propriamente dita, a moradia se caracteriza como sendo a casa e mais os hábitos de uso, ou seja, inclui o modo de vida dos usuários. A habitação, por sua vez, seria definida como a integração da casa e da

moradia ao espaço, notadamente ao espaço urbano e à cidade. Nessas definições, portanto, encontram-se os elementos estruturadores que distinguem o foco de muitos dos estudos específicos sobre o tema.

Estudiosos da Engenharia Civil, mas não somente eles, focam principalmente na construção física da casa, nas tipologias, nos materiais. Grande parte dos sociólogos enfatizam a moradia, propriamente dita, mostrando os diversos hábitos de uso da casa, o cotidiano e as desigualdades, características que também são abordadas por outras áreas. Essas divisões gerais, no entanto, quase sempre se diluem, quando o assunto é avaliação de políticas habitacionais, enfocadas em múltiplas outras áreas. Sem mencionar, também, a existência de diferentes ênfases atribuídas ao estudo do déficit habitacional nas cidades.

Portanto, há um gama de possibilidades de estudos sobre a temática da habitação. Cada área específica possui, inegavelmente, uma contribuição particular, significativa. No entanto, o tema requer uma visão integrada, dada a sua complexidade e robustez. Afinal, como construir uma política habitacional justa, sem considerar integradamente a complexidade e a contribuição específica de cada área?

Acreditamos que os debates sobre o processo de produção do espaço urbano parecem promover uma dimensão integrativa, fundamental, sobre o tema da habitação nas cidades. No entanto, deve-se partir da compreensão do urbano como “parte de uma teoria sobre o espaço (social) enquanto *produto-produtor*, isto é, engendrado pelo modo de produção, mas intervindo em todos os níveis” (LEFEBVRE, 1986, p. 159), ou seja, forças produtivas, trabalho, propriedade, instituições e ideologias.

Portanto, parte-se da premissa de que a problemática da produção habitacional (casa e moradia) está relacionada aos conflitos e às contradições inerentes ao jogo político, econômico e cultural, do amplo processo de produção do espaço (LEFEBVRE, 2013 [1970]). Em outros termos, acredita-se que a habitação reflete e condiciona a produção do espaço urbano, em sentido amplo.

Essa compreensão ganha ainda mais notoriedade quando se considera que não existe casa, propriamente dita, desvinculada de um terreno, solo, de uma localização ou de um pequeno pedaço da cidade (ou do campo) que é condição e meio para a sua construção. Dessa condição fundamental, que é o solo ou a localização, emerge grande parte dos problemas centrais da produção habitacional, nas cidades, sobretudo, com o desenvolvimento do modo de

produção capitalista e a necessidade contínua de promover o ciclo de reprodução ampliada do capital.

Assim, todos precisam morar, porém, a construção de casas, em ritmo industrial, tem como condição a oferta de solos e localizações, na mesma proporção. E, também, a existência de uma demanda solvável capaz de pagar pela habitação. Essas condições, nem sempre são possíveis, satisfatoriamente, no interior das cidades capitalistas, locais em que reinam a propriedade privada e a fragmentação máxima do solo, expressando profundas desigualdades socioespaciais, sobretudo nas cidades localizadas em países periféricos.

3- PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA SÓ LÓGICA

É notório que os indivíduos não moram homogeneamente. No entanto, existe uma lógica que orienta as diferenciações e desigualdades, significativas, nas localizações, formas, funções e nos usos da casa, no interior das cidades. A ênfase que se quer atribuir, neste trabalho, é que essa lógica se relaciona intimamente ao processo de produção do espaço urbano, a partir da propriedade privada do solo e das rendas fundiárias urbanas (discutidas no próximo tópico). Reconhecer essa premissa, permite se pensar mecanismos para o entendimento integrado sobre o tema da habitação nas cidades.

Resumidamente, a existência da propriedade privada do solo “significa a divisão e a parcelarização da cidade” (CARLOS, 2007, p. 27). Com isso, “o acesso à habitação e aos meios de consumo coletivo serão desiguais e diferenciados segundo a camada social que se localizará e morará de modo diferenciado na cidade” (SILVEIRA, 2003, p. 36-37). Portanto, observa-se que há, na propriedade privada, um elemento estruturador que une, numa só estrutura, a produção da habitação e a produção do espaço urbano.

A propriedade privada da terra (em especial do solo urbano) onera significativamente o preço do produto habitação, limitando, com isso, o acesso a esse bem a uma pequena demanda solvável, ou seja, a que pode pagar (VILLAÇA, 1986). Com isso, no seio capitalista da produção habitacional, “na ausência de intervenção pública, a única demanda que efetivamente se leva em conta é a demanda solvável” (CASTELLS, 1975 p. 227). Desse modo, observa-se a importância assumida pelo capital financeiro e pelo Estado, com a ampliação da oferta de créditos e a promoção de políticas habitacionais.

Embora esse tipo de produção habitacional (privada ou pública) seja a mais evidente, é necessário ampliar a compreensão, posto que ela não é a única. O conjunto de todas as formas de provisão habitacional pode ser pensado a partir do conceito de *estrutura de provisão de habitação*, ou seja, “processo histórico dado destinado a prover e reproduzir a entidade física casa, focalizando os agentes sociais essenciais a esse processo e a relação entre eles” (BALL, 1986, p. 58). Para Maricato (2009, p. 36), elas se originam pelo “mercado privado, pela promoção pública e pela promoção informal (o que inclui ainda arranjos mistos) em diferentes situações históricas de uma dada sociedade”.

Desse conjunto de formas de provisão de habitação, é necessário avaliar que o déficit habitacional, ou seja, “a existência de uma defasagem entre o ritmo de crescimento da população urbana e o da construção de novas residências” (RIBEIRO e PECHMAN, 1985, p. 8) não pode ser tratado como a principal explicação dos problemas referentes às precárias condições de moradia, nas cidades. Sabe-se que “não tem cabimento falar-se em ‘déficit’ habitacional numa economia de mercado, da mesma maneira que, a não ser transitoriamente, não tem cabimento falar-se de ‘déficit’ de automóveis ou televisores” (VILLAÇA, 1986, p. 12).

No entanto, no cenário contemporâneo, marcado pela financeirização, *a estrutura de provisão da habitação* tem sido incorporada, cada vez mais, ao circuito financeiro. No Brasil, isso tem se materializado na produção habitacional realizada pelo mercado privado e pelo Estado, a partir da introdução de mecanismos legais, como a alienação fiduciária e a securitização (ROYER, 2009).

Nesse ambiente, “Os preços são formados a partir de expectativas, uma vez que os bens imóveis passam a ser cada vez mais vistos como ativos (sujeitos a ações especulativas)” (MELAZZO, 2013, p. 39). Além disso, com o avanço de programas de regularização fundiária, cabe averiguar, também, como esse ambiente financeiro penetra nas habitações da promoção informal, ampliando o crédito e convertendo a terra, mesmo periférica, em ativo financeiro.

Portanto, deve-se reconhecer que, pelo fato de estar intimamente atrelada ao solo, a casa (entidade física) pode ser considerada uma “mercadoria especial” (VILLAÇA, 1986). Como toda mercadoria, ao mesmo tempo em que assume “valor de uso”, representa “valor de troca” futuro, em potência (HARVEY, 1980). Quando isso tudo ocorre dentro do acirrado mercado de terras urbanas, da cidade contemporânea, proliferam-se conflitos e contradições, especialmente com a penetração da lógica financeira.

Se a “cidade tradicional” explodiu, em pedaços, pelo duplo movimento de “urbanização-industrialização”, “explosão-implosão”, “condensação-dispersão” (LEFEBVRE, 2001, p. 77-78), a cidade contemporânea, sob os efeitos da crise, da reestruturação, da cumulação flexível e da financeirização, tende a ser pulverizada, fragmentada, quebrada, a partir da lógica financeira que penetra decisivamente no imobiliário, na morfologia e no cotidiano.

Cabe ressaltar, ainda, que, nesse contexto, "Não são apenas os terrenos urbanos, e os imóveis neles existentes, que são transformados em ativo financeiro: o mesmo está acontecendo com as terras rurais" (AALBERT, 2019, p. 16). Nesses moldes, tende a se expandir o “espaço planetário de valorização do capital” (MATTOS, 2016).

Assim, as localizações, formas, funções e o usos, habitacionais, assumem contornos complexos, em tempos de financeirização, exigindo, como isso, análises integradas. Nessa tarefa, o primeiro passo é reconhecimento dos mecanismos de estruturação do espaço residencial intraurbano, para posteriormente se pensar possibilidades interpretativas sistemáticas.

4- ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO RESIDENCIAL INTRAURBANO: O PARADIGMA DO CONFLITO E A TEORIA DA RENDA DA TERRA

As discussões sobre habitação assumem destaque nas pesquisas sobre a produção do espaço urbano. Nesse aspecto, Farret (1985) sistematizou diferentes abordagens acerca da estruturação do espaço residencial intraurbano.

De acordo com referido autor, essa estruturação tem sido explicada, formal e massivamente, com base em três escolas de pensamento: “a ecológica, a economia neoclássica e a da economia política, diferindo uma da outra de acordo com as teorias sociais que lhes dão suporte” (FARRET, 1985, p. 75). Essas três escolas estariam ainda vinculadas a dois paradigmas gerais que embasam os conceitos e os métodos de análise: o equilíbrio (ecológica e economia neoclássica) e o conflito (economia política).

Para Farret (1985, p. 75), o paradigma do equilíbrio “(...) apoia-se nas ideias de “equilíbrio, liberdade individual de escolha e harmonia social”. Nela, a estruturação intraurbana seria entendida com base no funcionamento perfeito do mercado imobiliário, neutro e livre e, a partir das ações individuais de pessoas ou firmas, interagindo harmoniosamente. Os eventuais interesses conflitantes, entre os agentes, seriam intermediados pelo mercado imobiliário,

perfeito, praticando preços “justos”. O Estado manteria uma posição equidistante entre os agentes envolvidos. Em resumo, a competência individual de cada agente constituiria o motor da estruturação do espaço residencial intraurbano.

Divergindo desse universo de equilíbrio e de racionalidade, estritamente econômicos, estão as ideias centrais do paradigma do conflito que, por sua vez, enfatizam as noções de “desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais” (FARRET, 1985, p. 75). É interessante destacar, também, que esse paradigma incorpora, em outros moldes, algumas questões do paradigma anterior. No entanto, a ênfase aqui é na oferta e não na demanda, de modo que o mercado imobiliário não seria regido predominantemente por consumidores individuais, mas sim por interesses de grupos e classes, em constante conflito. O Estado, por sua vez, atuaria como agente ativo, ao invés de neutro e passivo. Em resumo, a estruturação do espaço residencial intraurbano expressaria, sobretudo, relações de poder e interesses entre os diversos agentes.

Nesses estudos, em geral, os agentes mais citados são: o Estado, os proprietários fundiários, os incorporadores, os proprietários dos meios de produção (as indústrias, em geral, e as empresas de construção), os financiadores e a força de trabalho. Ainda que se tenha uma visão geral sobre as estratégias praticadas por esses agentes, é somente os estudos empíricos que podem revelar, em cada contexto, a sistemática precisa e detalhada dessas ações. Por exemplo, Campos (1989), compreende o capital incorporador como o grande “maestro” na transformação do ambiente construído urbano.

No entanto, num cenário marcado pela financeirização, Harvey (2013B) adverte sobre a emergência de um “mercado imobiliário global”. Nesse ambiente, novos agentes passaram atuar, decisivamente, complexificando o debate. Segundo Chesnais (2010, p. 155), “Os bancos tiveram que compartilhar com os mercados de obrigações de títulos privados (aos quais os fundos de pensão e de aplicação têm acesso) a atividade de empréstimos às empresas”. Com isso, para o autor, um conjunto de novos agentes (dirigentes das empresas, banqueiros, acionistas, fundos de pensão etc.) passaram a interagir, conflituosamente, para promover a acumulação ampliada, que não se processa apenas na esfera da produção, mas, também, na especulação, regida pelo movimento “abreviado” D – D’.

Diante dos diferentes paradigmas apresentados, deve-se atentar para um aspecto fundamental que os unifica: a teoria da renda fundiária. De acordo com Farret (1985, p.84), “o

entendimento do processo de estruturação espacial decorre do modo como é entendida a questão da geração e apropriação da renda fundiária”. Assim, nota-se que, independentemente da abordagem, a estruturação do espaço residencial intraurbano perpassa pelo debate acerca da renda fundiária.

Longe de buscar discutir, de forma pormenorizada, os aspectos teóricos da questão da renda fundiária, nos autores clássicos e neoclássicos (David Ricardo, Karl Marx, Von Thunen, Alonso, dentre outros), debate iniciado há mais de 150 anos, o mais importante, aqui, é partir dos estudos de Marx. Esses estudos inspiraram diversos autores que elucidam a teoria da renda fundiária urbana, na perspectiva do paradigma do conflito. Eles são fundamentais para se compreender a temática da habitação nas cidades, dentro de uma leitura mais ampla, em tempos de financeirização.

Dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc.), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferenciados. Os agentes imobiliários estabelecem preços diferenciados por metro quadrado nas áreas da cidade, criando um verdadeiro “mapa dos valores urbanos”. O poder público se utiliza de uma escala de valores dentro da cidade para a cobrança dos tributos territoriais devidos pelos proprietários imobiliários. De onde vem essa diferença de preços do solo urbano? Não se trata de um fenômeno natural, algo inerente ao solo, mas sim decorrentes de relações sociais [...] a explicação desta diferenciação tem por base a teoria da renda fundiária urbana (BOTELHO, 2007, p. 67).

Embora se reconheça a importância desse debate, no plano concreto da cidade, é válido ressaltar que, com o processo de financeirização (especialmente a conversão da habitação em papéis negociáveis, títulos, no mercado financeiro) o preço da habitação não depende somente da renda da terra e das condições físicas materiais da casa, mas da taxa de juros na qual os títulos são negociados, complexificando a análise.

Nessa direção, pode-se acrescentar que “o que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzida por ela” (HARVEY, 2013, p. 532), cada vez mais, apropriado pela lógica financeira. É assim que as transformações na cidade, como espaço dinâmico, alteram as condições de geração e apropriação das rendas fundiárias, bem como a *estrutura de provisão da habitação*.

Reconhecer esses mecanismos, em tempos de financeirização, é reconhecer a habitação refletindo e condicionando a própria produção do espaço urbano. Isso se deve ao fato de que,

no paradigma do conflito, “o espaço perde o caráter passivo diante dos processos sociais (...) a sua apropriação fica sujeita aos conflitos e barreiras que caracterizam a alocação do produto social” (FARRET, 1985, p. 81). Trata-se de se reconhecer o espaço urbano enquanto *produto-produtor* (LEFEBVRE, 1986).

Nesse ambiente, as cidades passam a ser “vitrines” para a valorização capitalista, para especulação, para a penetração da lógica financeira. Do mesmo modo, a habitação vem assumindo esse papel especulativo, desvirtuando-se de sua função de abrigo (o que inclui diferentes usos como, por exemplo, culturais, simbólicos etc.). Diante desse contexto, a teoria da renda fundiária assume grande relevância, representando um elo que conecta, sob uma mesma lógica, a produção da habitação e a produção do espaço urbano, sob um panorama profundamente perverso e conflituoso.

5- A RENDA FUNDIÁRIA E A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO: O ESPAÇO URBANO EM FOCO

Renda absoluta, renda diferencial (I e II) e renda de monopólio constituem as bases da teoria da renda fundiária, desenvolvida inicialmente por Karl Marx e amplamente debatida por outros autores. Deve-se ressaltar que a “(...) renda fundiária comparece em suas formas diferencial, absoluta e de monopólio, tanto para a terra agrícola quanto para o solo urbano” (SPOSITO, 1990, p. 29). O **Quadro 1** sintetiza alguns elementos centrais dessa teoria, destacando suas características no espaço urbano.

Quadro 1 ELEMENTOS CENTRAIS DA RENDA FUNDIÁRIA

TIPO DE RENDA	CARACTERIZAÇÃO GERAL
<i>renda absoluta</i>	É quando “a propriedade (...) produziu ela mesma a renda” (MARX, 1982, p. 383). Ela é “formada pelo caráter capitalista da propriedade privada e apropriada pelos proprietários das parcelas do solo” (SPOSITO, 1990, p. 47). Deste modo, “na base, (...), a renda da terra absoluta resulta da propriedade privada do solo, e da oposição existente entre o interesse do proprietário da terra e o interesse da sociedade como um todo” (OLIVEIRA, 1989, p. 875).
<i>renda diferencial I</i>	Emerge quando “quantidades iguais de capital e de trabalho são ocupadas em superfícies iguais, mas com resultados desiguais” (MARX, 1982, p. 366). “Entre os fatores que contribuem para aumentar ou diminuir a desigualdade dos resultados (...) temos: a fertilidade, a localização da terra, a distribuição dos impostos, desigualdade na repartição de infraestrutura

	(pública ou privada) investida na terra, entre outros” (BOTELHO, 2007, p. 73). Destaca-se, também, a “construtibilidade e a localização dos lotes urbanos” (SPOSITO, 1990, p. 47).
<i>renda diferencial II</i>	Resulta dos “investimentos e fundos sucessivos operados num só e mesmo terreno” (MARX, 1982, p. 386), ou seja, “da aplicação diferenciada de capital” (FARRET, 1985, p. 86). É marcada pelos “investimentos feitos tanto nos lotes quanto em setores que influenciam direta ou indiretamente a posição do lote no mercado imobiliário” (SPOSITO, 1990, p. 47). Segundo Marx (1982, p. 377) “a renda diferencial II não é senão outra expressão da renda diferencial I, com a qual se confunde em realidade”.
<i>renda de monopólio</i>	É determinada “pelo desejo de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores” (MARX, 1982, p. 389). É o “lucro extraordinário obtido a partir do preço de monopólio de uma certa mercadoria produzida em uma porção do globo terrestre dotado de qualidades especiais” (BOTELHO, 2007, p. 73). Manifesta-se “pela capacidade de consumo do solo urbano e pela atuação localizada de setores do Estado (que também vai influenciar na formação da renda diferencial) formando áreas de segregação social” (SPOSITO, 1990, p. 47).

Fonte: Organizado pelos autores.

Como pressuposto geral, é válido ressaltar que, “segundo a teoria marxista, o solo não é capital, pois não se trata de um valor criado pelo trabalho, embora a terra tenha se tornado uma mercadoria que possui um preço e um valor comercial” (BOTELHO, 2007, p. 71). Considerando esses aspectos, “(...) a terra assume um preço simplesmente por ser uma condição necessária à produção capitalista e um espaço, elemento vital a toda atividade humana, não reprodutível e monopolizada pelo proprietário fundiário” (RIBEIRO, 1986, p. 46). Além disso, deve-se acrescentar a presença de um excedente (mais-valia), criado pelo trabalho da sociedade, em geral, que é capturado, conflituosamente, pelos proprietários fundiários, incorporadores etc., na forma de rendas diferenciais (FARRET, 1985).

A propriedade privada, monopolizada, revela a ocorrência das rendas absoluta e de monopólio que, segundo Farret (1985, p.85), são “formas de renda diversas da diferencial, a única reconhecida pelos neoclássicos”. De acordo com Ribeiro (1986, p. 51), “Marx desenvolve o conceito de renda absoluta pra mostrar que até no pior terreno, em termos de localização ou de fertilidade, podem surgir super lucros”. Nessa direção, Harvey (2013B, p. 532) pondera que o comprador da terra “adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho”

Nas cidades, as rendas absolutas, diferenciais e de monopólio são responsáveis pela explicação de um dos principais problemas para a produção habitacional: a “disponibilidade” de terrenos. Ela repercute na localização, desigual e diferenciada, das formas de habitação.

Diferentemente de uma indústria qualquer, ou do setor de serviço, que também ocupa um terreno, dentro da cidade, a habitação fixa-se no espaço de tal modo que a cada processo produtivo implica a necessidade de aquisição de um novo solo (RIBEIRO e PECHMAN, 1985).

É assim que o desenvolvimento de técnicas, específicas, no setor da construção civil, com edificações verticalizadas, se materializam na paisagem de grandes cidades, sobretudo, nas zonas mais “cobiçadas”, de onde se pode extrair, também, com mais facilidade, as rendas diferenciais. Assim, se mesmo no pior terreno, os proprietários fundiários poderão auferir grandes rendas, simplesmente pela existência da renda absoluta, imagine, então, o tamanho dessa renda quando o terreno possuir o conjunto das condições ideais de localização.

Nesse caso, a renda absoluta se associa diretamente às rendas diferenciais e de monopólio (na prática, as três são indivisíveis), conferindo, como isso, um cenário cada vez mais complexo. Ele se expressa em conflitos na *estrutura de provisão da habitação* e, conseqüentemente, no processo geral de produção do espaço urbano.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 1989, p. 11).

Portanto, múltiplos agentes, interesses e diversas práticas se misturam, num ambiente extremamente conflituoso, configurando obstáculo à própria circulação de capital e produzindo o espaço urbano cada vez mais desigual, diferenciado e fragmentado, em sintonia com a produção habitacional.

Esse obstáculo pode levar a períodos de paralisação das atividades do setor da construção civil, e também, no processo de sua superação, à expansão das áreas de construção para as regiões periféricas onde a terra é mais barata ou é necessária a imobilização de grande capital em um estoque de terras, o que, por outro lado, inviabilizaria a acumulação de capital no setor da construção [...] novas áreas, geralmente precárias em infraestrutura e/ou distantes do centro, são incorporadas como forma de geração de sobrelucros, já que as terras aí são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de venda do imóvel e o de compra do terreno. (BOTELHO, 2007, p. 84).

Esse cenário tende a se agravar, com o movimento frenético dos investimentos financeiros (nacionais e internacionais), na busca do urbano para absorção do excedente. Em

tempos de financeirização, se amplifica uma situação crítica quanto ao acesso à habitação. Isso porque, a lógica da produção habitacional, considerada como um ativo financeiro, têm reforçado a perversidade de que “aqueles que não têm renda suficiente para adquirir (...) estão excluídos da demanda, não obstante dela necessitar” (RIBEIRO e PECHMAN, 1985, p. 9).

Sem a execução de políticas habitacionais, os estratos sociais, principalmente os que não dispõem de salários compatíveis com os altos preços da habitação, teriam como alternativas apenas o pagamento de aluguel ou a moradia, em formas de habitação, em geral, precárias, tais como as *ocupações* e as *favelas*² (RODRIGUES, 2003). Essa situação tem sido “resolvida”, com as perversidades da “financeirização da política habitacional” (ROYER, 2009).

As duas grandes políticas habitacionais do Brasil, estruturadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foram responsáveis pela produção de milhares de conjuntos habitacionais. No entanto, ambas as políticas contribuíram para a extensão precária do “tecido urbano”, ao produzirem os conjuntos habitacionais, principalmente dos estratos populares, em terrenos mais baratos ou doados, localizados predominantemente nas periferias distantes ou, até mesmo, nas franjas rurais-urbanas, com infraestruturas insuficientes (SILVA e TOURINHO, 2015).

Elas reforçaram, portanto, em diferentes medidas, a lógica perversa da geração e apropriação da renda fundiária urbana. Nesse universo conflituoso, as sucessivas etapas do processo produtivo de conjuntos habitacionais exigiram a busca por novos terrenos, “encontrados” em locais expressivamente mais distantes das primeiras obras, formando “vazios urbanos”. Essa lógica, raramente contida pelos mecanismos legais do Estatuto da Cidade, formou um grande mercado de especulação de terras (um “paraíso” para a financeirização) e precárias condições de moradia (transporte, infraestrutura, lazer, saúde, segurança etc.). Isso tudo, agravou, ainda mais, a questão da habitação nas cidades, complexificando, portanto, o quadro identificado por Santos (2002).

Assim, nota-se que, a um só tempo, a produção da habitação se constitui na própria produção do espaço urbano, com múltiplos conflitos, acontecendo mediante a lógica da renda da terra, num ambiente agravado, ainda mais, pelo avanço expressivo da financeirização. Conhecer essa lógica é certamente um passo importante para repensar a política habitacional e

² De acordo com Rodrigues (2003), os termos *ocupação* e *favela* são diferentes, mesmo ambos sendo caracterizados pela irregularidade, do ponto de vista jurídico, da propriedade da terra.

construir cidades mais justas, com a finalidade de promover amplamente o acesso à habitação e aos bens de consumo coletivo.

De fato, é necessário reconhecer que, ao produzir habitações, nas cidades ou franjas rurais-urbanas, se produz, também, o espaço urbano, e vice-versa, como forma-conteúdo. Nesse contexto, a habitação reflete e condiciona a própria produção do espaço urbano, integrados pela renda fundiária.

6- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Uma série de mudanças socioespaciais tem ocorrido nas cidades contemporâneas e a habitação assume grande importância nesse debate. De um modo geral, essas transformações revelam “novas localizações industriais, (...) novas formas de *habitat* e (...) novas escolhas locais das empresas comerciais e de serviços (SPOSITO, 2010, p. 126).

Nessa direção, “A estruturação da cidade torna-se, efetivamente, mais complexa à medida que a monocentralidade é implodida e a fragmentação urbana se impõe” (SPOSITO, 2018 [2011], p. 143). Esse cenário se agrava, com a procura frenética por novas localizações ou novos fragmentos, que possam rapidamente absorver o capital excedente, para garantir a continuidade do movimento de reprodução, oriundo, cada vez mais, da lógica financeira.

É nesse contexto que grandes condomínios e loteamentos fechados, exclusivos, têm exercido papel de destaque na redefinição dos conteúdos das periferias urbanas (CALDEIRA, 2000; SPOSITO, 2004, 2010; SPOSITO e GÓES, 2015). Com seus muros imponentes, e, possuindo vigilância 24 horas, muitos desses novos empreendimentos localizam-se, lado a lado, com antigas formas de habitação (ocupações, conjuntos habitacionais, favelas etc.), oriundas de outras *estruturas de provisão de habitação*.

Isso tudo exige se repensar o paradigma centro-periferia, nas diferentes cidades. Assim, a “compreensão do emaranhado que são as periferias metropolitanas hoje, nem só favelas, nem só conjuntos habitacionais (...) exige pensar tudo isso junto, formando enormes corredores nos extremos do tecido urbano metropolitano” (DAMIANI, 2009. p. 335).

Nesse contexto, os investimentos financeiros tendem a se pulverizar, espalhando-se, em áreas diversificadas, com novas escolhas locais, cujos limites são extremamente imprevisíveis (incluindo “vazios urbanos” e unidades habitacionais edificadas pelas políticas habitacionais). Transcendendo, portanto, a lógica centro-periferia que, certamente, não

desaparece, mas se complexifica. Afinal, como afirma Chesnais (2000, p. 10), “Nada é mais seletivo que um investimento ou um investimento financeiro que procura rentabilidade máxima”.

Diante desse “novo ambiente urbano”, a teoria da renda fundiária e a *estrutura de provisão de habitação*, aliadas à análise do espaço enquanto *produto-produtor*, constituem peças-chave para sua compreensão. Nessa complexidade, é possível identificar o que estamos denominando de *forma-conteúdo na habitação das cidades*, apontando elementos para futuros trabalhos.

Sem apresentá-la como conceito, a *forma-conteúdo na habitação das cidades* consiste numa perspectiva integrada de se abordar a temática. Ela revela que ao se produzir habitações, nas cidades ou franjas rurais-urbanas, está se produzindo o próprio espaço urbano, como forma-conteúdo. Desse modo, refletindo e condicionando a produção do espaço urbano, as formas de habitação ocupam papel de destaque, no conjunto do ambiente construído. Elas se dinamizam em sintonia com a renda fundiária urbana, com o modo de produção capitalista e com a reprodução da vida.

Esses aspectos podem ser observados, integradamente, na estrutura de provisão (em seus processos), na localização, forma, função e nos usos. Assim, parte significativa da produção do espaço urbano se estrutura a partir da reprodução de diferentes e desiguais formas de habitação. Com isso, é possível conduzir estudos integrados nos quais se reconhece, compara e quantifica as diferentes e desiguais formas de habitação nas cidades, ao longo do tempo, mostrando as suas respectivas *estruturas de provisão*, localizações e manifestações da teoria da renda fundiária urbana, bem como a sua vinculação ao processo recente de financeirização e da difusão de novos conteúdos das periferias urbanas.

Finalmente, é possível realizar, também, estudos detalhados que apontem, de uma maneira comparativa, as dinâmicas nas formas, funções e nos usos, no interior das diferentes e desiguais formas de habitação já edificadas, oriundas de diversas *estruturas de provisão*: “da moradia ao comércio” (SILVA, 2021). Dinâmicas estas que decorrem, em parte, do próprio movimento conflituoso da produção do espaço urbano e da teoria da renda fundiária, com uma série de transformações espaciais, de entorno, que repercutem direta e indiretamente na forma-conteúdo das unidades habitacionais, incluindo a reprodução da vida.

Esses estudos poderiam revelar quais seriam as *estruturas de provisão de habitação*, bem como as respectivas tipologias habitacionais, mais apropriadas, para promover os diferentes usos coletivos na cidade, indicando a “localização ideal” e elucidando a possibilidade de adaptações e refuncionalizações, previstas dentro de um planejamento urbano mais integrado e justo.

Portanto, reconhecer sistematicamente a dinâmica nas estruturas de provisão, nas localizações, formas, funções e nos usos, habitacionais, especialmente no cenário contemporâneo de financeirização, permite entender uma parcela importante da reprodução do espaço urbano, em múltiplas escalas, dialogando com as perversidades inerentes à renda fundiária urbana, suscitando, com isso, reflexões que conduzem à prática: do nível global ao habitar (sentido filosófico) e do habitar ao global.

7- REFERÊNCIAS

AALBERS, M. B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2. p. 214-219.

AALBERS, M. B. Financial geographies of real estate and the city. **A Literature**, 2019. Disponível em: < https://www.fingeo.net/wordpress/wp-content/uploads/2019/01/FinGeoWP_Aalbers-2019-2.pdf>. Acesso em: 16/03/2022

BALL, M. Housing analysis: time for a theoretical refocus. **Housing studies**. London, v. 1, i. 3. 1986. p. 147-166.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Anablume/FAPESP, 2007.

CALDEIRA, T. **Cidade de muros**: crimes, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS, P. A. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro. Ano III, n. especial, dez. 1989.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labor/Edição Eletrônica, 2007. Disponível em http://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espaco_urbano.pdf. Acesso em 06 jun. 2020.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1975.

CHESNAIS, F. Mundialização: o capital financeiro no comando. **Revista Outubro**, v. 5, n. 2, 2001.

CHESNAIS, F. A proeminência da finança no seio do "capital em geral" o capital fictício e o movimento contemporâneo de mundialização de capital In: BRUNHOFF, S. et al. **A finança capitalista**. São Paulo: Alameda, 2010. p. 95-182.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DAMIANI, A. L. Urbanização crítica e produção do espaço. **Revista Cidades/Grupo de Estudos Urbanos**. São Paulo. vol.6, n.10. 2009.

FARRET, R. L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: GONZÁLES, S. F. N. et al. (Orgs.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985. p. 73-90.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana**. Madrid, Ediciones Akal, 2013.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

LEFEBVRE, H. Urbain (L'), in: **Le retour de la dialectique: douze mois clefs pour le monde moderne**. Paris, Messidor / Édition Sociales. 1986, p. 159-173. Tradução Margarida Maria de Andrade (versão preliminar).

LEFEBVRE, H. **Direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. **La producción del espacio**. Capitán Swing Libros, 2013 [1970].

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo. v. 21, p. 33-52, 2009. Disponível em <<http://web.observatoriodasmetrolopoles.net>>. Acesso em 06/jun. 2011.

MARTUCCI, R. **Projeto tecnológico para edificações habitacionais: utopia ou desafio?** (Doutorado Arquitetura e Urbanismo). FAU/USP. São Paulo, 1990.

MARX, K; **O Capital**. 7º Ed. Resumida por J. Borchardt. Rio de Janeiro: LTC, 1982.

MELAZZO, Everaldo. S. (2013). Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, número especial (2), p. 29-40. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1118>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L.S.; FERREIRA, J. V. S. Securitização da habitação e financiamento da cidade no Brasil. **Mercator**, v. 20, 2021. p. 1-15. Disponível em: <<https://doi.org/10.4215/rm2021.e20029>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

MATTOS, C. A. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. **Sociologías**, v. 18, 2016. p. 24-52. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

OLIVEIRA, A. U. **Geografia das lutas no campo**. São Paulo: Contexto, 1989.

RIBEIRO, L. C. Q; PECHAMN, R. M. **O que é questão de moradia**. Nova Cultural/Brasilienses, 1985.

RIBEIRO, L. C. Q. Notas sobre a renda da terra urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro. Ano I, n1, jan/abr. 1986.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora Contexto, 2003.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo Editorial, 2015.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas** (Doutorado Arquitetura e Urbanismo). FAU/USP. São Paulo, 2009.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: EDUSP, 2002.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: EDUSP, 2008.

SILVA, M. L.; TOURINHO, H. L. Z. O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 17, n. 34, nov. 2015. p. 401-417. Disponível em: <

SILVA, M. L. Da moradia ao comércio: tipologias e usos da habitação na metrópole. In: **Anais do XIV Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia**. Campina Grande: Realize Editora, 2021. Disponível em: <<https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/77938>>. Acesso em: 08/11/2022.

SILVEIRA, L. R. **Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re) produção do espaço urbano**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.

SPOSITO, E. S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. (Doutorado Geografia Humana). FFLCH/USP. São Paulo, 1990.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Distrito Federal, México. **Investigaciones Geográficas**. n.54, 2004.

Disponível em < <http://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/> >. Acesso em 06/jun. 2020.

SPOSITO, M. E. B. Formas espaciais e papéis urbanos: as novas qualidades da cidade e do urbano. **Revista Cidades/Grupo de Estudos Urbanos**. São Paulo. vol.7, n.11. 2010. p. 123-147.

SPOSITO, M. E. B; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2015.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades sociais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2018 [2011]. p.123-145.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986.