



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA - UESB
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGeo



MARÍLIA FARIA CHAVES

**A RENDA DA TERRA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

Vitória da Conquista - BA

2018

MARÍLIA FARIA CHAVES

**A RENDA DA TERRA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA
DA CONQUISTA – BA.**

Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia PPGeo-UESB da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Produção do espaço geográfico.

Linha de Pesquisa: Produção dos espaços urbanos e rurais

Orientadora: Prof. Dr^a Suzane Tosta Souza.

Vitória da Conquista – BA

2018



Esta dissertação de mestrado está sobre os termos do Creative Commons

C512r

Chaves, Marília Faria.

A renda da terra na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista -Ba. /
Marília Faria Chaves, 2018.

170f.; il. (algumas color.)

Orientador (a): Dr^a. Suzane Tosta Souza.

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de
Pós-Graduação em Geografia - PPGEO, Vitória da Conquista, 2018.

Inclui referência F. 155 – 162.

1. Produção do espaço urbano. 2. Renda da terra urbana. 3. Capital imobiliário. 4. Cidade
como empreendimento – Ação do estado. I. Souza, Suzane Tosta. II. Universidade Estadual
do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGEO. T. III.

CDD: 301.36

Catálogo na fonte: Juliana Teixeira de Assunção – CRB 5/1890

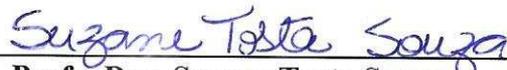
UESB – Campus Vitória da Conquista – BA

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de
Pessoal de Nível Superior -Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001

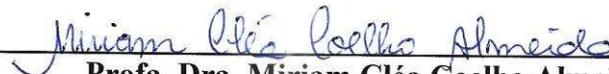
FOLHA DE APROVAÇÃO

MARÍLIA FARIA CHAVES

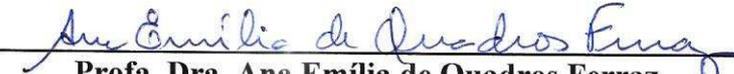
**A RENDA DA TERRA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA
CONQUISTA/BA**



**Profa. Dra. Suzane Tosta Souza
(Orientadora)**



**Profa. Dra. Miriam Cléa Coelho Almeida
(Coorientadora)**



**Profa. Dra. Ana Emília de Quadros Ferraz
(Examinadora Interna)**



**Profa. Dra. Alexandrina Luz Conceição
(Examinadora Externa)**



**Marília Faria Chaves
(Mestranda)**

**Vitória da Conquista- BA
04 de setembro de 2018**

*Dedico este trabalho a todos que me ajudaram
a tornar-me a mulher que sou.
E à essa mulher que renasce em mim todos os
dias.*

AGRADECIMENTOS

Àqueles que vibraram comigo em cada conquista e que em cada choro me acolheu sem julgamentos, em especial à minha mãe Marlene, minha melhor amiga, que tudo sabe de mim e que sonha comigo os meus sonhos e vibra comigo quando eles se realizam, que dispõe de sua vida ao meu amparo, meu abrigo.

Ao meu irmão Itamar, que muitas vezes faz papel de pai em minha vida, me acolhendo e me apoiando e que mesmo cansado, saía do trabalho pra ir pra campo comigo, debaixo de chuva, todo meu amor e gratidão. Ao meu sobrinho/afilhado Bruno, que é o filho que meu irmão Willian, me deixou de presente, (e como eu queria que ele estivesse ao meu lado agora) impossível mensurar o meu amor.

Às minhas amigas da graduação para uma vida inteira, Nájila e Rose, apoio emocional e amizade incondicional.

Aos meus amigos do grupo Mucugê/grupo de ‘estudo’/grupo de apoio: Joelisa, Manara, Joscimara; Veranilza, pelas caronas nas terças à noite e o cuidado e atenção a mim dispensados. Silmara, em quem entre um gole de chopp, um riso solto e um desabafo encontrei grande carinho e admiração. A Wanderson pelo apoio, risadas e companhia *online* nas madrugadas de escrita, todo meu carinho.

Toda minha admiração, inspiração e gratidão a Aline Fialho, pelo exemplo de postura e dedicação profissional e acompanhamento durante o tirocínio docente.

Aos meus colegas da Primeira Turma de Mestrado em Geografia da UESB, todo meu apreço a Débora, que dispunha sempre de um tempo para socorrer os desesperados da cartografia, sem ela meus mapas não seriam os mesmos. A Flávia, o que seria do meu primeiro semestre sem ti. A Joelma, companheira arretada que me arrancou muitos risos. Aos colegas da turma 2017: Fernanda Lacerda, dos grandes encontros permitidos pela geografia, desde o cursinho pré-vestibular às Fotografias de Porto Alegre (e que venham mais). A Minéia, Acssuel e Nádia, companheirismo e alegria.

À secretária do PPGeo, Janaína Serejo e à Dila (Edilene) secretária do Laboratório de Geografia Agrária e Urbana (LEAU).

Aos professores Jânio Diniz, Mário Rubem Santana e Edvaldo Oliveira, sempre preocupados em colaborar com a minha pesquisa.

À Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, à Débora Cristina T. Rocha Coordenadora de Planejamento e Projetos junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, pela entrevista concedida. A Washington, na Secretaria de Obras e Urbanismo. Ao Laboratório de Geografia Agrária e Urbana (LEAU), ao Grupo de Pesquisa Estado, Capital Trabalho e as Políticas de Reordenamento Territorial (GPECT).

Meu agradecimento às professoras da minha banca de qualificação e defesa: Ana Emília Ferraz, pela disponibilidade e dedicação ao meu trabalho, à professora Alexandrina Conceição sempre solícita e a quem muito admiro, como profissional e como mulher.

À Miriam Cléa Almeida pela co-orientação, agradeço imensamente a disponibilidade e atenção que me acompanha há um tempo. E à minha orientadora, que me acompanha desde a especialização, e quem muito contribuiu para minha formação acadêmica e política, Suzane Tosta Souza, meu carinho e agradecimento pela grande dedicação, paciência e humanidade.

E por fim, à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Capes, e à classe trabalhadora, que de forma direta e indireta que financiaram meu trabalho e permitiram que eu pudesse me dedicar integralmente à minha pesquisa durante este tempo.

*A crítica arrancou as flores imaginárias dos grilhões,
não para que o homem suporte grilhões desprovidos de
fantasias ou consolo, mas para que se desvencilhe deles e a
flor viva desabroche.*

Karl Marx

RESUMO

Esta dissertação resulta da pesquisa sobre a renda da terra no processo de produção do espaço urbano, sendo esta parte da *mais-valia* não paga, correspondente à parte do trabalhador apropriada pelo proprietário fundiário. Essa discussão levou-nos a considerar que a renda da terra é uma categoria válida para a análise da questão urbana. A análise capitalista marxista sob a tríade: proprietários fundiários, capitalistas e classe trabalhadora, na constituição do espaço urbano contemporâneo aponta para a transformação da cidade em empreendimento, e Vitória da Conquista- BA bem como muitas cidades brasileiras, se insere no contexto de mundialização que tem a terra como capital fictício, objeto de financeirização no sistema de créditos que assegura a extração da renda da terra, a expansão imobiliária e a especulação. Apresenta-se assim como problemática o acúmulo do capital fundiário que possibilita não somente a extração de renda da terra, mas também do acúmulo da riqueza material produzida pela classe trabalhadora. Teve-se então, como objetivo principal analisar como os processo de extração da renda da terra têm contribuído para a produção do espaço urbano e conseqüentemente para a manutenção das contradições socioespaciais. Com base na configuração histórica e atual do espaço urbano de Vitória da Conquista, optou-se pela análise dos bairros Universidade e Candeias como materialidade expressiva para a referida proposta, tendo em vista que o Candeias é um bairro ainda em expansão e em direção ao bairro Universidade que vem tomando suas formas tal qual o Candeias, e, portanto, estes fazem parte da totalidade que se expressa no modo de produção vigente. Para contemplar os objetivos propostos a pesquisa está alicerçada no método materialista histórico-dialético que permitiu verificar as contradições na produção do espaço urbano, sob a lógica da propriedade privada capitalista e do capital financeiro. Por meio de pesquisa de campo, confecção de gráficos, mapas e tabelas, imbricados ao aporte teórico, compreendeu-se que a cidade se configura um espaço essencial para o capital, desde o momento em que o título da terra se converte em capital fictício, que gera renda da terra, suportando a economia política do capitalismo para a concentração de atividades produtivas e a transformação da condição ontológica do trabalho em acumulação de mercadoria e poder monopolista do espaço. As articulações entre o processo de valorização do espaço, a forma fictícia do capital, e o uso do solo urbano são, para o Estado e os gestores urbanos, instrumentos para o enlace entre a cidade e o capital. As formas de empreendimentos imobiliários cooperam para o processo de expansão e reprodução do espaço urbano mediante apropriação de terras e imobilização do capital fixo que são apropriados pelo proprietário fundiário, sem nenhum custo, o que refletirá no preço da terra que será estabelecido pela composição do capital fixo e dos bens de consumo coletivo como valor incorporado e como elementos constituintes do capital, provocando assim maior extração de renda.

Palavras-Chave: Renda da terra urbana. Produção do Espaço. Estado. Capital Imobiliário.

ABSTRACT

This master dissertation is the result of the research about land rent in the process of urban space production, this part of the unpaid surplus value, that corresponds to the worker part appropriated for the land owner. This discussion takes us to consider that the land rent is a valid category to the urban analysis. The marxist capitalist analysis under the triad: landowners, capitalists and working class, in the formation of contemporary urban space indicates to the transformation of the city in an enterprise. Vitória da Conquista-BA, as well many Brazilian cities, is in the globalization context that considers land as a fictitious capital, object of financialization in the system of credits that ensure the extraction of land rent, the real estate expansion and speculation. The accumulation of land capital makes possible not only the extraction of land rent, but also the accumulation material wealth produced by the working class. This research had as main goal to analyze how the extraction land rent process has contributed for the production of urban space and consequently to the maintenance of socio-spatial contradictions. Based on the historical and current configuration of the urban space of Vitória da Conquista, it was decided to analyze the districts University and Candeias, because they are expressive materiality for our proposal. The district Candeias is a neighborhood still in expansion and towards the neighborhood University that has been taking its forms as the Candeias, nevertheless these are part of the totality expressed in the current mode of production. In order to achieve the objectives, the research is based on the historical-dialectical materialist method, which allow verifying the contradictions in the production of urban space, under the logic of private capitalist property and financial capital. It was used field research, charts, maps and tables it was possible to see through the theoretical contribution that the city is an essential space for capital, from the moment the land title becomes fictitious capital, which generates rent from the land, supporting the political economy of capitalism for the concentration of productive activities and the transformation of the ontological condition of labor into accumulation of commodity and monopoly power of space. The articulations between the process of space valorization, the fictitious form of capital, and the use of urban land are, for the State and urban managers, instruments for the link between the city and capital. The forms of real estate enterprises cooperate for the process of expansion and reproduction of the urban space by appropriation of land and immobilization of fixed capital that are appropriated by the landowner at no cost, and this will reflect in the price of land that will be established by the composition of capital fixed and collective consumption goods as incorporated value, and as constituent elements of capital, this can induce a greater extraction of rent.

Key words: Urban land rent. Production of Space. State. Real Estate Capital.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa 01 – Localização do município e área urbana de Vitória da Conquista-Bahia- 2017.....	21
Figura 01– Carta Imagem dos Bairro Candeias e Universidade Vitória da Conquista- Bahia – 2017- Em destaque Avenida J.Pedral.....	40
Fotografia 01 – Abertura da avenida José Pedral Sampaio (Corredor Perimetral, trecho 02) em Vitória da Conquista- BA, julho de 2017.....	41
Fotografia 02– Corredor Perimetral trecho 02, Avenida José Pedral Sampaio, Vitória da Conquista – julho de 2018.....	42
Figura 02 – Imagem satélite da avenida José Pedral, entre os bairros Candeias e Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2017.....	43
Fotografia 03– Terreno loteado na extensão da Avenida José Pedral, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2018.....	44
Fotografia 04– Infraestrutura dos loteamentos fechados nas imediações da avenida José Pedral, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, julho,2018.....	45
Fotografia 05– Propaganda de empreendimento ao longo da Avenida José Pedral, entre os bairros Candeias e Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2018.....	46
Fotografia 06– Empreendimento Vitória <i>Ville</i> , na avenida José Pedral, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2018.....	46
Fotografia 07– Trecho do Corredor Perimetral no Bairro Conveima I Vitória da Conquista- Ba 14 de julho de 2018.....	47
Fotografia 08– Trecho do Corredor Perimetral no Loteamento Cidade Modelo Vitória da Conquista- Ba 14 de julho de 2018.....	48
Mapa 02 – Expansão urbana de Vitória da Conquista- Bahia entre os anos de 1940 e 2015.....	58
Gráfico 01 – Evolução de Receita Municipal de Vitória da Conquista entre 1968 a 1972 (em Cr\$ 1,00)	60
Fotografia 09– Pavimentação da antiga rua Portugal, atual Avenida Rosa Cruz, final da década de 1980.....	61
Figura 03 – Imagem Satélite, vista aérea parcial do bairro Universidade em Vitória da Conquista-BA ano 2010.....	62

Quadro 01– Relação entre proprietários fundiários, trabalhadores da construção civil, setores financeiros e incorporadores no espaço urbano.....	99
Fotografia 10 – Verticalização na área de expansão urbana entre os bairros Candeias e Primavera, na cidade de Vitória da Conquista – 2018.....	105
Mapa 03 – Zoneamento do uso e ocupação do solo na sede municipal de Vitória da Conquista- BA- 2006.....	106
Gráfico 02 – Variação do índice de vendas de imóveis em Salvador- BA entre os anos 2010 e 2018.....	107
Figura 03– Variações no financiamento imobiliário brasileiro de 2008 a 2016...	108
Mapa 04 –Empreendimentos residenciais multifamiliares e plurifamiliares lançados por empresas privadas em Vitória da Conquista entre os anos de 2009 e o primeiro semestre de 2018, por número de unidades por bairro.....	111
Figura 04 – Propaganda de venda de imóvel no bairro Universidade, Loteamento Caminho da Universidade, Vitória da Conquista, 2018.....	112
Fotografia 11 – Imagem aérea parcial do Bairro Recreio em Vitória da Conquista-BA, 2017.....	117
Fotografia 12 – Imagem da Avenida Otávio Santos, área de concentração de serviços, Bairro Recreio Vitória da Conquista- BA, 2018.....	118
Mapa 05 – População por bairro em Vitória da Conquista- BA, 2010.....	121
Fotografia 13 – Construção da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia-UESB, campus de Vitória da Conquista- BA, década de 1980.....	123
Figura 05 – Imagem satélite do bairro Universidade de Vitória da Conquista-BA, em 2010.....	124
Figura 06 – Imagem satélite do bairro Universidade em Vitória da Conquista, em 2017.....	125
Fotografia 14 – Prédio da Justiça Federal no bairro Universidade em Vitória da Conquista Bahia,2018.....	126
Fotografia 15 – Prédio da Promotoria Regional no Bairro Universidade em Vitória da Conquista- BA, 2017.....	126
Figura 07 – Propaganda de divulgação de vendas Terras Alphaville Vitória da Conquista, 2018.....	127
Fotografia 16 – Avenida Atleta Haley Cruz Guimarães, bairro Universidade, Vitória da Conquista, julho 2017.....	128
Fotografia 17– Vista aérea da avenida Olívia Flores, Bairro Candeias- sentido centro- Vitória da Conquista- BA,2017.....	130

Fotografia 18 – Avenida Alberto Leal, esquina com Ivo Freire, bairro Candeias, Vitória da Conquista-BA, Julho de 2014.....	131
Fotografia 19 – Avenida Alberto Leal, esquina com Ivo Freire, bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA,julho de 2018.....	132
Figura 08– Cartograma de localização parcial dos bares e restaurantes no Bairro Candeias, Vitória da Conquista, 2018.....	133
Fotografia 20 – Restaurante ocupando a calçada e sem piso tátil na Avenida Ivo Freire, Bairro Candeias Vitória da Conquista, julho 2018.....	134
Fotografia 21 – Calçadas de bares com “tratamento de acessibilidade” na avenida Ivo Freire, Bairro Freire, Bairro Candeias, Vitória da Conquista, julho,2018.....	134
Fotografia 22– Avenida Luiz Eduardo Magalhães, Bairro Candeias, Vitória da Conquista julho,2017.....	136
Quadro 02 – Leis que tratam da questão urbana no Brasil, 2018.....	138
Quadro 03 – Instrumento da política urbana tributária no município de Vitória da Conquista-BA – 2018.....	142
Quadro 04 – Instrumentos da política urbana fundiária no município de Vitória da Conquista- BA.....	144
Fotografia 23 – Verticalização no Bairro Candeias, Vitória da Conquista- BA- 2018.....	147
Figura 09 – Variação preço de apartamentos por andar- Bento Imperial Ville Bairro Candeias, Vitória da Conquista, maio,2018.....	148

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Empreendimentos residenciais lançados por Empresas privadas nos Bairros Universidade e Candeias entre os anos de 2009 e 2018.....	49
Tabela 02 – Crescimento da população e urbanização de Vitória da Conquista-BA entre as décadas de 1950 a 2017.....	55
Tabela 03 – Volume de Migração rural-urbano no Brasil nas décadas de 1940 e 1950.....	56
Tabela 04 – Composição de capitalização de mercado por tipo de imóvel (% de montante) listados pela BOVESPA – 2017.....	96
Tabela 05 – <i>Ranking</i> do valor médio do metro quadrado nas principais cidades brasileiras no primeiro semestre de 2018.....	115
Tabela 06 – Valor médio do metro quadrado por bairro em Vitória da Conquista- BA no primeiro semestre de 2018.....	116
Tabela 07– Coeficiente de Aproveitamento nas Zonas de Uso dos Bairros Candeias e Universidade em Vitória da Conquista- 2018.....	146

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES

ADEMI- BA	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia
ANPEGE	Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia
AVP	Análise de Viabilidade Prévia
BNH	Banco Nacional de Habitação
Cab	Coefficiente de habitação Básica
Cam	Coefficiente de Habitação Máxima
CEF	Caixa Econômica Federal
CEMAE	Centro Municipal de Atenção Especializada
CEMERF	Centro Municipal Especializado em Reabilitação Física e Auditiva
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário
CETEP	Centro Territorial de Educação Profissional
COELBA	Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliário
COHAB's	Companhias de Habitação
CONDER	Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
ENANPEGE	Encontro Nacional da Anpege
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
INOCOOP	Cooperativa para Construção de Habitação Popular
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPTU	Imposto Predial e territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de bens imóveis inter-vivos
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
LCIV	Letra de Crédito Imobiliário Vinculada
LH	Letra Hipotecária
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
PIB	Produto Interno Bruto
PDU	Plano Diretor Urbano
PMVC	Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
PPgeo	Programa de Pós-graduação em Geografia

RA	Renda Absoluta
RD I	Renda Diferencial
RD II	Renda Diferencial II
RM	Renda de Monopólio
RSOU	Relatório da Secretaria de Obras e Urbanismo
SEI	Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia
SENAI- BA	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial- Bahia
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SMOU	Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo
SESI	Serviço Social da Indústria
UESB	Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia
UFBA	Universidade Federal da Bahia
URBIS	Companhia de Habitação e Urbanização
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	18
2	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	28
	2.1 <i>Vitória da Conquista e a expansão urbana capitalista nos Bairros Universidade e Candeias</i>	35
	2.2 <i>Transformação da renda da terra rural em urbana em Vitória da Conquista- BA</i>	53
3	A RENDA DA TERRA E A ATUAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	66
	3.1 <i>A renda da terra em Marx.</i>	67
	3.1.1 <i>O proprietário fundiário como classe social na produção do espaço.</i>	74
	3.1.2 <i>O debate da renda da terra urbana</i>	81
4	A AÇÃO DO ESTADO E A CIDADE COMO EMPREENDIMENTO.	93
	4.1 <i>A teoria do valor na produção do espaço urbano</i>	102
	4.2 <i>O mercado de terras urbanas e a formação do preço imobiliário.</i>	114
5	EXTRAÇÃO DA RENDA DA TERRA NOS BAIRROS UNIVERSIDADE E CANDEIAS EM VITÓRIA DA CONQUISTA- BA	121
	5.1 <i>Instrumentos do Estado para o uso do solo urbano como forma auferir renda da terra e reproduzir as classes</i>	137
6	CONCLUSÕES	152
	REFERÊNCIAS	155
	APÊNDICE	163
	APÊNDICE A – Roteiro de entrevista com a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista em maio de 2018.	164
	APÊNDICE B – Tabela de empreendimentos lançados por empresas privadas em Vitória da Conquista entre os anos de 2009 e 2018.	166

1 INTRODUÇÃO

O geógrafo David Harvey disse, em visita ao Brasil, no ano de 2014, que “nós estamos construindo cidades para investir e não para viver”. As cidades têm se tornado cada vez mais bonitas, arquitetônicas, bem elaboradas, no entanto tudo isto em vista do consumo do mercado imobiliário, da acumulação de capital e da transformação de dinheiro em mais dinheiro com a especulação. A realidade é que o encantamento que as grandes e/ou médias cidades provocam, em sua aparência, encobre a essência da desigualdade de uma cidade produzida para se auferir renda e lucro.

A análise do espaço exige atenção e dedicação. Resulta disto, que a Geografia é a ciência da inquietação e que permite a superação do imediatismo e do superficial, ao mesmo tempo em que levanta uma série de obstáculos ao pesquisador, que no bojo do movimento das contradições apresentadas, vai em busca da leitura para além do encantamento e do fetiche produzidos nas cidades. Motivada por essa inquietação acerca das contradições no espaço urbano, tal propósito levou-me à trajetória dessa pesquisa iniciada durante a graduação em Geografia, entre os anos de 2006 e 2010, na Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - (UESB), assim suscitada por meio de observações a necessidade de investigar a monopolização do solo urbano em Vitória da Conquista e compreender como a propriedade privada e as classes sociais interferem diretamente na produção do espaço e nas formas segregadas e gentrificadas, o que gerou uma especialização entre os anos 2011 e 2012.

O amadurecimento teórico possibilitou-se a observação mais amíúde do processo de monopolização da terra no espaço urbano em Vitória da Conquista e despertou a necessidade de se analisar a produção do espaço urbano de por meio da extração de renda. Em uma primeira conexão entre a teoria e a prática, constatou-se que as cidades se tornaram grandes empreendimentos para o desenvolvimento da economia financeirizada e, nesse sentido, a terra é a mercadoria fundamental para a extração da renda e da *mais-valia*, e se configura, sobretudo, com o avanço do capital imobiliário e aumento da segregação espacial.

Desde o início do seu processo de ocupação, os proprietários fundiários tiveram participação fundamental para a apropriação do solo na cidade de Vitória da Conquista, com o acúmulo de terras e, conseqüentemente a intensificação das desigualdades, por meio do uso para especulação, substanciadas e acordadas pelo Estado, personificado pela Prefeitura local. O processo de planejamento e expansão da cidade, com doação de terras

e troca de benefícios. Santos (2014, p. 67-68) rememora as situações pelas quais passavam a cidade de Vitória da Conquista na década de 1950 e destaca a participação dos proprietários fundiários de origem imigrante que fizeram parte da configuração espacial da cidade com artifícios de valorização do solo urbano e promoção da autoimagem para obtenção de vantagens políticas,

O Bairro Brasil – originalmente constituído de trabalhadores –, cujos elementos procedimentais para abertura do loteamento foram realizados, segundo Pires (2001), em 1957, por Gildásio Cairo – imigrante pertencente a uma família cuja memória se materializa em Vitória da Conquista –, utilizava a estratégia de doar lotes distantes do centro da cidade, exigindo construção imediata, com o objetivo de promover a valorização de espaços vazios. Tal procedimento demonstra ação especuladora através de artifícios de valorização do solo urbano, ao mesmo tempo em que promovia a expansão deste espaço. Outro aspecto que não pode deixar de ser notado é a eleição de Gildásio Cairo para vereador, em 1958. [...]

Este contexto mostra que a imigração em Vitória da Conquista não foi constituída somente por trabalhadores ávidos para vender sua força de trabalho – muito embora essa tenha sido a condição predominante. Ela foi instituída também por “espíritos” empreendedores que se adequavam ideológica e praticamente às novas demandas de um Brasil capitalista nos padrões internacionais de acumulação, atingindo capitalizados ou não, levando-os a utilizar todos os seus recursos – materiais e espirituais – em empreendimentos típicos da nova objetividade histórica (SANTOS, 2014, p.67 - 68 – Grifos do autor).

A configuração espacial da cidade contou com a participação desses proprietários fundiários que usufruíam da relação com a Prefeitura, para valorização de determinadas áreas da cidade. Ainda segundo Santos (2014) Vitória da Conquista expande o capital concorrencial a datar da década de 1960, com atuação crescente das empresas no comércio local, assim como no processo de expansão territorial e adensamento urbano apoiado no Estado pela concessão de loteamentos, na maioria das vezes, de forma ilegal, totalmente precários em sua infraestrutura “como implicação imediata, dá-se tanto o agravamento dos conflitos e das contradições sociais, assim como a ampliação e consolidação de uma classe trabalhadora vinculada à esfera da circulação de mercadorias responsável por viabilizar a realização da *mais-valia*” (SANTOS, 2014, p.75).

O monopólio de terras, então, sustentado pela propriedade privada do solo urbano, válida não somente o acúmulo de capital fundiário, mas, da extração de renda da terra e da apropriação da riqueza material produzida pela classe trabalhadora.

O modo desigualmente combinado do espaço urbano configurado, desde a formação dos primeiros loteamentos na cidade, constitui a evidência concreta da singularidade que possibilita a análise da extração da renda da terra.

Dessa forma, com base na atual configuração do espaço urbano de Vitória da Conquista e na atuação dos sujeitos que alteram o espaço, utilizamos dos Bairros Candeias e Universidade como expressividade da renda da terra para a referida análise, uma vez que esses evidenciam a história da formação de seus loteamentos, o controle da terra pela classe dominante, bem como o aumento da especulação, principalmente com a ação do Estado, inicialmente com a construção da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, na década de 1970.

Atualmente, a construção dos equipamentos urbanos, dos condomínios, a transformação dos produtos imobiliários residenciais em comércio, entre outros, aumentam a extração da renda da terra urbana e continuam a estabelecer as relações de classes, em que os proprietários fundiários, antes detentores das terras rurais passam a ter o controle do solo urbano. A extensão dessa nova configuração se dá no bairro Universidade, com a grande especulação e aumento de atividades comerciais, de serviços, bem como a construção de novos loteamentos. A cidade, então, insere-se no contexto classista fruto da exploração da renda, da propriedade privada do solo e da acumulação e circulação de mercadorias, convertendo a terra também em uma mercadoria o que provoca a investigação sobre a temática e a torna fundamental para a análise da articulação entre os sujeitos que produzem o espaço urbano, além de expressar sua importância, uma vez que tal temática é pouco difundida na Ciência Geográfica.

Na teoria da renda fundiária capitalista definida por Marx (2017) a renda é a forma econômica das relações de classe com a terra e exprime as relações entre três classes da sociedade burguesa: os operários assalariados, os capitalistas e os proprietários de terras. A teoria de Marx, tem em sua abordagem fundamental importância e contribuição para a análise do monopólio da terra urbana. A renda da terra capitalista é uma categoria econômica, utilizada para discutir a extração do sobrelucro na tríade: terra (renda da terra), capital (lucro e juros) e trabalho (a força de trabalho, a que produz a *mais-valia*), sendo assim desmistificada a análise dos autores economicistas para esclarecer que a renda da terra é parte da *mais-valia* não paga.

Partindo da leitura sobre a renda da terra urbana, a dissertação discute como a produção do espaço urbano compõe a estrutura da cidade do capital, “empreendida” como uma engrenagem que a torna desigualmente combinada. Dessa forma, teve-se como

objetivo analisar como os processos de extração da renda da terra têm contribuído para a produção da cidade e, conseqüentemente, para a manutenção das contradições socioespaciais, e como o Estado se alia ao capital financeiro e imobiliário para a extração da renda da terra urbana.

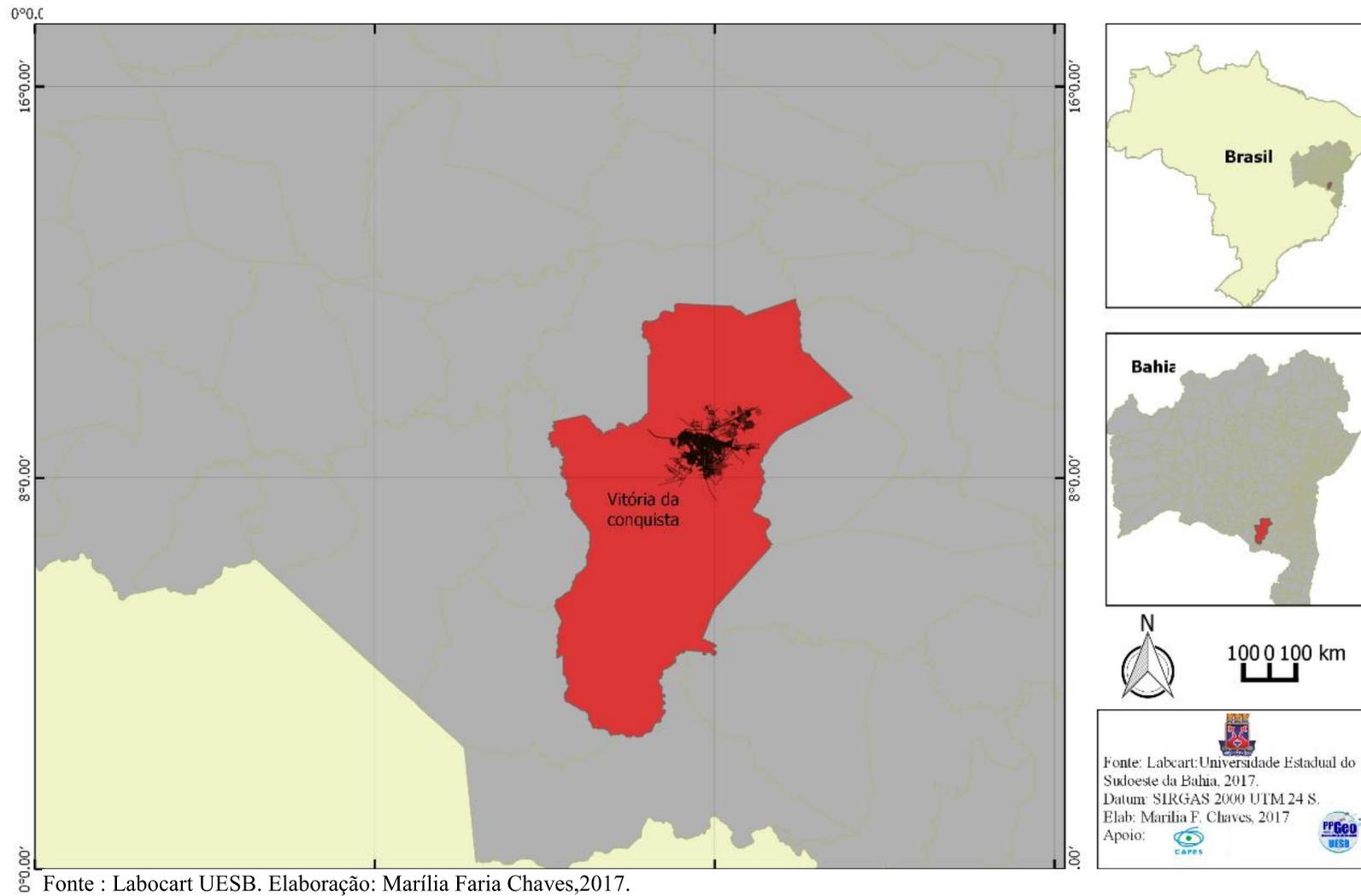
Entende-se, a importância da articulação indissociável entre teoria e prática acerca das transformações no espaço urbano, pautada na divisão social e territorial do trabalho, a contradição do desenvolvimento das forças produtivas e as relações de produção, em que se pode identificar os sujeitos que constroem a cidade, mas não se apropriam dela.

O solo urbano, como mercadoria, torna-se restrito àqueles que detêm o poder aquisitivo para se apropriar deste. O Estado Capitalista, como mediador dos choques sociais, atua no processo de formação da cidade criando multifacetadas ideológicas para manter circulando e acumulando mercadorias valorizadas pelo capital.

Nossa análise está fundamentada nos conceitos da renda da terra e sua produção do espaço urbano, bem como as estratégias dos proprietários fundiários para extrair maior sobrelucro e as possibilidades criadas pelo Estado para regulamentar a extração de renda da terra urbana.

A análise da problemática tem como dimensão empírico-espacial no município de Vitória da Conquista –BA, situado no Centro Sul do estado, (Mapa 01) a aproximadamente 516 km da capital Salvador e conta com 348.718 habitantes, segundo estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2017, é a terceira maior cidade do estado em população, com cerca de 87% da população vivendo na zona urbana, e está entre as seis cidades baianas com maior PIB do estado.

Mapa 01 – Localização do município e área urbana de Vitória da Conquista- Bahia- 2017.



Chama a atenção a expansão das últimas décadas com multiplicação de áreas de concentração de diversas atividades, eixos comerciais em vários bairros, inclusive de alto poder aquisitivo, *shopping centers*, condomínios fechados, equipamentos urbanos, entre outros. Observando a expansão da zona Leste da cidade de Vitória da Conquista- BA, intensificada pela clara valorização induzida do solo urbano, investigou-se como essa realidade têm se concretizado, tendo como expressividade os bairros Candeias e Universidade. A realidade em estudo insere-se em um contexto engendrado no modo de produção capitalista e suas contradições se apresentam de forma evidente não somente na cidade de Vitória da Conquista, mas, encontram na base da propriedade privada, difundidas na própria luta de classe, com a exploração do trabalho, e nas relações de valorização que são estabelecidas.

Durante o desenvolvimento da pesquisa foram realizadas discussões com a orientadora, que serviram para o amadurecimento da formação teórica e das categorias de análises apresentadas desde a especialização. A participação no tirocínio docente e a contribuição nos espaços de diálogos nos eventos científicos como: o Colóquio Nacional e Internacional do Museu Pedagógico, o Encontro Nacional da Anpege (Enanpege, 2017), e Mesas de discussões do PPGeo-UESB, foram indispensáveis para a ampliação dos debates. Tendo como base as contradições na produção do espaço, observou-se, na leitura da realidade apresentada, o desafio para a compreensão da cidade e como as relações de produção concebem uma cidade projetada para se auferir renda. A concretude da pesquisa contou com os percalços atribuídos às formas como os capitalistas e proprietários fundiários, em acordo com o Estado, se combinam para acumular terras e delas obter a parcela do lucro não paga,

A leitura da realidade apresentada fundamentou-se na pesquisa bibliográfica entre autores da Economia, Filosofia, Sociologia, Urbanismo e da Geografia que, se ocuparam de estudar a produção do espaço urbano e suas contradições socioespaciais.

Para tanto, fontes primárias foram imprescindíveis à compreensão e composição da categoria renda da terra, que centra essa pesquisa. Desde a teoria geral da renda da terra nos economistas clássicos, Adam Smith (2010) e David Ricardo (1996), que pautados no liberalismo econômico analisavam a renda da terra sob a forma econômica de obtenção de lucro que garantiria a riqueza da sociedade, até a análise da renda da terra de Karl Marx (2010; 2017) que, sustentada na leitura crítica das relações de produção e acumulação capitalista, alicerça a compreensão das contradições que mantém as classes mediante a exploração do trabalho e da extração da renda da terra, sendo esta a premissa

para a compreensão da produção capitalista do espaço e o discernimento da análise dissertativa. A leitura da renda da terra urbana, no contexto da atualidade, sustentada nos estudos em artigos, periódicos, livros, dissertações e teses, para se construir um aporte teórico histórico contextualizado, mediado pela compreensão dos processos atuais das relações de produção do espaço urbano.

A leitura de outros pesquisadores contribuiu para sustentar a realidade apresentada, a começar pelo sociólogo francês Christian Topalov (1979a; 1979b), o economista e urbanista Samuel Jaramillo (2009;2013); o sociólogo Jean Lojkine (1979); a urbanista Cláudia Paes Barreto (2013) e os geógrafos: David Harvey (2013) e Maurilio Botelho (2016).

Autores como Henri Lefebvre (1972; 2001), Jean Lojkine (1979), Neil Smith (1988) e David Harvey (1980; 2011; 2013) fundamentam as discussões teórico-filosóficas sobre a produção do espaço. As discussões propostas por Marx (2010;2011;2013;2017) e Engels (1969) deram sustentação teórica para se compreender as classes sociais, a propriedade privada e o Estado, destacando-se também os estudos mais recentes do filósofo István Mészáros (2007;2011;2015), de C. Paniago (2012) e de Martim Smolka (2000). Contou-se também com Raquel Rolnik (2015) e Henri Lefebvre (1972), Souza S. (2017) bem como a análise da realidade por artifícios de sites, periódicos, textos de jornais eletrônicos e as parcerias público-privadas na financeirização da cidade.

Considerando que os instrumentos jurídicos /tributários para a produção do espaço urbano, que compõem a estrutura da cidade do capital, são estruturados pelo Estado e fazem parte da engrenagem que a torna desigualmente combinada, coube a realização de uma pesquisa sobre a legislação urbana no Brasil : o Estatuto da Cidade (lei no 10.257, de 10 de julho de 2001); da Lei Federal N. 6766 de 1979 que trata do parcelamento do solo Urbano, e da legislação local que regulamenta a ocupação do uso do solo e os instrumentos para comercialização de terras urbanas, a exemplo do Plano Diretor Urbano de Vitória da Conquista- BA; do Código de Obras e da Lei de uso e ocupação do Solo e Código Tributário do Município.

Este levantamento de dados foi feito junto à Prefeitura de Vitória da Conquista – BA, para contemplar o objeto da pesquisa, além da análise dos dados quantitativos que também foi de grande relevância para a confecção de tabelas e quadros, para a verificação dos processos de valorização do mercado imobiliário, bem como a entrevista com a Secretária de Obras e Urbanismo do Município. A análise de preços no mercado imobiliário foi feita por meio de pesquisa de campo com as imobiliárias locais e visitaçõ

à sites de órgãos nacionais responsáveis por esses levantamentos, como Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia– ADEMI-BA, e Tabela da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas– FipeZap a fim de compreender o processo de valorização dos produtos imobiliários e as contradições dentro do próprio sistema financeiro com as relações entre capital financeiro e capital imobiliário. O trabalho de campo contou também com pesquisa sobre o acervo fotográfico da cidade, bem como a captação de imagens recentes.

A realização do projeto cartográfico, com a confecção dos mapas da área de estudo, colaborou junto à leitura do método de análise da [des]ordem espacial, pois a observação das imagens torna ainda mais clara a leitura da materialidade concreta, por meio da historicidade do território e suas contradições, sustentada com discussões e bibliografia local e regional.

A análise do espaço urbano, com o aporte do projeto cartográfico, foi feita com os indicadores referentes às características físicas do solo urbano, aos equipamentos urbanos, à infraestrutura, a análise dos empreendimentos locais que compõem a estrutura do espaço urbano estão diretamente ligados às legislações estatais e locais para parcelamento, uso do solo e aferição de renda da terra.

Os resultados da pesquisa estão estruturados, nesta dissertação, em cinco seções, além das conclusões. Esta seção inicial é composta pela apresentação da temática, concomitantemente com o empírico desenvolvido, além das circunstâncias que levaram à pesquisa e à renda da terra como categoria central e quais os procedimentos metodológicos para o alcance dos objetivos propostos.

A segunda seção, intitulada **A Produção do Espaço Urbano** apresenta a discussão sobre o espaço, na história do pensamento geográfico, desde as concepções iniciais até as atuais com a compreensão do espaço como materialidade produzida, mediante as relações sociais, apontadas a priori por Henri Lefebvre. Levando-se em consideração que a cidade é, para o capitalismo, uma das suas formas mais notáveis de sua expressão, a produção do espaço urbano, aqui considerada, ocorre de forma imbricada com a transformação da terra em mercadoria e a aferição de renda. Para essa discussão foram utilizadas leituras de autores como Henri Lefebvre (1972), Jean Lojkin (1979), David Harvey (2001; 2006; 2013), dentre outros, a fim de se estabelecer a relação da produção do espaço urbano com a renda terra.

Na subseção, *Vitória da Conquista e a expansão urbana capitalista nos Bairros Universidade e Candeias* é apresentado a realidade empírica, que contextualizada com a

totalidade, compreende o estudo sobre Vitória da Conquista e os bairros que se destacam no processo de supervalorização, especulação e extração de renda. Evidencia assim, o contexto de crescimento da cidade com o processo de urbanização mundial que reforçam a acumulação de capital por meio da extração de renda e, resultante da especulação e do crescimento urbano rentável que desencadeou as últimas crises do chamado *Subprime*, expressão da crise estrutural do capital.

A terceira seção desenvolve a discussão sobre **A renda da terra e a atuação dos proprietários fundiários na produção do espaço urbano** aborda as concepções da *renda da terra em Marx*, na subseção. Discute-se a categoria fundamentada na crítica que Marx realizava aos economistas que preteriam as relações sociais ao fortalecimento do modo de produção capitalista, negando a luta de classes e a exploração oriunda da extração da parcela de *mais-valia* sobre a propriedade privada, a renda da terra. Dessa forma é feito um debate sobre as classes sociais e a relação com a terra, compreendendo **o proprietário fundiário como classe social**, que também produz o espaço e está inserido neste contexto ao auferir renda da terra.

Neste íterim, a seção continua com o *Debate sobre a renda da terra urbana* bem como apresenta a discussão de alguns autores sobre a existência da renda da terra urbana e as dificuldades de se analisar a extração da renda no espaço urbano, uma vez que a teoria marxista se debruça sobre a terra rural. Para isso, a utilização de autores com Christian Topalov (1979 a; 1979b), Jean Lojkine (1979); Martim Smolka (2000), Botelho (2016); Ana Fani Carlos (2008), Barreto (2013); Samuel Jaramillo (1970;1994;2013) entre outros autores, que estudam a temática, possibilitaram a sustentação teórica necessária para se compreender a realidade da produção do espaço urbano na atualidade, tendo como recorte analítico o real-concreto ocorrido na cidade de Vitória da Conquista - BA. Por via de tais leituras, pôde-se minimizar as dificuldades na análise da renda da terra urbana, a utilizar-se do método como meio de análise que percorre o contexto histórico e permite a análise da conjuntura atual. Ainda nesta seção, retomando a seção 2 sobre a produção do espaço, é feita uma leitura sobre a apropriação das terras em Vitória da Conquista, entendendo como esses sujeitos que fizeram a história de compra e vendas das terras, durante o início da expansão da cidade, também impulsionaram a *Transformação da renda da terra rural em urbana em Vitória da Conquista* e, conseqüentemente, se apropriaram da renda da terra e/ou possibilitaram que se apropriassem.

A seção quatro intitulada **A ação do Estado e a cidade como empreendimento** traz a discussão sobre a ideologia do Estado capitalista e suas formas de gerir a cidade para a reprodução do capital. São apontados os sujeitos que fazem parte da aliança que transforma a cidade em empreendimento mediante o mercado de terras que é discutido na subseção *O mercado de terras urbanas e a formação do preço imobiliário*, relacionando como a propriedade imobiliária é, também, gerida pelos sujeitos que a constroem e a vendem. As leituras de Mészáros (2007;2011;2015); Lênin (2007); Harvey (2009;2014) são aportes para este debate. *A teoria do valor na produção do espaço urbano*, ainda na seção quatro, permite compreender a transformação do solo urbano em mercadoria. Considera-se que a terra transformada em mercadoria é utilizada para a acumulação de capital, pela especulação e torna-se, por meio da renda, a expressão do capital fictício.

A seção cinco tem em si a leitura da **Extração da renda da terra nos bairros Candeias e Universidade em Vitória da Conquista** por meio da expansão destes bairros, o processo acelerado de verticalização e o estabelecimento dos preços pelo processo de imobilização do capital fixo pelo Estado, com a abertura de vias de circulação e equipamentos urbanos. Com o auxílio da legislação urbanística, pelos instrumentos legítimos estatais e a utilização de mapas, é possível se avaliar o processo de reprodução e manutenção das classes sociais e apresenta-se de forma sucinta, a estrutura da tributação urbana no Brasil e no município, em *Instrumentos do Estado para o solo urbano para auferir renda da terra e reproduzir as classes*, por meio da legislação municipal pela qual foi possível, juntamente com os pressupostos teóricos e da totalidade, compreender o real concreto e a utilização da categoria renda da terra na análise do espaço urbano.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A categoria Espaço é, se não a mais, uma das mais complexas e discutidas na Ciência Geográfica, do naturalismo de Humboldt, influenciado por Kant, à Henri Lefebvre em que a discussão sobre o espaço se amplia. O espaço tende a ter múltiplos significados contraditórios. A definição do método configurou as definições e contradições nas discussões sobre o espaço e o ponto de partida para a renovação da Geografia.

A Geografia de Ratzel, pautada no imperialismo de Estado, tinha o espaço como interesse territorial das classes dominantes, embasando o contexto histórico que vivia a Alemanha. A crítica da Escola Francesa sobre Ratzel resulta de La Blache e recai sobre o caráter apologético do discurso do expansionismo alemão, no entanto, “ambos veicularam, mediante o discurso científico, o interesse das classes dominantes de seus respectivos países” (MORAES, 2000, p.31).

A revista *Annales da Géographie*, criada por La Blache, possibilitou a divulgação e ampliação de uma ampla rede de pesquisas no campo da Geografia. O debate sobre o espaço e demais categorias analíticas da Geografia constitui um dos seus temas mais relevantes. Seus ‘seguidores’, a fim de desdobrarem as orientações lablachianas passaram a fragmentar os estudos geográficos, a noção de região, a contar da Geologia de L. Gallois propiciou a análise eminentemente descritiva do pensamento geográfico sobre os auspícios da Geografia Regional. Os estudos regionais levaram às especializações, o que se desenvolveu nas pesquisas da Geografia Agrária, bem como redes de cidades que levou à Geografia Urbana e novas especializações da Ciência Geográfica, como demonstra Moraes (2000)

O acúmulo de estudos regionais propiciou o aparecimento de especializações, que tentavam fazer a síntese de certos elementos por eles levantados. Assim, o levantamento de regiões predominantemente agrárias ensejou o desenvolvimento de uma Geografia Agrária, tentando sintetizar as informações e as características sobre a estrutura fundiária, as técnicas de cultivo, as relações de trabalho etc. O estudo das redes de cidade, das hierarquias e das funções citadinas, levou à constituição de uma Geografia Urbana. E assim por diante, com uma Geografia das Indústrias, da População, ou do Comércio. (p.23)

Com a Segunda Guerra Mundial, os problemas da cidade passam a ter uma visibilidade maior, e os estudos urbanos mais difundidos. No Brasil, as investigações do

espaço urbano despontam somente na década de 1930, sob a influência dos geógrafos franceses Pierre Deffontaines e Pierre Monbeig.

A justa preocupação de Monbeig com o estudo das cidades foi colocada em um trabalho pioneiro entre nós, publicado com o título de *O estudo geográfico das cidades* (SP, *Revista do Arquivo*, 1941). O ponto alto desse artigo foi a introdução, no Brasil, dos conceitos de sítio urbano, posição geográfica e estrutura espacial das funções urbanas. Monbeig intentou, com extraordinária clarividência, acrescentar à metodologia sociológica e urbanística o ponto de vista geográfico. (AB' SÁBER, 1994, p.06)

A fase de afirmação da Geografia Urbana no Brasil se dá nas décadas de 1960/1970, período em que o país passa por grandes transformações nas cidades e na indústria, principalmente no Sudeste. No entanto, a produção científica da Geografia Urbana ainda sofria influências predominantemente empírico-naturalista. Em 1978, o 3º Encontro Nacional dos Geógrafos foi marcado pelas críticas à *New Geography* e ao neopositivismo, como um novo momento para se pensar a Geografia de forma radical.

Baseados nas condições abertas pelo materialismo histórico dialético constitui-se na Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH- USP) um grupo de pesquisadores da Geografia Urbana. Segundo ,

Respaldado pelas possibilidades abertas pelo materialismo dialético, como condição da produção de um conhecimento geográfico do mundo em que vivemos, um grupo de pesquisadores (Amélia Luisa Damiani, Ana Fani Alessandri Carlos, Margarida Maria de Andrade, Odette de Lima Seabra) membros do LABUR (Laboratório de Geografia Urbana) e da rede "La somme et le reste" (cuja revista de mesmo nome é coordenada na França por Armand Azemberg) vai se constituindo, no Departamento de Geografia da FFLCH-USP, nos anos 70/80. (CARLOS, 2012, p.93)

A perspectiva de uma Geografia radical baseada nas condições históricas e dialéticas do modo de produção capitalista traz consigo a importância de contribuições indispensáveis de pesquisadores tanto geógrafos como não geógrafos, entre eles,

destacam-se: Milton Santos (1986), Roberto Lobato Corrêa (1995), Henri Lefebvre (2001), Ana Fani Carlos (2004), entre outros.

A análise da sociedade alicerçada na cidade e nas relações nelas construídas ideologicamente, leva os autores a compreender o espaço urbano como expressão do caráter capitalista da luta de classes. Henri Lefebvre, um dos maiores teóricos do marxismo contemporâneo, rompe com o senso comum e as noções confusas e paradoxais do espaço absoluto, para a análise do sentido de espaço como *produto* no modo de produção capitalista. Quem o produz e para quem produz são questionamentos levantados por Lefebvre (2001) e que conduzem a sua análise teórica. O autor desenvolve a análise sobre a relação de produção e de reprodução do espaço, esta última ligada às relações socialmente produzidas e reproduzidas, o espaço social *concebido, vivido e percebido*.

Em um contexto posterior, o geógrafo Neil Smith (1988) critica a falta de profundidade de Lefebvre ao analisar o espaço, uma vez que Lefebvre sugere “que a reprodução das relações de produção torna-se a função mais determinada, e que a luta de classes é agora essencialmente sobre as questões de reprodução mais do que sobre as questões tradicionais de trabalho” (SMITH, 1988, p.141). E, segundo ele, tal leitura não o “[...] permite ver, penso eu, o valor pleno da explicação e dos meios de desenvolvê-la posteriormente” (SMITH, 1988, p.142).

Para Smith (1988) a análise de Lefebvre se justifica pela relação temporal, pois, de fato, os conflitos sobre as mercadorias despontam muito maiores no pós-Guerra, mas deve-se observar de forma cuidadosa, para não desprezar a luta de classes na produção das mercadorias, nas relações de trabalho. Dessa forma Smith (1988) sugere discernimento nas análises da produção do espaço. No entanto, a análise dialética de Lefebvre permite o alcance de um pensamento diverso sobre as contradições que permeiam a produção do espaço. A concepção lefebvriana inclui a historicidade do conceito de trabalho como em Godoy (2008)

O Trabalho enquanto categoria de análise não se reduz a exploração apenas da natureza objetiva das condições materiais e imateriais da produção em geral, mas a compreensão do que está além da exteriorização da ideologia e da objetivação das formas concretas, o que conduz à compreensão da própria gênese cultural do Homem. O homem histórico, neste caso, resulta do seu próprio trabalho. (p.03)

Para além da materialidade, a produção do espaço transpõe a produção material objetificada, o autor ainda destaca

O sentido do conceito não faz referência somente à produção material *stricto sensu*, mas define-se a partir das relações envolvidas no processo produtivo como um todo, bem como, as instituições responsáveis pela reprodução dessas mesmas relações, a saber: o direito, a família, o sistema jurídico, o Estado e etc. A produção refere-se também, de acordo com o autor, à produção de fatos, de acontecimentos históricos, de conflitos e de guerras. (p.2).

Godoy (2008) também lembra que, apesar da referência da produção do espaço estar além da materialidade, para Marx, em quem Lefebvre se apoia, a categoria que fundamenta a produção é o trabalho.

Para Lefebvre (1972) a materialização da produção do espaço capitalista se dá na cidade. Sua análise, no âmbito da sociedade urbana, outrora em evidência na década de 1970, aponta que é impossível conceber a cidade sem conceber o espaço em que ela produz. A teoria do espaço de Lefebvre possibilita a análise da cidade e do espaço, a produção das relações sociais ocorre para além da fábrica, no espaço dialetizado. A cidade é pré-capitalista, mas o capitalismo apropriou-se dela

[...]a aglomeração urbana deixou de ser um tecido intersticial[...] há, na cidade moderna, um verdadeiro consumo *produtivo* do espaço, dos meios de transportes, das edificações, das ruas. Nisso emprega-se uma imensa força de trabalho, tão produtiva quanto à destinada à manutenção das máquinas (LEFEBVRE, 1972, p.85).

Smith (1988, p.140) aponta que para Lefebvre o espaço torna-se fundamento do poder e a revolução social contra o capitalismo deve se dar no espaço urbano, como uma Revolução urbana.

[...] partindo de uma *análise marxista do fenômeno urbano*, ele desemboca cada vez mais, através de uma evolução intelectual bastante curiosa, numa *teorização urbanística da problemática marxista*... É neste sentido, por exemplo, que depois de ter definido a sociedade emergente como urbana, declara a revolução também, a nova revolução, logicamente, é *urbana* (CASTELLS, 2009, p.142).

Para além da produção e circulação de mercadorias, o espaço é para Lefebvre uma estrutura social que se apresenta, principalmente, na cidade. Não obstante, as divergências entre os autores sobre análises lefebvrianas sobre a produção e reprodução do espaço e sua concepção de espaço social, não há como negar a importância de sua contribuição para a formação crítica do conceito de espaço sob a ótica materialista histórica dialética.

A escola francesa sobre análise da urbanização capitalista começa então a discussão sobre o papel do Estado na acumulação capitalista e os conflitos centrados na relação capital-trabalho. Manuel Castells (2009) busca compreender a cidade como espaço social de luta, sua leitura econômica, o conflito das classes nas cidades e o “papel” do Estado, agora produtor do espaço em aliança com a classe dominante.

Smith (1988) ainda levanta a crítica à abordagem histórica de Marx sobre como uma “[...] abordagem que apesar de holística, tem se inclinado a aceitar a concepção burguesa tradicional de espaço como algo efetivamente separado da sociedade” (1988, p.15). Em contraposição, o próprio autor, em *Desenvolvimento Desigual*, instiga a observar como Marx, de antemão discutia, ainda nas Teses sobre Feuerbach (1845), sobre a importância da expansão espacial para o capitalismo por meio das relações comerciais. Em um contexto da totalidade a expansão espacial ampliam-se os limites do capital, e mesmo que Marx, naquele momento histórico, não estivesse preocupado em elaborar uma concepção específica do espaço “Marx estava ciente da implicação concreta dessa ‘tendência universalizante’ do capital” (SMITH,1988, p.143 - grifos do autor).

A lógica destrutiva do capital configura o conceito de produção do espaço, pautada no trabalho, sem o qual a reprodução da vida material é impossível, seja no sentido ontológico ou da exploração e alienação. A relação de contradição se dá na necessidade do trabalho para constituição humana, no entanto o que é produzido de forma coletiva tem apropriação individual, mercantilizada. Neste ínterim, o próprio espaço torna-se produto e as relações mercadorias.

Para Manuel Castells (2009) a produção do espaço tem uma conotação parecida com a de Lefebvre (1972), sobre o espaço social baseado nas relações contraditórias e da questão urbana, considerando a urgência da desmitificação da ideologia das classes dominantes a análise teórica das questões práticas que as relações sociais capitalistas suscitam no urbano. Para ele, “[...] não há teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social, mesmo que implícita” (CASTELLS, 2009,p.182). As relações

sociais mediadas pelo trabalho alienado estabelecem vínculo indissociável com o espaço capitalista produzido, como apontado anteriormente por Lefebvre (1972).

As relações na economia política contemporânea revelam como a terra, transformada em capital fictício está cada vez mais separada do uso e da reprodução humana. Marx (2013) traz na história da acumulação primitiva a análise radical da produção/reprodução capitalista do espaço, por meio da propriedade privada, da transformação do espaço em mercadoria, desde a usurpação das terras dos camponeses, destituição dos direitos e transformação das terras comunais em propriedade privada.

Marx (2013) analisava a acumulação primitiva como ponto de partida do modo de produção capitalista e já destacava a usurpação das terras pelos capitalistas burgueses aliados à bancocracia, como destacou Ribeiro Júnior (2014).

É que a bancocracia inglesa desenvolveu-se a partir da usurpação/acumulação das terras, ou seja, a terra transformou-se em um ativo (uma riqueza). Onde este fenômeno pode ser facilmente visualizado já que estamos discutindo o capitalismo contemporâneo? Nas áreas urbanas e rurais a partir da apropriação da renda da terra, receitas a partir da propriedade privada da terra (p.03).

A cidade se configura em um espaço fundamental para o capital, a começar do momento em que o título da terra se converte em capital fictício, que gera renda da terra, suportando a economia política do capitalismo para a concentração de atividades produtivas e a transformação da condição ontológica do trabalho na terra em acumulação de mercadoria e poder monopolista do espaço.

A produção capitalista do espaço que gera o desenvolvimento geográfico desigual, também se difunde com o assalariamento, a exploração, a acumulação primitiva e, sobretudo, a financeirização do espaço, suas contradições e autodestruição. A relação social de produção define o modo de produção capitalista. O processo de acumulação de capital é cíclico, a economia capitalista sobrevive de fases de crescimento, superacumulação, crise e recuperação e a contradição está no processo de acumulação que gera a crise e que por vezes, institui a recuperação. No entanto, cada crise possui suas especificidades. Na realização da produção do espaço, terra preexiste, como objeto universal de trabalho como aponta Marx (2013, p.256), o que a torna “precondição para a produção”, no entanto ela, que não é um produto humano, é transformada em

mercadoria e se torna capital fictício, uma vez que o que se vende é o seu título, a propriedade privada, o direito sobre a terra e a renda fundiária extraída dela. A produção sobre a terra e/ou a especulação, possibilita um mercado fundiário indispensável para a reprodução do capital. No entanto, “[...] a especulação da terra pode ser necessária ao capitalismo, mas as orgias especulativas periodicamente transformam em um atoleiro de destruição do próprio capital” (HARVEY, 2013, p.473). O mercado fundiário pode desencadear suas próprias crises.

A incontrolabilidade do capital faz com que ele entre constantemente em processo de autodestruição e autorreconstrução, o que faz parte da chamada “crise endêmica” ou “crise estrutural”. Como examinado por Mészáros (2011)

Expansionista, destrutivo e, no limite, incontrolável, o capital assume cada vez mais a forma de uma crise endêmica, como um *depressed continuum*, como uma crise cumulativa, crônica e permanente, com a perspectiva de uma “crise estrutural cada vez mais profunda”, ao contrário da sua conformação anterior, cíclica, que alternava fases de desenvolvimento produtivo com momentos de “tempestade” (p.06).

Segundo o autor estas crises estão imbricadas ao processo “*sociometabólico* do capital” e vai se apresentar de tempos em tempos. Em meados dos anos 2007/ 2008, a chamada Crise das Hipotecas *Subprime*, atingiu vários países de forma direta e indireta e ainda percorre um período de sua lógica conduzida pelo capital financeiro e capital fictício. Segundo Carcanholo (2009) a chamada crise *Subprime*, ou crise imobiliária de 2008, foi alicerçada na supervalorização do capital fictício. O capital fictício, o título, não gera valor ele não participa da produção gerando força de trabalho e *mais-valia*, no entanto ele participa da distribuição da *mais-valia* produzida.

As hipotecas são utilizadas não apenas para garantia da compra do imóvel, mas para também gerar novos empréstimos¹. O financiamento do consumo, por intermédio das hipotecas, gerou capital fictício circulante com a valorização do valor. A intensificação da valorização dos imóveis e a especialização apenas na apropriação do

¹No Brasil, apesar de a forma de hipoteca não estar presente, como forma de valorização do valor do capital fictício, as formas de financeirização da habitação geram juros e tornam o título da propriedade privada um capital fictício circulante.

valor favorece a queda da taxa de lucros, uma vez que não há pessoas suficientes que se apropriem desse valor, é o acúmulo de capital fictício em excesso.

O capitalismo, diante de suas crises, renasce com vitalidade e contraditoriamente se utiliza do espaço, o mesmo “gerador” da crise como condição de reprodução ampliada do capital para recuperar-se. O espaço urbano faz parte dessa contradição do capital. David Harvey, em meados da década de 1960/70, inicia seus estudos sobre o espaço urbano pautado em um desses processos ocorridos em Baltimore, nos Estados Unidos, que também passava por uma crise, não coincidentemente no mesmo período em que os estudos urbanos começam a despontar também em outros países, como apresentado anteriormente.

As cidades, como expressão da sociedade, ainda estão bem distantes de uma formação espacial que possibilite igualdade de apropriação. As crises, muitas delas, ainda eclodem de forma silenciosa, principalmente porque atingem, diretamente, uma parcela da população: a classe trabalhadora, que ainda não reconhece sua própria voz e sua força. Neste interim, a cidade continua sendo planejada para promover os interesses da minoria: a classe dominante.

Para Castells (2009) a questão da moradia é primordialmente a questão de sua crise, à grande classe operária falta conforto às condições não somente de habitação, mas também de apropriar-se da cidade, dos seus espaços. E o momento de crise atual só confirma essa questão do Capitalismo, em que o capital migrou da produção para a especulação, uma das suas facetas de ‘superação’, no entanto a crise continua sendo estrutural, como István Mészáros (2011) e não econômico-financeira como apresentada pelos teóricos burgueses.

2.1 Vitória da Conquista e a expansão urbana capitalista nos Bairros Universidade e Candeias

A configuração dos bairros Candeias e Universidade² expressa a história de formação dos bairros de Vitória da Conquista pelo parcelamento do solo em lotes e a

² A leitura que é feita em toda a dissertação é de que o bairro Universidade se apresenta como uma extensão do bairro Candeias, visto que é um bairro que ainda apresenta grandes espaços/lotês disponíveis, no entanto tem-se mostrado com o mesmo padrão imobiliário do bairro Candeias.

propensão à valorização pelo Estado, materializado no governo local, legitimando ações para determinados grupos da sociedade.

Partindo da observação do processo mais recente de expansão da cidade e do crescimento imobiliário em Vitória da Conquista, a cidade insere-se no contexto de mundialização, que tem a terra como capital fictício, objeto de financeirização no sistema de crédito convertido sob a forma de títulos, assegura a extração da renda da terra urbana, a especulação imobiliária e a acumulação de capital. Neste processo de expansão, Estado e os sujeitos imobiliários (proprietários fundiários, incorporadores, construtoras, imobiliárias) unem-se com o propósito de lucratividade e interesses políticos.

Este processo mais recente de expansão da cidade e de crescimento imobiliário Vitória da Conquista- BA se destaca com o curso da verticalização em alguns bairros, sustentando a ilusão de que o caráter da crise fosse isolado ou conjuntural, enquanto, por exemplo, a capital do estado, Salvador, vivia um descompasso na economia imobiliária, Vitória da Conquista, os corretores imobiliários reforçavam o discurso que a cidade “não sentiu os impactos da crise nos anos 2015/ 2016” (“Jornal A Tarde -Interior do estado vive boom imobiliário”, 2015).

Diante do aumento da especulação imobiliária e do aparente estabelecimento os corretores compararam o crescimento da cidade com outras no âmbito nacional como o corretor de imóveis Humberto Alves³, em entrevista à Rádio Mega FM em março de 2016: “O crescimento foi, talvez, espantoso dentro do contexto nacional. Isso a gente comparando com outras cidades que a gente passa, é visível a diferença do crescimento”(“Mega Rádio Vitória da Conquista”, 2016).

Os investimentos na cidade, principalmente nas chamadas áreas de expansão preferencial, provocam essa percepção de que a crise do capitalismo é isolada e não atinge determinadas áreas e setores, validando que a cidade é produzida de forma desigual para beneficiar a classe dominante, expandindo o capital para novos locais que garantam a extração da renda e da *mais-valia*.

O crescimento da cidade de Vitória da Conquista, segundo os corretores imobiliários, **se deve à localização estratégica e à diversidade de serviços comerciais e educacionais oferecidos pela cidade**, o que tem atraído as grandes construtoras para investir "Vitória da Conquista é um polo regional de serviços de qualidade, que atende a uma série de cidades ao redor, como Guanambi, Itapetinga. Uma cidade planejada em

³ Proprietário da Imobiliária Humberto Alves, uma das imobiliárias que se destaca na cidade de Vitória da Conquista-BA.

franca expansão", segundo o sócio-diretor da Empresa Gráfico⁴, Cristiano Freitas (“Jornal A Tarde -Interior do estado vive boom imobiliário”, 2015). Ao transformar a cidade em mercadoria, submetida ao mercado imobiliário, as relações de uso são totalmente descartadas em favor do lucro e da renda, de forma que o espaço, dotado de funcionalidades e usos, torna-se estrategicamente condição de dominação convertido em objeto para realização da troca. A análise feita pelo mercado imobiliário local, sobre a crise desconsidera a existência de uma totalidade em que o processo de acumulação capitalista que gera uma superprodução integra um modo de produção capitalista e suas contradições, como aumento de consumidores, aumento do desemprego e superprodução de mercadorias, neste caso, a habitação. Esta é uma análise muito mais complexa do que se apresenta

O capital, como um sistema de controle do metabolismo social pôde emergir e triunfar sobre seus antecedentes históricos abandonando todas as considerações às necessidades humanas como ligadas às limitações dos “valores de uso” não quantificáveis, sobrepondo a estes últimos — como o pré-requisito absoluto de sua legitimação para tornarem-se objetivos de produção aceitáveis — o imperativo fetichizado do “valor de troca” quantificável e sempre expansível. É desta maneira que surgiu a forma historicamente específica do sistema capitalista, sua versão capitalista burguesa (MÉSZÁROS, 2011, p 08).

A história de crescimento e expansão de Vitória da Conquista está alinhada às relações entre o Estado, aos proprietários fundiários e às empresas capitalistas da construção civil. O modelo de ideologia neoliberal que propõe a promoção do bem-estar social está associado às políticas de “desenvolvimento” e diminuição do *déficit* habitacional desde a década de 1960, a absorção de recursos pela folha salarial, por meio de poupança compulsória (PIS/PASEP, FGTS) desde então, canaliza fundos para a realização de obras e financiam empresas.

O capitalismo mantém durante séculos a alienação do controle do trabalho, em sua longa fase de ascensão, garantindo a produção de *mais-valia* mas, sua forma autodestruidora não permite que ele se sustente indefinidamente, o que provoca erupções de sua crise crônica, cujas implicações afetam não somente o aspecto

⁴ A Gráfico Empreendimentos fundada em 1987, atua nos segmentos de construção e incorporação, tendo em seu portfólio centenas de obras realizadas, incluindo infraestrutura, equipamentos urbanos, condomínios industriais e mais de 10 mil residências, atuando em diversas cidades do estado da Bahia. Fonte.: <http://www.graficoempreendimentos.com.br/2012/>

financeiro/monetário, mas todas as dimensões da reprodução social, negada pelos empresários capitalistas, como em Vitória da Conquista.

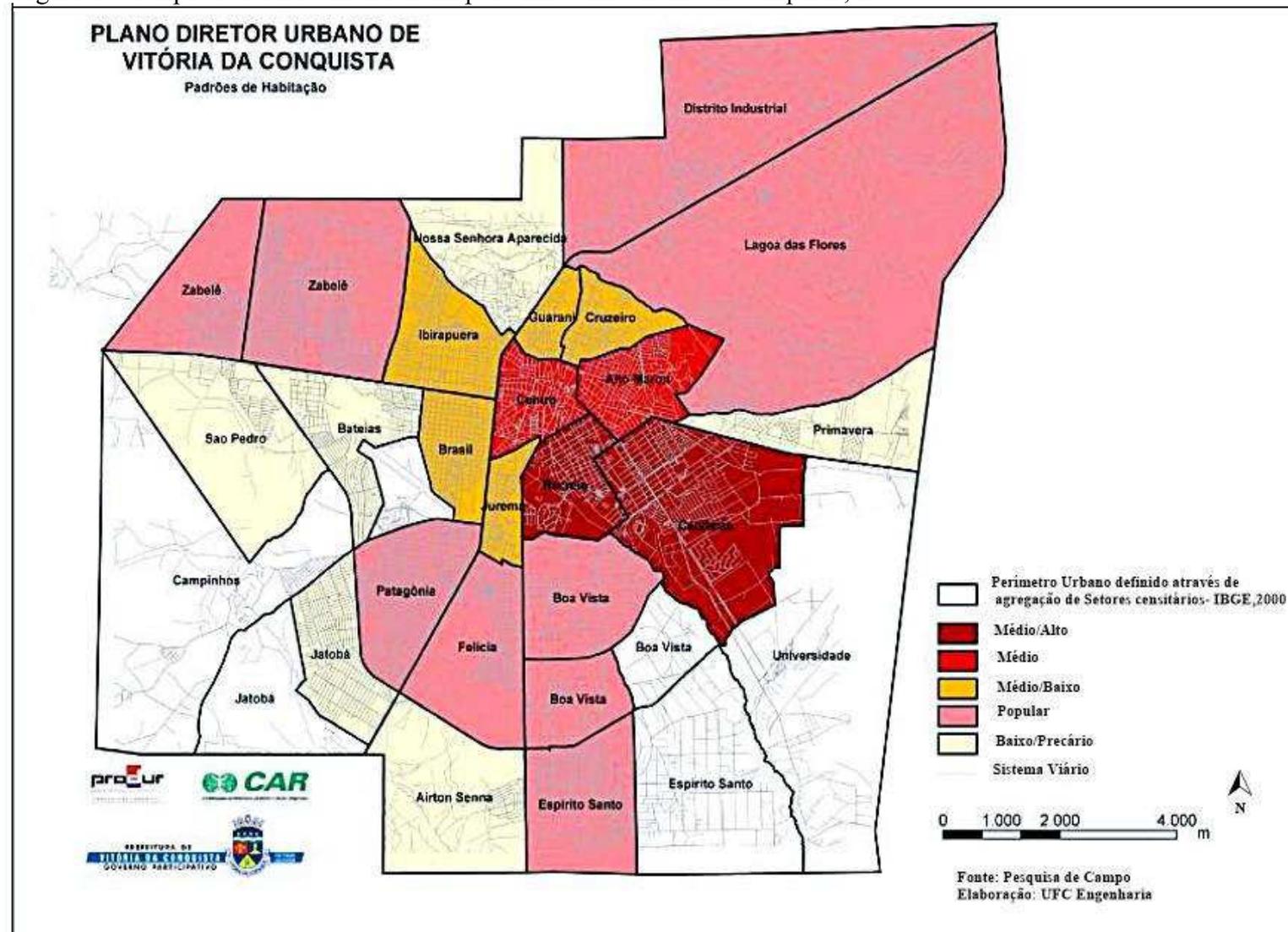
O que outrora se apresentava como restabelecimento e recomposição do sistema pode se tornar uma normalidade que para Mészáros (2011, p.597-598) representa um *'continuum depressivo'* da crise estrutural, e é muito improvável a possibilidade de sucesso, “[...] mesmo que ocorra alguns sucessos conjunturais como aqueles resultantes de uma *'reversão positiva'*, no devido tempo, de determinantes meramente *cíclicos* da crise estrutural do capital ” (MÉSZÁROS, 2011, p. 694).

O caráter da crise do capitalismo é estrutural e atinge todas as esferas de forma universal, não sendo possível lançar mão de recursos utilizados em crises anteriores como em 1929. A crise do capital apresentada na atual conjuntura representa uma continuidade da crise das hipotecas iniciada nos Estados Unidos, que provocou o endividamento dos trabalhadores e a desvalorização da moeda. A crise não é isolada e no Brasil se apresentou com um discurso minimizado intencionalmente para o controle ideológico e alienação das massas. O discurso de controle da crise desaparece na realidade das periferias sob a tensão da luta de classe contra a dominação do Estado e do planejamento estratégico que especula e segrega.

As articulações entre o processo de valorização do espaço, a forma fictícia do capital e o uso do solo urbano são para o Estado e os gestores urbanos instrumentos para o enlace entre a cidade e o capital. As formas de empreendimentos imobiliários cooperam para o processo de expansão e reprodução do espaço urbano mediante apropriação dos territórios nos arredores das cidades, a absorção de terras as torna revestidas do seu caráter de mercadoria no modo de produção capitalista e afastada cada vez mais do seu propósito ontológico de reprodução material da vida humana, voltando-se à acumulação de capital e realização da *mais-valia*.

A expansão do bairro Candeias para o bairro Universidade apresenta a este último uma configuração com o mesmo padrão imobiliário do primeiro. O mapa (Figura 01) dos anos 2000 ainda não apresentava essa nova configuração, que começou a se despontar principalmente, depois da duplicação da avenida Olívia Flores, no ano de 2008.

Figura 1 – Mapa de Padrão Residencial por bairro em Vitória da Conquista, 2006.



Fonte: Plano Diretor Urbano, PMVC, 2006.

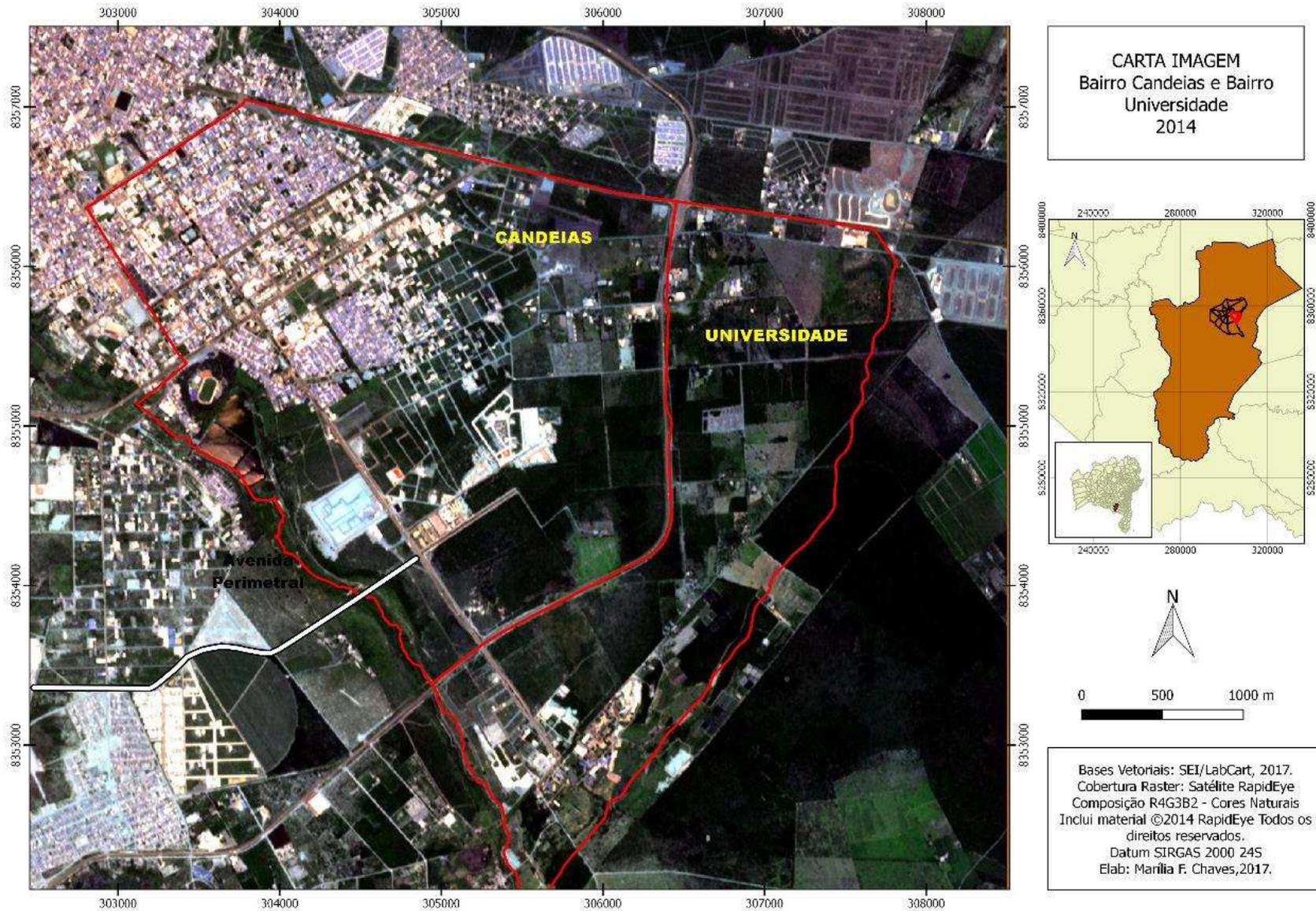
Após a duplicação da avenida Olívia Flores, o acesso aos equipamentos e a articulação destes com o bairro Candeias aumentou. Condomínios de alto luxo, como o Residencial Parque das Águas, instalado no Bairro Universidade, inaugurado em 2012.

O Empreendimento citado trata-se de um condomínio onde serão vendidos os lotes e não as casas, sendo estes lotes a partir de 500 m², ou seja, o comprador escolherá a forma da construção, no entanto essa construção tem um padrão a seguir o que seleciona a população que irá habitar o condomínio. O preço do lançamento do empreendimento é de R\$ 279.073,00 a vista (preço do lote). O Condomínio fica localizado no loteamento Alto da Universidade, área mais distante da Olívia Flores, depois do *campus* da Universidade Federal da Bahia (UFBA), *Campus Anísio Teixeira*, o que demonstra que a especulação e valorização da área está muito grande, mesmo se distanciando da avenida principal os preços estão elevados (CHAVES, 2012, p.68).

A mercantilização da terra continua sendo fomentada na cidade. A chegada de grupos nacionais, como *Shopping Boulevard*, no bairro Candeias/Universidade já tem se configurado um dos fetiches de valorização dos bairros e, conseqüentemente, de aumento do preço do solo e da extração de renda da terra urbana. O bairro Candeias tem se despontado como um novo vetor comercial e de serviços, como será discutido na próxima seção.

A abertura de grandes empreendimentos em bairros como Boa Vista, Universidade, Candeias (Figura 01) e Primavera, provoca também uma alteração nas áreas de circulação da cidade, como abertura de novas vias, ligando estes bairros. O corredor Perimetral, por exemplo, aumentará o fluxo nos bairros e a especulação pelas terras nas proximidades, confirmando o caráter expansionista do capital sempre presente como condição ineliminável do seu modo de controle e a segregação social por ele provocada.

Figura 02– Carta Imagem dos Bairro Candeias e Universidade Vitória da Conquista- Bahia – 2017- Em destaque Avenida J.Pedral.



Fonte : Labocart UESB. Elaboração: Marília Faria Chaves- 2017

A avenida José Pedral (Fotografia 01), é parte do Corredor Perimetral, com aproximadamente 12 quilômetros de extensão, que terá a função de interligar as regiões Oeste, Sul e Leste do perímetro urbano. O projeto foi entregue em 2015 e faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) – Mobilidade urbana firmado com o Governo Federal.

Fotografia 01 – Abertura da avenida José Pedral Sampaio (Corredor Perimetral, trecho 02) em Vitória da Conquista- BA, julho de 2017.



Fonte: Pesquisa de Campo, Foto: Marília Faria Chaves, 2017.

O corredor tem início na avenida Brumado bairro Zabelê, seguindo pela Lagoa das Bateias e pelo Loteamento Cidade Modelo e avançando pelo bairro Patagônia e pelo Conveima. Após atravessar a BR-116, prosseguirá pelo Loteamento Morada dos Pássaros, bairro Felícia, até a lateral do Shopping Conquista Sul. Daí, passando pela Avenida Juracy Magalhães e pela região do bairro Boa Vista, até atravessar o Rio Verruga para chegar, enfim, a seu ponto final – a Avenida Olívia Flores, na altura do campus Anísio Teixeira da Universidade Federal da Bahia (UFBA).

A obra custou aproximadamente R\$ 60 milhões, com financiamento da Caixa Econômica Federal, e atenderá também ao terminal de integração do transporte coletivo e a requalificação de corredores de transporte localizados na região central e nas

principais avenidas, segundo a Prefeitura local. A Avenida José Pedral Sampaio foi entregue no último dia 14 de julho de 2018 (Fotografia 02)

Fotografia 02– Corredor Perimetral trecho 02, Avenida José Pedral Sampaio, Vitória da Conquista – julho de 2018.



Fonte: PMVC,2018.

A inauguração da Avenida José Pedral levanta várias inquietações para uma análise mais complexa, a começar pela “coincidência” de sua inauguração, quase que concomitantemente com o *Shopping Boulevard*, na Avenida Olívia Flores inaugurado no final do mês de abril do ano corrente. A avenida José Pedral liga áreas de expansão preferencial na cidade e cria condições para que o processo de especulação imobiliária e movimentação do mercado imobiliário ocorram, principalmente entre os bairros Candeias, Universidade e Boa Vista⁵. O caráter classista da obra já é perceptível ao observar que somente parte do corredor foi entregue à cidade.

A implantação do corredor perimetral, que “tem” como função integrar as zonas Leste e Oeste da cidade, já apresenta as segregações e as clivagens entre os interesses de classes. A ligação entre os bairros e os condomínios fechados concorrerá para o aumento da extração de renda fundiária em todo o percurso da avenida e nas suas imediações. Em

⁵ Observar Carta Imagem apresentada na página 40.

imagem satélite capturada em julho de 2017 (Figura 02) já era possível perceber as áreas loteadas justamente nas laterais da avenida José Pedral.

Figura 02 – Imagem satélite da avenida José Pedral, entre os bairros Candeias e Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2017.



Fonte: Google Earth,2018.

A abertura dos loteamentos ao longo da referida avenida aponta para a construção de grandes empreendimentos, o que ao considerar a discussão da renda fundiária demonstra a incorporação dos investimentos que são apropriados pelo proprietário fundiário sem nenhum custo, quando se der a realização da venda ou arrendamento.

O preço da terra será estabelecido pela composição do capital fixo e dos bens de consumo coletivo como valor incorporado e como elementos constituintes do capital, que refletirá na maior extração de renda, principalmente nos bairros que já são áreas valorizados como o Candeias e o Universidade. Ao mesmo tempo que as vias de circulação são de uso e consumo coletivos, estas são apropriadas como mercadorias no capitalismo (Fotografia 03). Harvey (2013) destaca que os ambientes construídos têm seus elementos na construção *in situ* na terra, para que a terra e o arrendamento da terra se tornem significativas, “[...] o ambiente construído tem então de ser encarado como uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta” (HARVEY,2013, p.316).

Fotografia 03– Terreno loteado na extensão da Avenida José Pedral, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2018.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo, 2018.

Os ganhos indevidos com os investimentos públicos, resultam de custos sociais e acordos tendenciosos entre Estado, capitalistas, proprietários fundiários e mercado imobiliário confirmando como o espaço capitalista é fundamental na acumulação de capital reprodução da sociedade segregada.

Neste caso, circulação de capital que rende juros promove atividades na terra que visam seus usos elevados e melhores usos, não simplesmente no presente, mas também prevendo a produção futura de mais-valor. Os proprietários de terra que tratam a terra como um simples bem financeiro desempenham exatamente essa tarefa (HARVEY, 2013, p.472).

A expectativa prévia de se auferir renda e benefícios extraordinários possibilitam a antecipação das infraestruturas nas proximidades dos empreendimentos, sinalização, asfaltamento, iluminação, inaugurados concomitante com a avenida como observa-se na Fotografia 04,

Fotografia 04 – Infraestrutura dos loteamentos fechados nas imediações da avenida José Pedral, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, julho, 2018.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo, 2018.

O favorecimento de classe na abertura de vias e no investimento de capital fixo garantem aos proprietários/capitalistas maximizar as rendas fundiárias e lucros, o que sob o ponto de vista da acumulação podem gerar desequilíbrios mediante o mercado fundiário capitalista que esbanja a especulação.

As vantagens locacionais são exploradas direcionadas, principalmente a um alvo específico, que possuem as condições necessárias para troca e para usufruir do deslocamento e acesso vendidos, mas também o fetiche das exclusividades concorrenciais do mercado imobiliário (Fotografias 05 e 06).

Fotografia 05– Propaganda de empreendimento ao longo da Avenida José Pedral, entre os bairros Candeias e Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2018.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo, 2018.

Fotografia 06– Empreendimento *Vitória Ville*, na avenida José Pedral, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, julho de 2018.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo, 2018.

Enquanto a Avenida José Pedral, localizada no lado Leste, foi inaugurada com toda infraestrutura, áreas do lado Oeste ainda se mantem inacabadas e com acúmulo de entulhos, dificultando a circulação dos moradores no entorno. Em vídeo divulgado na internet, um morador denuncia as condições do trecho do corredor perimetral que corta o Bairro Conveima (Fotografia 07), no lado Oeste. O morador, não identificado, destaca no mesmo dia da inauguração da José Pedral, o descaso com as obras na área, e cobra as mesmas condições para todo o corredor perimetral e não apenas para parte deste.

O privilégio de classe é evidente quando a obra que deveria ser inaugurada por completo, tem em parte da cidade uma grande estrutura, em detrimento de todo o restante. O trecho que corta os bairros da zona Oeste, continuam sem acabamento, alguns ainda mesmo sem asfaltamento como no loteamento Cidade Modelo (Fotografia 08).

Fotografia 07– Trecho do Corredor Perimetral no Bairro Conveima I Vitória da Conquista – BA, 14 de julho de 2018.



Fonte: Vídeo *online* divulgado em Página do Facebook- Bairro Patagônia, julho de 2018.

Fotografia 08– Trecho do Corredor Perimetral no Loteamento Cidade Modelo Vitória da Conquista- BA, 14 de julho de 2018.



Fonte: Blitz Conquista,2018.

À cidade produzida sob os interesses políticos e do capital somente interessa atender às necessidades da classe dominante sob à lógica da valorização, da especulação e da extração de renda. O valor de uso das vias de circulação é transformado em troca para favorecer os capitalistas/burgueses e à classe média. O Estado, neste caso sob a representação do governo local, privilegia a estrutura de classes favorecendo a circulação nas áreas de expansão preferencial

Esse tipo de governança urbana se orienta principalmente para criação de padrões locais de investimentos, não apenas de infraestruturas físicas, como transportes e comunicações, instalações portuárias, saneamento básico, fornecimento de água, mas, também em infraestruturas sociais de educação, ciência e tecnologia, controle social e qualidade de vida. O propósito é gerar sinergia suficiente no processo de urbanização, para que se criem e se obtenham rendas monopolistas tanto pelos interesses privados como pelos poderes estatais (HARVEY,2005, p.230).

Neste caso, e em tantos outros, cria-se um projeto de autonomia coletiva, mas, de consumo individual. A valorização por meio da abertura de novas vias acontece de forma

a segregar e beneficiar os bairros da classe média local, como os bairros em destaque, Candeias e Universidade. No ano de 2008, a Avenida Olívia Flores, considerada corredor de uso diversificado, que corta os bairros Candeias e Universidade, foi duplicada nas proximidades da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), em pesquisa anterior Chaves (2012) já apontava

O investimento na duplicação e ampliação da Avenida Olívia Flores favoreceu a valorização atraindo os mais diversos equipamentos urbanos, como forma de antecipação espacial, ou seja, uma prática em que os investimentos são antecipados visando a exploração futura dos capitalistas. A área que teoricamente não possuía valor de troca passa ter valor com a pressão com os investimentos. E nesse caso o Bairro Universidade tornou-se uma área seletiva determinada a atender somente à classe ‘elitizada’, mantendo os padrões que já se seguem na zona Leste e Bairro Candeias (p. 58-59).

E logo com a duplicação da avenida, iniciam novos empreendimentos e especulação nas proximidades da duplicação. Do ano de 2009 até o primeiro semestre de 2018 foram lançados 11 condomínios residenciais multifamiliares entre os bairros Candeias e Universidade, (Tabela 01)

Tabela 01- Empreendimentos residenciais lançados por Empresas privadas nos Bairros Universidade e Candeias entre os anos de 2009 e 2018.

Ano	Empresa	Empreendimento	Bairro	Unidades
2009	Gráfico Empreendimento	Vog Itamaraty	Universidade	192
2011	Gráfico Empreendimento	Vog Cajaíba	Universidade	256
2012	Prates Bonfim Engenharia	Residencial Parque das Águas	Candeias	98
2016	E2 Eng. e Empreendimento e Prates Bomfim	Residencial Pôr do sol	Candeias	75
2018	MRV Engenharia	Parque Vitória Boulevard	Candeias	460
Construção	Verena Andrade construções	Edifício Paulo Andrade	Candeias	*
Construção	E2 Eng. e Empreendimento	Candeias Premium	Candeias	96
Lançamento	Concret Engenharia	Bento Imperial Ville	Candeias	32
Lançamento	E2 Eng. E Empreendimento e Souza	Club Residencial Alto Candeias	Candeias	91
Lançamento	VCA construtora	Dona Olívia Residencial	Candeias	440

Fonte: Pesquisa de campo e PMVC. Elaboração: Marília Faria Chaves, 2009. * dados não encontrados.

A cidade assume todas as contradições do choque entre classes antagônicas, que em busca pela maior obtenção de renda leva os capitalistas a desenvolverem técnicas que, cada vez mais, lhes darão lucros. A cidade do capital não está interessada na grande massa dos trabalhadores que não detém poder aquisitivo para se apropriar dela, essa lhes servirá apenas para extração da *mais-valia* de sua força de trabalho nas construções, nas valorizações induzidas e com os custos das construções reduzidas, permitir que os capitalistas aumentem sua renda. E as mudanças através dos planejamentos e zoneamentos urbanos, muitas vezes vão favorecer justamente essa classe dominante monopolista.

A produção do espaço urbano conta com o auxílio das políticas e instrumentos do uso do solo urbano para desenvolver-se, entre elas as políticas de crédito e financiamentos bancários. O capital fictício torna-se, de forma ideológica e ilusória, um aporte para acumulação e reprodução de capital, como se esse fosse separado da exploração da *mais-valia*. O crédito é um “não capital”, ou seja, “um adiantamento do poder de compra” e sua realização não se dá de forma autônoma. O capital fictício é a condição de adiantamento do direito da futura exploração da *mais-valia*.

A potencialidade para o “capital fictício” está dentro da própria forma de dinheiro e está particularmente associada à emergência do dinheiro creditício. Considere um caso de um produtor que recebe crédito em troca de garantia de uma mercadoria não vendida. O dinheiro equivalente à mercadoria é adquirido antes de uma venda real. Esse dinheiro pode então ser usado para adquirir novos meios de produção e força de trabalho. O emprestador, no entanto, detém uma folha de papel cujo valor é apoiado por uma mercadoria não vendida. Essa folha de papel pode ser caracterizada como *valor fictício*, que pode ser criado por qualquer tipo de crédito comercial. Se as folhas de papel (principalmente letras de câmbio) começam a circular como *dinheiro creditício*, então é valor fictício que está circulando. Assim, abre-se uma lacuna entre os dinheiros de crédito (que sempre tem um componente fictício, imaginário) e os dinheiros “reais” diretamente ligados a uma mercadoria-dinheiro. Se esse dinheiro creditício é emprestado como capital, ele se torna um *capital fictício* (HARVEY, 2013, p.354- grifos do autor).

A cidade torna-se o espaço preferido para a reprodução do capital, a produção imobiliária, a habitação, os serviços e o lazer se tornam, cada vez mais, parte da cidade como negócio, gerida e vendida. O espaço social e político é transformado em espaço da mercadoria e da especulação. Os sujeitos que constroem o espaço têm papéis definidos conforme as necessidades de circulação do capital nos ambientes construídos. Ainda em Harvey (2013),

Os proprietários de terra recebe renda, os empresários recebem aumento na renda baseado nas melhorias, os construtores ganham o lucro do empreendimento, os financistas proporcionam capital monetário em troca de juros, ao mesmo tempo que podem capitalizar qualquer forma de receita acumulada pelo uso do ambiente construído em um capital fictício (preço da propriedade) e o Estado pode usar os impostos atuais ou antecipados) como suportes para investimentos que o capital não pode ou não vai realizar, mas que não obstante expande base para a circulação local do capital (p.503 - grifos do autor).

A produção do espaço sob a égide do capital molda a divisão geográfica de organização e produção pelo trabalho e reprodução social. As estratégias estabelecidas pelos sujeitos que produzem o espaço propiciam a permanência do “espaço desigualmente combinado”, ao mesmo tempo em que gera a permanência da luta de classes. O sistema de crédito na produção espaço atinge financistas e financiados, de forma desigual e contraditória, essa forma criada para circulação de capital fictício afeta o próprio Estado e o sistema capitalista, à medida que há o eminente risco da perda e das crises por ele gerada. A reprodução do capital pela financeirização, ilusoriamente, suprime o trabalho como gerador da riqueza e produtor de valor, fazendo o que Marx (2013) aponta como D - D’ (Dinheiro gerando dinheiro) e continua a enunciar que a contradição se apresenta na forma em que o capital que necessita do trabalho para existência nega-o, portanto, ao negá-lo nega a si mesmo. Assim como toda riqueza é gerada pelo trabalho⁶, não é possível produzir espaço sem trabalho (MARX, 2013).

A produção do espaço financeirizado transforma valor de uso em valor de troca, a extração da renda e dos lucros não se restringe às áreas supervalorizadas e fetichizadas. O sistema de crédito cria condições de explorar a classe trabalhadora também, por meio

⁶ Não somente o trabalho, para Marx, “Portanto, o trabalho não é a única fonte dos valores de uso que produz, da riqueza material. Dela o trabalho é o pai, como diz Willian Petty, e a terra é a mãe” (MARX, 2013, p. 121).

da extração de rendas⁷ e juros nas áreas também nas áreas menos valorizadas, uma vez que os empréstimos para compra/construção para a classe trabalhadora são acompanhados de um juro proporcionalmente maior do que os juros para a pequeno-burguesa, a considerar a renda do trabalhador que será comprometida.

A luta de classe estabelecida na produção do espaço urbano se dá na própria configuração desse espaço, que é um embate da luta social da apropriação privada e da acumulação de capital em detrimento da moradia. A propriedade privada da terra, por via da titulação, torna o espaço urbano e a terra urbana manifestação da apropriação da renda fundiária urbana, especulação e segregação socioespacial.

2.2 Transformação da renda da terra rural em urbana em Vitória da Conquista-BA

Uma das características das cidades do século XXI é a aceleração da expansão territorial e o aumento da periferação⁸. O espaço como “objeto” de valorização, baseado no parcelamento da terra e de sua mercantilização é transformado em elemento estratégico para a acumulação do capital. O rápido crescimento das cidades, principalmente a contar das décadas de 1960/70 veio acompanhado da precariedade da habitação por um lado e do aumento da segregação por outro. O que se percebe é que as cidades têm se expandido de tal forma que os seus limites com o campo têm se tornado imprecisos, em muitos casos. A implantação de loteamentos e a incorporação de terras rurais ao perímetro urbano torna a distinção da morfologia um tanto imprecisa, quanto aos limites da cidade e do campo.

No entanto, em tal processo de conversão de terra rural em terra urbana não significa que haja um desaparecimento de um ou outro, mas que, para além de suas distinções espaciais, as relações entre o campo e a cidade estão cada vez mais intrínsecas. A propriedade privada do solo, quer urbano ou rural, garante ao proprietário fundiário o controle do espaço, da acumulação e da especulação e com a outorga do Estado. A ação

⁷ A renda da terra será explicada de forma mais específica na próxima seção.

⁸ O conceito de periferia é muito discutido na Geografia, no sentido espacial referente às áreas no entorno do centro das cidades e no sentido social relacionado à ocupação dessas áreas pela maioria da classe trabalhadora. O termo periferação utilizado nesta dissertação permeia a contradição da produção do espaço urbano em que ao mesmo tempo em a periferia é ocupada pela classe trabalhadora, em espaços não homogêneos, muitas vezes precarizados, que do outro lado é destinado à construção de loteamentos e/ou condomínios de luxo para a pequena burguesia desfrutar dos privilégios do distanciamento.

dos proprietários fundiários na configuração da cidade não é igual em todos os arredores da cidade. Pautados nos Planos Diretores urbanos, a cidade vai se expandir de formas diferentes, com áreas mais favorecidas em detrimento de outras, ampliando as desigualdades. O Plano Diretor de Vitória da Conquista Nº 1.385 /2006 vem confirmar essa interpretação ao mostrar as áreas de expansão preferencial I e II ⁹em consonância com a história da produção do espaço da cidade que privilegia a zona Leste em detrimento das demais áreas.

Os proprietários fundiários e construtoras promovem a construção de conjuntos habitacionais nas periferias urbanas, nas chamadas áreas prioritárias para expansão, o que não invalida a construção em outras áreas, no entanto, a construção em áreas não-prioritárias à expansão urbana fica destinada à construção de habitação popular, aos conjuntos habitacionais de programas Estaduais e Federais. O processo de urbanização, acompanhado do parcelamento do solo e, ao mesmo tempo, da monopolização e comércio de terras intensifica as relações entre os proprietários fundiários, o Estado e os capitalistas para a expansão das cidades. No caso do Brasil, como em alguns outros países, essa expansão territorial, acompanhada da incorporação imobiliária, conta com o Estado para a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais, para diferentes segmentos urbanos, equipamentos industriais nas periferias, com o intuito de ampliar os contornos da cidade e acabam por imbricar os espaços, antes rurais e transformá-los em urbanos.

A transformação da terra rural em terra urbana possibilita aos proprietários fundiários e aos capitalistas a ampliação da extração de renda da terra e da especulação. As formas de habitação com exclusividades promovidas por esses sujeitos corroboram o fetiche e o *status quo* da pequena burguesia que vai se ‘distinguir’ do restante da cidade pelas condições oferecidas. O capital cria as condições necessárias para a extração da renda da terra.

Vitória da Conquista- BA, insere-se neste contexto de urbanização e expansão territorial, a contar da década de 1930, momento que o país passava por uma grande transformação política e social, influenciado pela quebra da Bolsa de Valores de Nova York em 1929. A política de regulamentação das terras no Brasil, demorou a se consolidar. O parcelamento e a venda de imóveis loteados começaram antes mesmo dessa

⁹ São Áreas de Expansão Urbana Preferencial I as áreas contíguas à mancha urbana ocupada ou em processo de ocupação, caracterizando-se pela presença de vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita. São Áreas de Expansão Urbana Preferencial II as áreas caracterizadas pela presença de grandes vazios e ocupação rarefeita e que têm sua ocupação condicionada à qualificação da estrutura urbana. PDU. Seção V. Art. 27 e 28. As áreas preferenciais serão discutidas na seção IV.

regulamentação, que só veio acontecer com Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. O decreto veio dispor sobre o processo de divisão do solo urbano, sob a forma de lotes, que é a forma da terra dotada de infraestrutura após ser parcelada, e as documentações gerais para averbação e inscrição dos loteamentos. Em 1979, a regulação do parcelamento do solo urbano passa a ser regida pela Lei Federal nº 6.766/79, também conhecida como Lei Lehman, essa constituída por algumas normatizações básicas, como tipologia, aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis e administrativos. A lei define

O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (Art. 2º. § 1º e 2º)

O parcelamento do solo, com os loteamentos e compra e venda de terras, possibilita a reprodução do capital imobiliário por meio da especulação. O mercado de terras para habitação se configura na segregação socioespacial, mediante a valorização fetichizada. Com o aumento do preço e a extração da renda da terra “[...] revela-se o caráter de mercadoria, que a terra se reveste no modo capitalista de produção, como único meio ao longo do qual a produção imobiliária se realiza, viabilizando a apreensão de *mais-valia*, como renda da terra capitalizada e lucro.”(SPOSITO, 1993, p. 04). Bem como na maioria das cidades do país, em Vitória da Conquista, o processo de expansão e urbanização vai se acelerar a partir de 1950. A abertura de importantes vias de circulação cruzando a cidade, como a BR 116, e interligando o Nordeste do Brasil ao Centro-Sul e a BA 262 no sentido Leste – Oeste do Estado fomentaram o interesse dos capitalistas e proprietários fundiários em investimentos na cidade.

Outra característica importante, nesse contexto do crescimento urbano, é o fato de a cidade se expandir nas proximidades das rodovias que fazem entroncamento no seu território. Nos seus arredores, são implantados loteamentos e bairros, como o bairro Brasil, criados a partir

da abertura da BR 116. Atualmente, parte das rodovias, que se encontram dentro da cidade, foram transformadas em avenidas, a exemplo, Avenida Brumado (BA 262), Avenida Juracy Magalhães (BA 415) (FERRAZ, 2001, p. 32).

A intensificação do comércio de terras, na primeira metade da década de 1950, vem acompanhada das negociações entre proprietários fundiários e o Estado, além do grande crescimento populacional da década de 1970. A população urbana mudou de 46 465 em 1950 para 127 528, em 1970. O mercado de terras no campo passa por transformações, com o advento da cafeicultura na região, e as terras passam a ser comercializadas com valores mais altos, como aponta Ferraz (2001), o que também faz com que parte dos pequenos proprietários e trabalhadores rurais, desalojados, migrassem para a cidade. Em 1940, a população de Vitória da Conquista, era predominantemente rural, 84% da população vivia no campo. Durante as décadas de 1950/1960/1970 a população do município muda completamente (Tabela 02)

Tabela 02 - Crescimento da população e urbanização de Vitória da Conquista- BA entre as décadas de 1950 a 2017.

Vitória da Conquista-BA	1950	1960	1970	1980	1991	2010	2017
População Total	46 465	80 113	127 528	170 897	225 091	306 866	348 718*
População urbana	19 463	48 712	85 959	127 652	225 339	274 739	-
População rural	26 982	31 041	41 569	43 245	36 740	32 127	-
Índice de urbanização (%)	41,8%	60%	67,4%	74,7%	83,6%	89,5%	-

Fonte.: IBGE, 2018.

Elaboração: Marília Faria Chaves, 2018. * Dados estimados

Em 1950 esses dados começam a se modificar, no entanto o salto de migração populacional acontece nas décadas de 1950/1970, com o espantoso aumento de 174% no total populacional, enquanto a população urbana do município apresenta a elevação de 341%, a população rural continuou diminuindo nas décadas seguintes, o que aumentou consequentemente a necessidade de moradia, fato que representa processos concretos de valorização e estratégia de extração de maior renda da terra para as classes proprietárias, e investimentos de capital, em um sentido mais amplo, vinculando-se ao processo mais

geral de acumulação. Essa migração campo/cidade coincide com a migração que ocorria também em todo o país (Tabela 03) e grande parte dessa população vai ocupar as periferias urbanas.

Tabela 03 - Volume de Migração rural-urbano no Brasil nas décadas de 1940 e 1950.

Período	Volume de Migrantes	Média anual de migrantes	% do volume de migrantes em relação à população rural do ano base
1940/1950	2 280 097	228 097	8,0
1950/1960	5 137 401	513 740	15,5

Fonte: IBGE,1950;1960.

Elaboração: Marília Faria Chaves, 2018.

Em Vitória da Conquista, a grande quantidade e as formas de legalização dos loteamentos de forma indiscriminada para os loteadores, apenas com a aprovação das plantas, configurou a forma da cidade, o que não impossibilitou as ocupações urbanas na luta pela terra e moradia. Inclusive os bairros Candeias e Universidade se configuraram dessa forma, como será discutido posteriormente.

A falta de regulação fundiária, os baixos preços e a concessão de terras particulares para o Estado marcam o início da expansão urbana da cidade.

Os interesses dos loteadores, em conviência com a atuação do poder público municipal definem as áreas a serem ocupadas pela população. São os propósitos dos loteadores que vão definindo a configuração territorial de Vitória da Conquista. As vontades vão definindo os “bairros de ricos” e os “bairros de pobres” da cidade, na medida em que determinam os valores e tamanhos dos lotes, dependendo de sua localização, isto é, da proximidade dos loteamentos já estabelecidos (FERRAZ, 2001, p.99 – grifos da autora).

Apresenta-se também neste contexto a luta de classes, em que trabalhadores, capitalistas e proprietários fundiários aparecem na relação contraditória de apropriação da terra e da extração do sobrelucro da terra, a renda. O controle de terras na cidade de

Vitória da Conquista apresenta esse caráter classista, uma vez que grande parcela de terras se encontrava nas mãos de poucas famílias desde o início da produção da cidade.

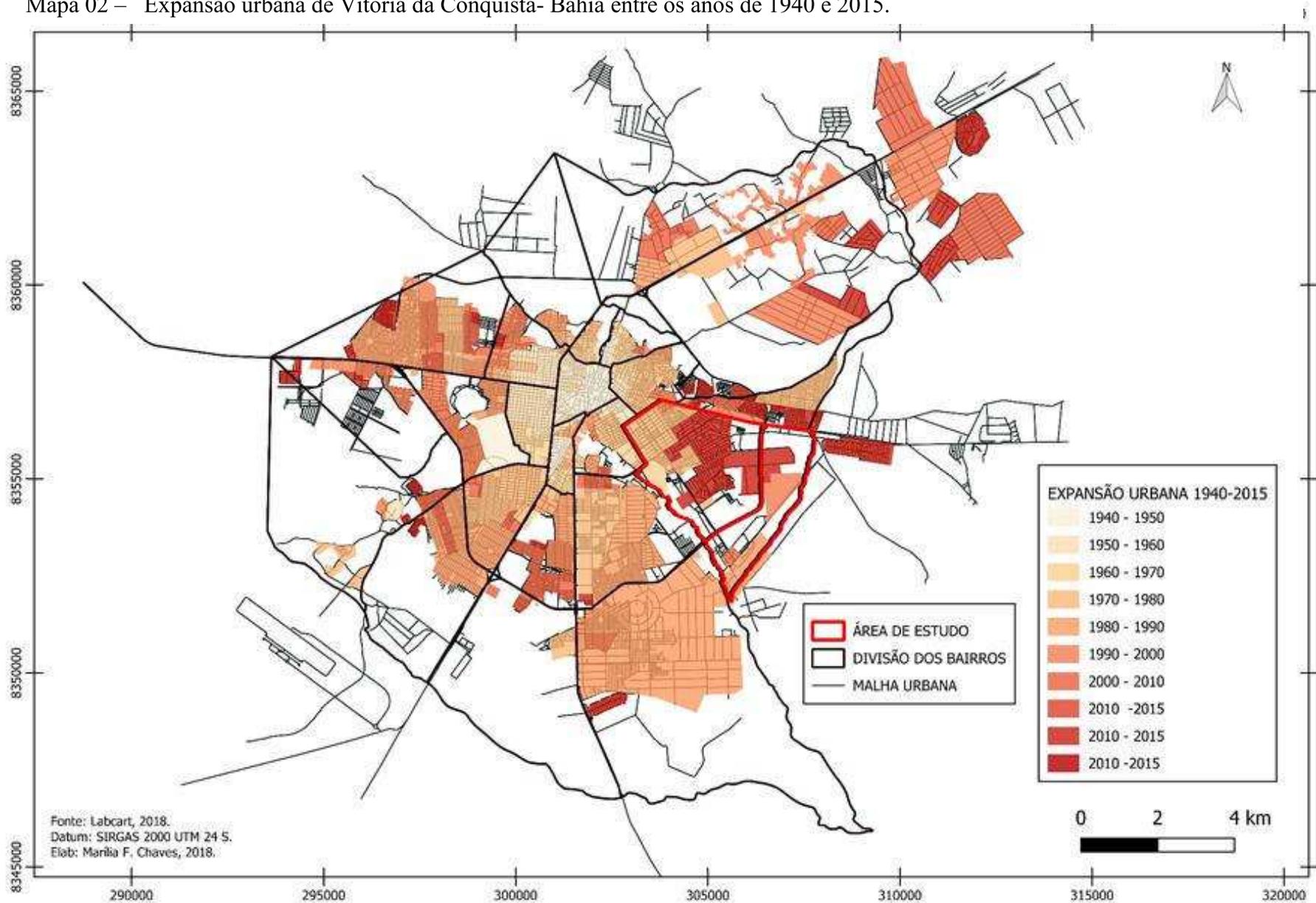
A propriedade privada cabe àquele que tem condições de pagar por ela, e o título da propriedade privada torna-se um ativo de negociação circulando no sistema bancário, como capital fictício, e transformando a renda da terra em valor indispensável para a perpetuação do capitalismo.

Como a terra não é produto do trabalho, ela não pode ter valor. A aquisição da terra “simplesmente assegura ao comprador um direito de receber anual”. Qualquer fluxo de renda (como uma renda anual) pode ser considerado como juro sobre algum capital fictício, imaginário. Para o comprador a renda aparece em sua contabilidade como o juro sobre o dinheiro investido na aquisição da terra, e em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor e assim por diante. O dinheiro investido é, em todos os casos capital que rende juro. A terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular — embora com algumas características particulares — da circulação do capital que rende juros (HARVEY, 2013, p.447 – grifos do autor) .

A periferização da cidade apresentada em suas duas formas, a da construção de condomínios fechados para a burguesia e a construção dos loteamentos populares para a classe trabalhadora traz em si as contradições do capital que extrai a renda da terra em ambos, ao mesmo tempo em que segrega e mantém suas diferenças de classe. Se a renda da terra se dá pela extração do sobrelucro sobre a produção na terra na cidade, então ela também se constitui renda da terra nas áreas menos valorizadas. No entanto, é importante para a burguesia manter-se separada da classe trabalhadora, no antagonismo pessoal e social. Condições que advém do contexto social e histórico em que estão inseridos, relações de produção e reprodução materiais herdadas.

A história de Vitória da Conquista e sua expansão (Mapa 02) está interligada à implantação dos loteamentos. Estes atendiam à demanda do crescimento populacional ao mesmo tempo em que atendia aos desejos dos loteadores, proprietários fundiários e o Estado, representado pelo governo local, de expansão e acumulação de capital.

Mapa 02 – Expansão urbana de Vitória da Conquista- Bahia entre os anos de 1940 e 2015.



Fonte: Labcart UESB. IBGE, 2018. Elaboração: Marília Faria Chaves.

O Brasil também passava pelo processo de urbanização significativa, principalmente entre as décadas de 1920 e 1940. Mesmo esse processo se consolidando somente no início do século XX, já em 1850 a Lei de Terras nº 601/1850 impulsionou a compra e venda de terras por meio do parcelamento do solo e possibilitou o controle administrativo sobre ele.

A ausência de legislação municipal anterior à década de 1940 “facilitou” à configuração espacial ordenada pelos proprietários fundiários, principalmente nas cidades médias e pequenas. Em Vitória da Conquista, os instrumentos legais municipais só passaram a existir em 1976, com o Plano Diretor Urbano Municipal, promulgado em 1977, no entanto, este ainda não foi suficiente para que os loteamentos fossem liberados em situações regulares.

Na década de 1950, quando são implantados os primeiros loteamentos, os mesmos eram voltados para a classe trabalhadora, loteamentos populares, no entanto,

De loteamentos populares, o empreendimento saltou para loteamentos só acessíveis às classes média e alta. Aliás, alguns loteamentos resolveram ser "seletivos", aumentando artificialmente o preço da terra. Tal fato não quer dizer que deixaram de ser requeridos loteamentos proletários e abertos novos desta categoria (MEDEIROS, 1978, p.2).

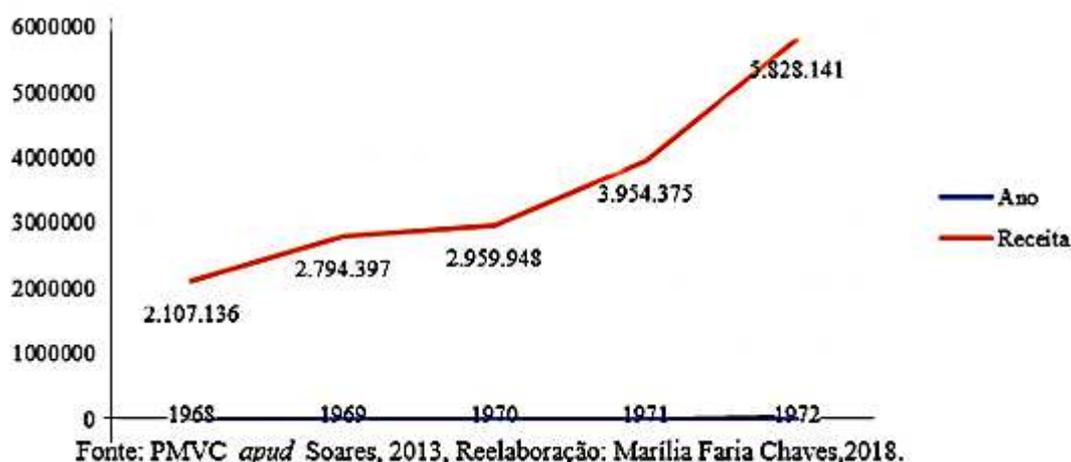
O bairro Candeias se configurou neste contexto, a transformação das terras rurais em urbanas se deu ao longo do parcelamento do solo. Os primeiros loteamentos do bairro datam da década de 1960, o Parque Candeias I foi implantado por Jorge Teixeira Alves da Silva em 1968 e em 1977 foi implantado o Parque Candeias II. Estes loteamentos eram destinados à população de classe média alta, segundo Ferraz (2001). Ainda segundo a autora, o proprietário-loteador da antiga Fazenda Candeias, Jorge Teixeira Alves da Silva, opôs-se à construção da URBIS I, que assim como os conjuntos habitacionais, BNH, INOCOOP I e II, I e Morada do Bem-Querer¹⁰ seriam destinados à habitação popular, o que contrariava o proprietário fundiário. No entanto, o proprietário foi convencido pelo então prefeito da época e estes conjuntos depois de construídos, foram financiados a preços que atraíram a população de classe média, e que adquiriram vários lotes e

¹⁰ As políticas para a habitação estavam em destaque no Brasil, em substituição aos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) surgem com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, por intermédio da Lei 4 380/64 e a venda das unidades habitacionais até então destinadas ao aluguel. Além dos programas executados pelo BNH e o financiamento das unidades Habitacionais (COHABs) e Cooperativas de Construção de Habitação Popular (INOCOOPs), que uniam interesses da indústria da construção e do Estado

colaboraram para dinamizar o bairro e, conseqüentemente, aumentar a extração da renda da terra.

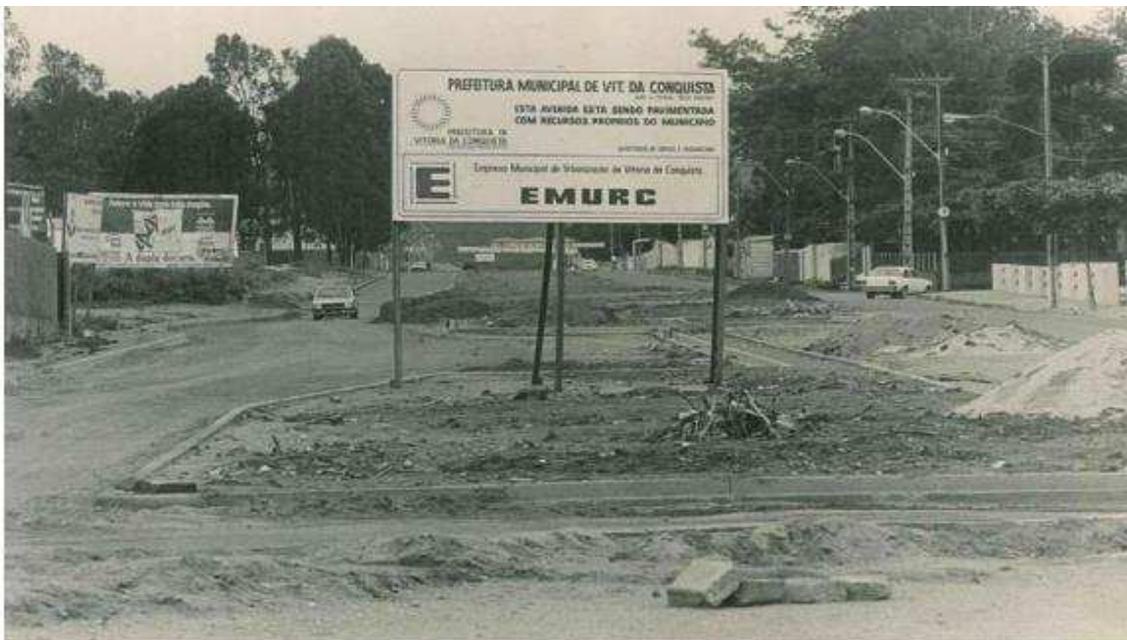
A cidade de Vitória da Conquista se expandiu e viu sua economia crescer com o comércio local que já era expressivo, em sua localidade, desde as décadas de 1920/1930. O crescimento da cidade, há que se considerar, acompanhava o processo de intensificação da urbanização no Brasil, em um importante período do desenvolvimento do capitalismo no país, com as medidas do então presidente Getúlio Vargas, e em Vitória da Conquista destacava-se a construção da BR 116, na década de 1940, que acendeu os interesse pela cidade que tem uma localização ‘privilegiada’ em área de circulação estadual e movimentou não somente o comércio, como o mercado de terra – quando são implantados os primeiros loteamentos. Desde então, intensifica-se a especulação, o que também faz com que as receitas na cidade apresentassem números elevados entre as décadas de 1960/1970, como apresentado no Gráfico 01.

Gráfico 01 – Evolução de Receita Municipal de Vitória da Conquista entre 1968 a 1972 (em Cr\$ 1,00)



Os interesses dos proprietários fundiários e da Prefeitura na expansão da cidade configuraram as irregularidades nas negociações para implantação dos loteamentos em várias partes da cidade. Os proprietários fundiários interferem diretamente na produção do espaço. Junto aos gestores públicos “organizam” e rearranjam vias de circulação, áreas comerciais e habitacionais, conforme seus interesses particulares. As estratégias para a acumulação de capital foram muitas, desde a doação de lotes para a construção de Igrejas e escolas, quadras inteiras para valorização dos lotes até as benfeitorias realizadas pela Prefeitura, favorecendo o acesso e a valorização do bairro (Fotografia 09)

Fotografia 09– Pavimentação da antiga rua Portugal, atual Avenida Rosa Cruz, final da década de 1980.



Fonte: Arquivo do Museu Municipal de Vitória da Conquista- 2017.

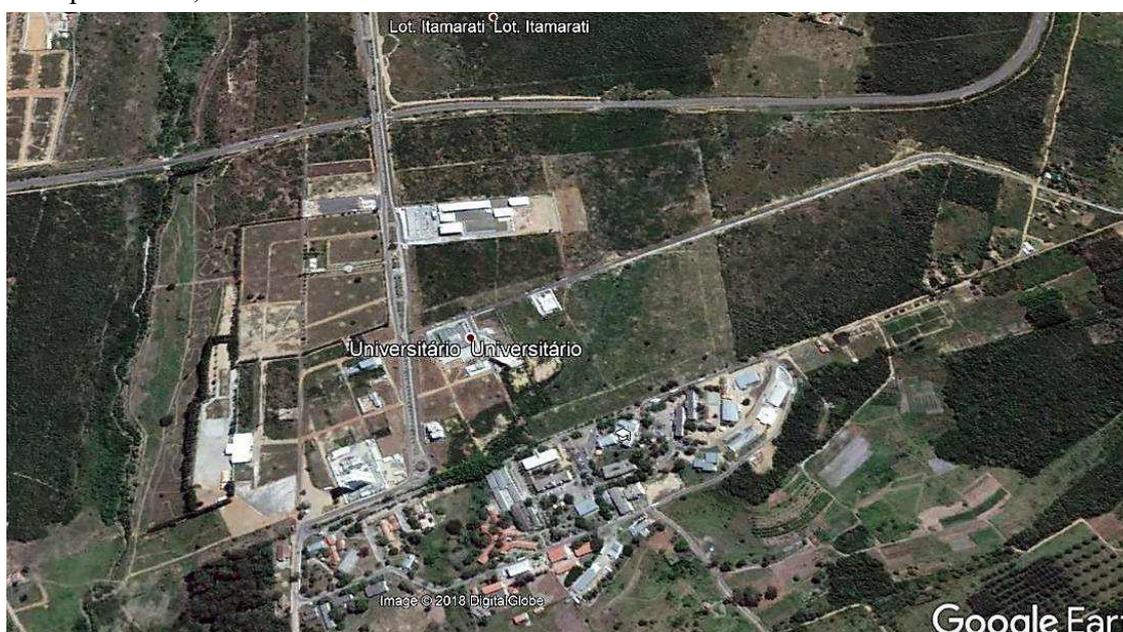
A falta de infraestrutura não era um problema para o proprietário de terra e loteador. As estratégias estabelecidas por este e as pressões exercidas junto ao governo local – que, em princípio, buscava resolver o ‘problema da moradia’ estavam de acordo com os seus próprios interesses. Uma vez o parcelamento acontecia de forma gradativa, com loteamentos vendidos e /ou financiados, em outras pela prática de doação de terras, em uma espécie de permuta para a valorização acentuada das localidades posteriormente.

O Estado, por recurso da propriedade privada, cria porções de território, legitima o monopólio sob a terra e valoriza áreas específicas concentradas nas mãos dos capitalistas e dos proprietários fundiários. O título da propriedade privada é o cerne da monopolização e controle das terras e do espaço, o sistema de alienação priva o trabalhador de se apropriar do espaço ao mesmo tempo em que este sustenta a acumulação capitalista e dele é retirado o sobrelucro, em forma de renda da terra.

Segundo Ferraz (2001) os loteamentos Parque Candeias I e Parque Candeias II somavam cerca de 1434 lotes, com área média de cada de 35mX 15m. Atualmente, têm

se expandido em direção ao bairro Universidade (Figura 03). Também se tratava de uma área rural da Fazenda Candeias de Jorge Teixeira. O proprietário fundiário, em suas negociações de expansão vendeu uma gleba de 10 alqueires (aproximadamente 0,9680 km²) para o Governo do Estado para a construção da Escola Agrotécnica Sérgio de Carvalho, atual Centro Territorial de Educação Profissional de Vitória da Conquista (CETEP), onde se localiza atualmente o campus da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), além das outras áreas onde foram construídos outros órgãos públicos, a exemplo da Empresa Baiana de Saneamento (EMBASA).

Figura 03 – Imagem Satélite, vista aérea parcial do bairro Universidade em Vitória da Conquista-BA, ano 2010.



Fonte.: Google Earth,2017.

Grande parte da área do bairro Universidade, durante muitos anos, esteve “desocupada” à espera de valorização. A implantação da UESB na década de 1980 se estabeleceu a uma distância geográfica “segura”, característica da maioria das universidades criadas durante o regime militar. A intenção era manter distante da sociedade a comunidade acadêmica que, neste período, acreditava a classe dominante, carregava um forte componente político ideológico, principalmente para que o pensamento comunista não ‘contaminasse’ a sociedade, assegurando o controle do Estado e dos dominantes sob a massa trabalhadora de uma possível onda revolucionária. A UESB se manteve afastada de grande parte da comunidade conquistense até meados de 1993,

quando se inicia o fortalecimento da extensão universitária que “estrita” essa relação. Atualmente a UESB possui importante representação regional, com os três campi (Vitória da Conquista, Itapetinga e Jequié).

A dinâmica provocada pela Universidade, com a mobilidade dos estudantes e professores, em uma perspectiva mais interna, e de difusão de conhecimento de ciência e tecnologia voltadas a qualificação profissional, em um sentido mais amplo, colaboraram para o aumento da especulação e a valorização dos bairros Candeias e Universidade, principalmente depois da segunda metade dos anos 2000, como será discutido de forma mais específica na seção 4. A implantação de equipamentos urbanos e a verticalização dos bairros, sobretudo no bairro Candeias, característica que começa a ocorrer também no bairro Universidade como expansão dos investimentos concentrados, inicialmente, no primeiro bairro, acarretaram mudanças no espaço e maior extração de sobrelucro.

O mercado fundiário e a reprodução do capital imobiliário se estabelecem com a especulação e, aliado ao Estado, configuram o fetiche das “mercadorias” habitação, lazer, bem-estar, educação, para atrair a classe dominante, ao mesmo tempo em que segrega e gera riqueza. A cidade apresenta as condições propícias para que o mundo da mercadoria e à formação da *mais-valia*, cumpra o papel para além do que se pode supor, como discorre Lefebvre (1972).

A cidade, como tal, faz parte das condições históricas implícitas no capitalismo, resulta da destruição das formações sociais anteriores e da acumulação primitiva do capital que se efetua nela e por ela. Segundo Lefebvre (1972), é uma coisa social na qual se tornam perceptíveis senão sensíveis relações sociais que, por si só, não são perceptíveis, havendo que concebê-las pelo pensamento com base na sua realização concreta (prática). “[...] É aí que se exerce a “magia do dinheiro”, o poder ao mesmo tempo maravilhoso e estupidamente brutal das coisas [...]” (LEFEBVRE, 1972,p.131).

A propriedade privada monopolista exclui as possibilidades de apropriação social do espaço, uma vez que o torna escasso e exclusivo àqueles que possuem as condições financeiras necessárias para comprar. No entanto, muitas vezes àqueles que compram não se apropriam, não o tornam valor de uso, mas valor de troca. Acumulam à espera de valorização e da possibilidade de transformar dinheiro em mais dinheiro. Capitalistas e construtoras investem em materiais de preço inacessíveis à classe trabalhadora, intencionalmente as condições necessárias para se auferir maior renda.

Existe um processo global de controle de terras, sejam urbanas ou rurais, porque o capital se concretiza nessas terras e se realiza no seu monopólio. O que especifica os

sujeitos que participam efetivamente desse controle em determinadas porções do globo, e estes o fazem em consonância com a estrutura da totalidade.

A cidade de Vitória da Conquista continua em expressiva expansão, o mercado imobiliário, entre outros fatores, é impulsionado pela diversidade de serviços oferecidos, principalmente em educação, com as universidades e faculdades, em saúde municipalizada e privada e no comércio.

Os bairros Universidade e Candeias fazem parte do projeto de expansão preferencial urbana estabelecido no plano Diretor Urbano do Município de Vitória da Conquista-BA. Esse crescimento tem sido perceptível com a implantação de equipamentos urbanos, escolas privadas renomadas, Centro de Atendimento Médico (CEMAE), Prédios públicos, como a Justiça Federal, bem como Área de Eventos, Academias de ginásticas, escolas privadas, investimentos em infraestrutura, Shopping, entre outros, permitindo, efetivamente, uma maior inferência na extração da renda da terra, como será discutido na próxima seção.

3 A RENDA DA TERRA E A ATUAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A mobilidade do capital transforma os espaços de acordo com suas necessidades. A terra, então fundamental para a moradia e sobrevivência, seja ela rural ou urbana é submetida às condições criadas para se auferir renda.

Seja no campo ou na cidade, os proprietários fundiários estão dispostos a auferir a renda da terra. As peculiaridades do solo urbano possibilitam criar infinitas formas de “benfeitorias” e usos fetichizados para a extração de renda. A produção do espaço sob os ditames da circulação do capital é para a permanência do capitalismo. Nas cidades, o capital financeiro, o capital industrial e o capital fundiário mantêm a divisão social do trabalho e a exploração da classe trabalhadora na reprodução do espaço. O proprietário fundiário torna-se capitalista e mediante o controle da propriedade privada se une à atividade imobiliária no processo de transformação do valor de uso em valor de troca para extração cada vez maior de renda da terra.

O proprietário fundiário, segundo Marx (2010, p.68), explora todas as vantagens da sociedade. Desde o aumento da população, as melhorias no entorno dos terrenos, o aumento das necessidades da população.

Se, portanto, o interesse do proprietário fundiário, muito longe de ser idêntico ao da sociedade, está em posição hostil ao interesse dos arrendatários, dos criados das lavouras, dos trabalhadores da manufatura e dos capitalistas, então nem sequer o interesse de um proprietário fundiário é idêntico um ao outro, em virtude da concorrência, que agora queremos levar em conta (MARX, 2010, p.71).

“O poder exclusivo dos proprietários fundiários a determinadas porções do globo terrestre” como apresentado por Marx (2010), confere a eles uma disputa monopolista do espaço para maior extração de renda. Seja no campo ou na cidade, a essência da renda da terra não se perde nas “personificações do capital”¹¹, ele flui com facilidade para um ou para outro a depender de suas necessidades de acumulação e permanência.

¹¹ Termo utilizado por Istvan Mészáros.

3.1 A renda da terra em Marx.

A terra é um meio de produção excepcional, não se configura como um bem reprodutível e nem é produzido por meio do trabalho humano, no entanto, por ser um bem indispensável à sobrevivência humana, torna-se, do mesmo modo que o trabalho, um elemento de acumulação e circulação de riquezas, com a propriedade privada. Como aponta Marx no livro I de O Capital: “[...] a terra e o trabalhador são os mananciais de toda a riqueza que são solapadas à medida em que a produção capitalista desenvolve a técnica e o processo de produção social” (MARX, 2013, p.574).

Nos “*Manuscritos Econômicos Filosóficos*” de 1844, primeira parte, Marx faz uma análise sobre os economistas clássicos como: Adam Smith e David Ricardo, reiterando a leitura da renda da terra, do salário, do lucro e da propriedade privada. Ele os critica acerca da forma naturalizada com que tratam a troca de mercadorias, observando-as como proveniente do indivíduo, das relações diretas e não das características das relações feudais, em que a troca da mercadoria se dá no contexto da compra e venda da força de trabalho, Marx critica os economistas, pois eles não discutem a transformação da força de trabalho em mercadoria.

Para os economistas do século XVII e XVIII, como Smith e Ricardo, era difícil imaginar a nova sociedade que estava surgindo. Adam Smith escreve sua obra “*A Riqueza das Nações*” em 1775, período em que a Inglaterra vivencia o processo da Revolução Industrial, o momento da revolução burguesa que tem seu cerne nos séculos XV e XVI e ganha densidade no século XVIII. É no contexto de transição econômica em que se desenvolve o processo de produção de mercadorias e em que a propriedade fundiária deixa de ser um bem ‘fixo’ para entrar na lógica da circulação de capital, gerando riqueza sob a forma de lucro e renda fundiária. A terra não é uma forma de capital, no entanto ela aparece como forma de capital na apropriação, uma vez que a propriedade privada configura a *mais-valia* produzida na terra.

Para Adam Smith (2010), o valor das mercadorias era determinado pela quantidade de trabalho que essas poderiam comprar, o que se diferenciava de Ricardo (1996) que via o valor de troca das mercadorias determinado pela quantidade de trabalho necessário à sua produção. Smith não considera as relações intrínsecas no processo de troca das mercadorias, segundo o autor, a renda é o preço pago pelo uso da terra. De acordo com ele, a renda da terra se dá apenas pela propriedade da terra, não admitindo a Renda Diferencial, posteriormente defendida por Marx,

A renda da terra, então, considerada como preço pago pelo uso da terra, é naturalmente um preço de monopólio. Não é de modo algum proporcional ao que o proprietário possa ter aplicado no aperfeiçoamento da terra, ou ao que ele pode tomar, mas ao que o lavrador pode tolerar como pagamento (SMITH, 2010, p.101).

Segundo Lenz (1992, p. 14), Ricardo se interessava, até 1813, por questões referentes à moeda, desde então sua investigação em relação ao crescimento do capital e a taxa de lucro aumenta, o que o levou a examinar os aspectos da agricultura como a renda da terra.

David Ricardo lança a 1ª edição de *Princípios da Economia Política e Tributação* em 1817, neste período são escritos também muitos ensaios frente ao momento do Liberalismo Econômico na Inglaterra, inclusive textos sobre a renda da terra, como o de Malthus, em 1815, *Estudo sobre a Natureza e o Progresso da Renda*. Ricardo (1996) vivenciava então, o que Smith não pudera ver, a agitação da classe operária frente às transformações da Revolução Industrial e a luta de interesses entre proprietários de terras e capitalistas. Dessa forma, observa-se que no prefácio da edição de sua obra ele de antemão, aponta para a divisão social de classes da sociedade capitalista e destaca a importância da teoria da renda da terra,

[...]sem cujo conhecimento é impossível entender o efeito do progresso da riqueza sobre os lucros e salários, ou ainda acompanhar satisfatoriamente a influência dos impostos sobre as **diferentes classes da sociedade**, especialmente quando as mercadorias taxadas são produtos obtidos diretamente da superfície da terra (RICARDO, 1996, p.19. Grifos nossos).

A inovação do autor sobre a teoria da renda da terra, anteriormente observada por Malthus e Smith é, justamente, o estudo da taxa de lucro e a relação de movimento da taxa de lucro e renda da terra no decorrer do processo capitalista. Ou seja, para Ricardo a renda fundiária era “[...] a compensação paga ao proprietário pelo uso das forças originais e indestrutíveis da terra” (1996, p. 50). O que, mais tarde, ele irá ampliar no sentido de incluir a cota paga, seja essas forças construídas ou não. Na análise ricardiana da renda, ao considerar a Renda Diferencial das terras mais ou menos férteis a taxa de lucro diminui em detrimento do aumento do valor da renda.

Para os ricardianos os senhores da terra eram como parasitas remanescentes da era feudal (HARVEY, 2013, p.429), enquanto para Malthus eram consumidores. No entanto, Ricardo nunca considerou que a renda é causa de riqueza, para ele a renda era criação de valor, apenas reflexo da riqueza (RICARDO, 1996, p.297). Pode-se observar que os

estudos do autor tencionavam para a determinação da produção total capitalista sendo a sua divisão entre as três classes existentes na sociedade: capitalistas, proprietários de terra e trabalhadores¹² sob a forma de lucro, renda e salário, o que mais tarde Marx aprofundaria. Segundo Lenz (1992),

Por sua vez, os salários não se constituem, dentro da teoria ricardiana, no pagamento pelo trabalho despendido no processo produtivo, sendo fixados pelas necessidades fisiológicas de reprodução e manutenção do trabalhador e de sua família. Na medida em que a renda da terra é determinada pelo produto da terra marginal posta em cultivo, e a taxa de salário, por fatores não-econômicos, o que permanece do total da produção é retido sob a forma do lucro capitalista, o que confere ao lucro um aspecto de resíduo dentro da teoria ricardiana (p.18).

Dessa forma, para David Ricardo, a renda devia-se à escassez das terras e a diferenciação da produtividade entre elas, paga ao proprietário pelo uso das forças *originais e indestrutíveis*¹³ do solo, portanto a Renda Diferencial. Ricardo não considera a existência da Renda Absoluta, o que mais tarde Marx vai refutar. A obra de Ricardo influenciaria decisivamente Karl Marx e muitos teóricos da esquerda. Ele parte da teoria do Valor Trabalho de Smith e Ricardo para estudar Economia Política. No entanto, Marx começa a se interessar pelos assuntos de economia quando, ainda redator da Gazeta Renana, em 1842/43, são travados os debates no Parlamento regional renano entre o então governador renano e a Gazeta sobre a Lei do furto da madeira e os delitos de caças florestais e campestres. Marx, desde então, demonstra em seus artigos, a preocupação com a questão da propriedade privada e do Estado. Segundo Michael Löwy (2017, p.01) Engels dizia em carta a R. Fischer: “*Sempre ouvi Marx dizer que foi pelo estudo da lei sobre o furto das madeiras e da situação dos camponeses da Mosela que ele foi levado a passar da política pura para o estudo das questões econômicas e, por isso mesmo, para o socialismo*”. Embora coberto do neohegelianismo e de forma imatura, neste momento era possível perceber os indícios do materialismo histórico e do comunismo que o revestiria em 1844.

¹² É de acordo com a distribuição da produção total de uma fazenda entre as três classes – os proprietários fundiários, os capitalistas e os trabalhadores – que devemos julgar se houve aumento ou diminuição da renda, do lucro e dos salários, e não segundo o seu valor calculado por intermédio de uma medida reconhecidamente variável. (RICARDO, 1996, p.47).

¹³ Ver Ricardo, David. Princípios da Economia Política e Tributação. Os Economistas. Nova Cultura: São Paulo, 1996.

A teoria da renda da terra estava em um dos propósitos de Marx para a construção do que seria *O Capital*. Marx planejava, em 1857, escrever seis livros que formaria a obra: I - O Capital; II - A Propriedade Fundiária; III - O Trabalho Assalariado; IV – O Estado; V - O Comércio Exterior; VI - O Mercado Mundial, no entanto, surpreendido pela morte prematura ele só publica o primeiro livro *Para a Crítica da Economia Política*, em 1859. Posteriormente, o projeto original¹⁴ foi substituído e Marx elabora *O Capital – Para a Crítica da Economia Política* deixando manuscritos que seriam, posteriormente, organizados e publicados nos livros II e III de *O Capital*, por seu amigo Frederich Engels. Entre os escritos deixados por Marx estavam parte da teoria da renda da terra, que pode ser atualmente encontrada no livro III seção VI de *O Capital* e também disseminado em outras obras de sua autoria.

Marx considerou difícil o exame da renda fundiária como expressão do modo capitalista de produção, como aponta Harvey “A renda da terra, é justo dizer, perturbou profundamente Marx” (HARVEY, 2013, p. 427)

A dificuldade não está em explicar o mais-produto criado pelo capital agrícola e o mais-valor correspondente a esse capital criado por todo capital produtivo investido, independentemente da esfera em que se encontre investido. O desafio é demonstrar de onde provém, após o nivelamento do mais-valor entre os diferentes capitais pra formar o lucro médio, a participação proporcional, de acordo com suas respectivas grandezas proporcionais, no mais-valor total gerado pelo capital social em todas as esferas da produção somadas, ou seja, de onde procede – depois dessa compensação, estando, aparentemente completa a distribuição de todo o mais-valor que há para distribuir – a parte excedente desse mais-valor que o capital investido no solo paga ao proprietário fundiário sob a forma de renda fundiária (MARX, 2017, p.843).

A renda fundiária para Marx é a parte da *mais-valia* não paga, corresponde à parte do trabalhador apropriada pelo proprietário fundiário. A análise de Marx surge da questão: “Como é possível para a renda fundiária desenvolver-se sob tal pressuposto,¹⁵ isto é, como é possível transformar parte do lucro em renda fundiária e, por conseguinte,

¹⁴ Existe um projeto alemão chamado MEGA [Marx-Engels-Gesamtausgabe] que visa compilar e publicar todas as obras de Marx e Engels. Por meio dos manuscritos é possível compreender o plano de Marx para o *Capital*. Ver: MARXHAUSEN, Thomas. **História crítica das Obras completas de Marx e Engels (MEGA)**. Crítica Marxista, n.39, p.95-124, 2014. Ver também: HOBSBAWM, E. **A fortuna das edições de Marx e Engels**. In: HOBSBAWM, E. (Org.). História do ... São Paulo: Paz e Terra, 1979.

¹⁵ “Em outras palavras, que seus preços de venda são formados por elementos de custo (valor dos capitais constante e variáveis consumidos), acrescidos de um lucro, determinado pela taxa geral de lucro calculado sobre o capital total adiantado, consumido ou não” (MARX, 2017, p.703).

de como parte do preço da mercadoria pode recair nas mãos do proprietário fundiário.” (MARX, 2017, p.703).

O autor admite a possibilidade de quatro formas de renda: Absoluta, de Monopólio, Renda Diferencial I e Renda Diferencial II. Inspirado nos teóricos economistas fisiocratas, o autor concorda com a suposição de David Ricardo sobre a Renda Diferencial, no entanto, sua controvérsia se dá principalmente na comprovação das condições para a existência da Renda Absoluta, negada por Ricardo. Para Marx, a Renda Absoluta se explica pela propriedade privada, o caráter exclusivo da propriedade privada da terra, conferido juridicamente, que estabelece sobre ela o poder monopolista de quem detém sua posse. Uma vez que a propriedade privada exclui todo o resto da população de usufruir daquela área, ao proprietário fundiário “ [...] não constitui um entrave ao investimento de seu capital, ele pode tratar o solo e assim, levar em consideração apenas a valorização do seu capital, isto é, interesses capitalistas” (2017, p.812).

Ricardo (1996) não considerava a existência da Renda Absoluta, pois considerava que nas piores terras não era possível se auferir renda, essa proposição despertou o interesse em Marx de provar sua existência, partindo do princípio de que a Renda Absoluta não está atrelada à qualidade da terra e à sua produtividade, mas, à propriedade privada.

A Renda Absoluta é uma das formas mais difíceis da renda da terra. Todas as formas de renda estão baseadas na exploração do sobrelucro da/sobre a terra, no entanto à medida que a Renda Diferencial está relacionada com a concorrência entre capitais dentro do setor agrícola, a Renda Absoluta é a transformação de lucro em capitais individuais que eleva o preço dos mercados e diminui o lucro interno da agricultura. Para Marx a composição do valor deverá ser menor que a média social para a existência da Renda Absoluta¹⁶. A Renda Absoluta, portanto, preexiste ao preço regulador.

Há algumas discordâncias entre alguns autores acerca da Renda Absoluta, para uns o fato de a terra ser ‘mercadoria’ *sui generis* e de caráter exclusivo, a cobrança pelo solo cultivável, reserva a esta o caráter de Renda de Monopólio, garantida juridicamente pela propriedade privada.

¹⁶“Se a composição do capital numa esfera de produção é menor do que a do capital social médio, ou seja, se seu componente variável, desembolsado em salários, é maior em proporção a seu componente constante, desembolsado nas condições materiais de trabalho, do que é habitual no caso do capital social médio, o valor do seu produto deve se encontrar acima de seu preço de produção. Quer dizer, por empregar mais trabalho vivo, tal capital produz, com a mesma exploração do trabalho, um mais-valor maior, ou seja, mais lucro do que uma alíquota da mesma grandeza do capital social médio.” (MARX, 2017, p.819)

Para Christian Topalov (1979a) , a Renda Absoluta não se configura em monopólio, para o autor ela é determinada pelo excedente do valor social (ou valor individual) sobre o preço de produto social (ou produto individual), de uma certa mercadoria em um determinado setor de produção, “uma *mais-valia* criada no setor superior ao lucro médio, de uma composição orgânica do capital inferior médio” (TOPALOV, 1979 a, p.67). Para o autor, somente o monopólio não é possível para controlar a produção, pois esta é controlada pelo capital e cada sociedade em particular. Há que se concordar com Topalov de que o capital cria suas próprias condições para a geração e acumulação de lucro e sobrelucro. Para Marx (2017),

Embora a propriedade fundiária possa elevar os preços dos produtos agrícolas acima do seu preço de produção, não depende dela, mas da situação geral do mercado, até que ponto o preço de mercado aproxima do valor, ultrapassando o preço da produção, e, por conseguinte, até que ponto o mais-valor gerado na agricultura acima do lucro médio dado se transforma em renda, a captação dele pelo proprietário fundiário (p.824).

Marx também conjecturou as condições para a valorização da produção e o aumento do lucro, o que se observa em dias atuais é que à proporção que aumenta a mecanização do campo, aumenta a subordinação da pequena agricultura à agricultura capitalista e a concentração de capital nas mãos desses. O crescimento do agronegócio, os alimentos como *commodities* e o aumento dos preços acima do preço de produção só favorecem a extração da Renda Absoluta, também como expressão da Renda de Monopólio, o monopólio de classe.

A Renda de Monopólio se estabelece da incapacidade do capital de reproduzir as condições de uma determinada mercadoria, ela existe porque existem pessoas determinadas a pagar pelo consumo dessa ‘excepcionalidade’, ela é “constituída de *mais-valia* produzida nos outros setores e transferidos por intermédio do lucro” (TOPALOV, 1979, p.67). Ela parte da existência da propriedade privada e decorre da demanda de oferta e procura oferecida pelo mercado. O exemplo clássico são os vinhedos de determinadas localidades, porém há também exemplos na arte, na localização de produtos imobiliários nas grandes cidades globais, entre outros que serão aprofundados mais adiante.

A outra forma de renda é a Diferencial, que Marx, inspirado na Renda Diferencial de David Ricardo dividiu em I e II. A Renda Diferencial, tal qual a Absoluta constitui

uma parte da *mais-valia* proveniente do lucro suplementar derivado do preço médio da produção social sobre o preço individual excedente apropriado pelo proprietário fundiário. A Renda Diferencial I (RD1) se caracteriza pela fertilidade das terras, ela reflete as condições materiais que as tornam diferentes das outras, suas singularidades naturais apresentadas pelo solo e que são exploradas pelo capitalista, tira-se da terra o recurso singular: a fertilização e localização restrita a determinado solo geram lucros extraordinários. Barreto (2013) reafirma a regulação dos preços com base nas peculiaridades de cada terra,

A renda diferencial se origina das diferenças de custo de produção de uma dada mercadoria em diferentes terrenos, e essa mercadoria tem no mercado um preço regulador definido pelo preço de produção no pior terreno. O preço de produção depende unicamente das condições de produção, e não do mercado. Portanto, as rendas diferenciais se originam exclusivamente dentro do processo de produção da mercadoria, e são uma transformação do sobrelucro decorrente da diferença de produtividade de um mesmo capital investido em terrenos diferentes (p.46).

A autora destaca que algumas características encontradas naturalmente no terreno como: disponibilidade de água, maior fertilidade do solo, localização central, acabam por diminuir os custos do capitalista sobre o terreno e aumentam, conseqüentemente, sua produtividade e lucro. A distinção de Marx em relação à Ricardo é justamente o fato deste não distinguir lucro de *mais-valia*, o sobrelucro. David Ricardo também não considera o investimento em capital constante, para ele a medida da taxa de lucro é o investimento em salário, somente.

A Renda Diferencial II expressa os investimentos dos produtores, para além do que seria necessário, para estabelecer condições de se auferir sobrelucro. Há que se considerar que a agricultura está completamente organizada sob uma base capitalista. Segundo Harvey “[...] aqui o capital, concebido como um fluxo de valor, está confrontado com a circunstância peculiar de que ele deve fluir ativamente mediante o próprio solo (que é de propriedade de outro) para ser realizado como mais-valor.” (2013, p. 457). O valor de troca da terra é agregado, conforme o investimento que se faz no solo para melhoria da localização para o mercado. O capital pode ser fixado, incorporado a terra, seja passageiramente, como nos fertilizantes de natureza química, os fertilizantes naturais

etc., seja de forma permanente, como nos canais de drenagem ou irrigação, os trabalhos de nivelamento, as instalações de exploração, etc.

Importante que, apesar da inspiração de Marx ter sido as concepções de renda dos economistas clássicos Adam Smith e David Ricardo, há que se salientar que eles divergiam em determinados pontos, principalmente considerando que a luta política de ambos estava pautada em objetivos diferentes. Por trás da teoria ricardiana, “ [...] existia o objetivo burguês de eliminar as barreiras que se impunham à acumulação do capital na agricultura, representadas principalmente pela propriedade privada da terra” (BARRETO, 2013, p.41), ao passo que Marx, objetivava apontar as contradições sociais das classes com base na existência da propriedade privada no capitalismo.

Apesar da discussão da renda fundiária de Marx estar voltada, em sua grande maioria, para o entendimento da relação capitalista de produção na agricultura, sua análise vai para além do campo, uma vez que para o autor a renda da terra é o sobrelucro do capital total empregado pelo proprietário fundiário, o que constitui a *mais-valia*, além da condição de monopólio da propriedade privada do solo, a qual torna determinante a existência do preço. Ao explicar a origem da renda fundiária capitalista, Marx se reporta às formas de se auferir renda.

Ao considerar a importância da discussão da categoria renda da terra na Geografia, torna-se imprescindível destacar que a produção do espaço capitalista possui em seu cerne a luta de classes, pela qual também se realiza a produção do espaço, e as contradições se tornam cada vez mais evidentes, no campo e na cidade, em que a lógica do crescimento urbano rentável, em detrimento da habitação, constrói para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital e transformam a cidade em empreendimento.

3.1.1 O proprietário fundiário como classe social na produção do espaço.

*"Os homens fazem a sua
própria história, mas não a fazem segundo a sua livre
vontade, em circunstâncias escolhidas por eles próprios, mas nas circunstâncias
imediatamente encontradas, dadas e transmitidas"
(MARX, 1982)*

Marx (2013) analisa a constituição das classes sociais com a discussão da transformação do dinheiro em capital, na observação da agricultura capitalista inglesa. Antes, no capítulo 2 do Livro I de O Capital, quando trata do processo de troca ele aponta,

As mercadorias não podem ir por si mesmas ao mercado e trocar-se umas pelas outras[...]para relacionar essas coisas umas com as outras como mercadorias, seus guardiões tem de estabelecer relações uns com os outros como pessoas cuja vontade reside nessas coisas e agir de modo tal que só pode se apropriar da mercadoria alheia, alienar sua própria mercadoria em concordância com a vontade do outro, portanto, por meio de um ato de vontade comum a ambos (p.159).

Ao considerar a ‘liberdade’ da troca de mercadorias, Marx apresenta que no capitalismo todas as relações são mercantilizadas e mediadas pela troca, e que em algum momento todos os sujeitos serão compradores e vendedores, como aponta Carcanholo (2009). Ao observar sob esse ponto de vista, não existiriam classes sociais, uma vez que todos estariam inseridos no processo de troca, no entanto, existe uma mercadoria diferenciada, que foge à lógica de todas as mercadorias e que fundamentada nela toda a riqueza que é gerada: a força de trabalho. Marx, não conceitua classes sociais apoiando-se na distribuição da renda econômica, mas as define segundo os elementos de produção. Para ele, elas constituem uma forma trinitária: assalariados, proprietários da força de trabalho; capitalistas, possuidores do capital; e os proprietários fundiários, que detém o monopólio de terras. Salário, juros e renda coexistindo dialeticamente no processo de produção capitalista para formação e acumulação de riqueza. Lenz (1992) destaca que,

Ao mesmo tempo entendemos que o desenvolvimento do processo capitalista contemporâneo, que teve o setor industrial como dominante não trouxe de forma alguma a superação da especificidade do agrário, nem da figura do proprietário da terra. Contrariamente, o que se verifica é que, apesar da perda de importância da classe dos proprietários da terra como força política, ela se manteve com uma participação substancial dentro do processo, principalmente nos países subdesenvolvidos, assim como também a sua remuneração, sob a forma de renda da terra (p.10).

A renda da terra é a categoria que identifica o proprietário fundiário como classe social. Os proprietários fundiários se consolidam como classe fundamentados na extração da renda, de uma porção do trabalho social, determinada pela propriedade privada do solo. No entanto, o que se questiona é de que forma os capitalistas cedem renda para os

proprietários fundiários e como pode-se definir o proprietário fundiário como classe, uma vez que a terra não é um produto? Para Samuel Jaramillo (2009),

La tierra es un medio de producción (objeto y medio de trabajo, al mismo tiempo) que está por fuera del control del capital en cuanto tal. Ninguna rama capitalista produce tierra, y muchas de sus características particulares son irreproducibles. Pero además de que la tierra no es reproducible a voluntad por el capital, ella puede ser monopolizada, es decir, apropiada individualmente. Quien ejerce el dominio sobre la propiedad jurídica de la tierra controla en realidad una condición de la acumulación que es externa al capital. De esta forma el terrateniente, sin participar en la producción, está en capacidad de exigir una parte de la ganancia como condición de su autorización al acceso del capitalista a la tierra, y por tanto, como requisito para que la producción agrícola tenga lugar. Esta participación del terrateniente en la ganancia es la renta¹⁷ (p.30).

Como resultado da livre concorrência, os proprietários fundiários se aproveitam da exclusividade da ‘mercadoria’ terra para impor os maiores preços nas terras melhores (mas, não somente nelas) e dessa maneira auferir maior renda. A renda representa uma parte excedente do trabalho social, a *mais-valia*, que deixa de compor o montante do lucro a ser dividido pelos capitalistas e é apropriado pelos proprietários fundiários. Observou-se essa prática *a priori* na transição do feudalismo para o capitalismo na Inglaterra. O que se observa na contemporaneidade é que proprietários fundiários e capitalistas ora se confundem na produção do espaço. E o proprietário fundiário não mais participa da relação direta da produção, como aponta Barreto (2013, p.34). Ao arrendar a terra, passa ao inquilino à função de investir nela, auferindo lucros sobre o investimento, a propriedade da terra o torna, ao mesmo tempo capitalista e proprietário fundiário.

A terra continua sendo um monopólio, no entanto o proprietário fundiário une-se aos capitalistas e às frações de classe para auferir renda, tanto no campo como na cidade, no primeiro a produtividade da terra, suas características físicas indicarão o preço a ser pago, no segundo, apesar da não produtividade da terra em si, a terra torna-se capital para

¹⁷ A terra é um meio de produção (objeto e meio de trabalho, ao mesmo tempo) que está fora do controle do capital como tal. Nenhum ramo capitalista produz terra, e muitas de suas características particulares são improdutivas. Mas, além disso, a terra não é reprodutível à vontade pelo capital, ela pode ser monopolizada, ou seja, apropriada individualmente. Quem exerce domínio sobre a propriedade legal da terra controla realmente uma condição de acumulação externa ao capital. Desta forma, o proprietário, sem participar da produção, pode exigir uma parte do ganho como condição de sua autorização para o acesso do capitalista à terra e, portanto, como requisito para a produção agrícola ter lugar. Esta participação do proprietário no lucro é a renda. (JARAMILLO, 2009, p.30- Tradução Nossa)

os proprietários fundiários, uma vez que qualquer que seja a utilização, atividade industrial, habitação, empreendimento comercial, todos exigem um pagamento para o uso da terra, e o que torna isso possível é o monopólio, exercido por via jurídica da condição de proprietário, em que realizam o processo de escassez artificial da terra. Essa nova configuração de classe dificultou a identificação dos proprietários fundiários dentro do contexto do modo de produção capitalista, principalmente quando se refere à cidade.

No entanto, a identificação do proprietário como produtor do espaço aponta para a acumulação primitiva que cria o desvínculo original do trabalhador, que antes estava ligado a terra e aos instrumentos de produção. A propriedade privada torna-o apartados da terra, o monopólio também priva o trabalhador de usufruir e se apropriar do trabalho socialmente produzido, tornando-o alheio e alienado ao próprio trabalho. “O trabalhador, torna-se, portanto, servo do seu objeto” (MARX,2010, p.82). À medida que ocorre a separação do homem com a terra, ele só tem a si mesmo. “A propriedade privada é, portanto, o produto, o resultado, a consequência necessária do trabalho exteriorizado do trabalhador com a natureza e consigo mesmo.” (Ibidem)

Se a terra é condição para produção, o trabalhador, por meio da sua força de trabalho, é condição para acumulação de capital e extração de *mais-valia*. Para Souza, S. (2008),

É através da alienação, da mutilação do processo do trabalho que o capitalista e o proprietário rentista conseguem manter seu domínio sobre os trabalhadores assalariados e os camponeses, no caso deste último, sobretudo, pela sujeição da renda da terra camponesa ao capital (p.29).

Essa forma de alienação se evidencia tanto no campo como nas cidades. David Harvey (2013) ressalta, de forma clara, como as relações entre a propriedade da terra e o fluxo do capital influenciam na luta de classe entre os proprietários fundiários e os capitalistas. O autor elucida que, na distribuição do valor total produzido em sociedade entre capitalistas, proprietários de terra e trabalhadores, os proprietários de terra estão sempre em oposição às outras classes (HARVEY, 2013). Dentro dessa perspectiva, ele chama a atenção para a evidência não somente da produção e extração da *mais-valia*, mas

das relações de distribuição das forças de classe, dessa forma o proprietário fundiário possui um controle sobre o trabalhador¹⁸, mas não sobre o capitalista.

Na medida em que o capitalista investe menos na terra, o proprietário auferirá menos renda. “Os proprietários de terra não podem obrigar os capitalistas a investir, da mesma maneira que podem obrigar os camponeses a trabalhar” (HARVEY, 2013, p.466), no entanto se o capitalista investe, por exemplo, em um terreno na cidade, e esse terreno é arrendado, temporariamente por um longo tempo, o proprietário fundiário se beneficia dessas melhorias e aumenta sua forma de auferir renda. Esse conflito desaparece na produção do espaço quando o proprietário fundiário é o próprio capitalista.

Convém destacar, a relação contraditória dos proprietários de terra e dos capitalistas em ação coadjuvante com o Estado, ao mesmo tempo em que o Estado cria condições de sobrevivência da sociedade por meio da geração de serviços públicos indispensáveis, ele insere a própria sociedade no contexto da produção/consumo, extraíndo a *mais-valia* da classe trabalhadora e devolvendo suas frações para os proprietários fundiários e capitalistas.

O proprietário fundiário é parte das condições históricas para a produção capitalista do espaço, o monopólio feudal dá lugar ao monopólio capitalista. A propriedade privada garante o monopólio e a condição de escassez da terra, alicerçado na transformação do valor de uso em valor de troca. O mercado de terras faz parte desse controle da monopolização dentro da produção do espaço urbano e no campo¹⁹. No momento em que todos se tornam compradores e vendedores, acontece a ruptura da relação da sociedade com a terra e os demais produtos que passam a ser mercadorias, a propriedade imobiliária se consolida e pesa sobre a sociedade, o que se justifica “[...] sobretudo na subordinação do solo ao *mercado*, que faz da terra um ‘bem’ comercializável, dependente do valor de troca e da especulação e não do valor de uso.” (LEFEBVRE, 1972, p.152- grifos do autor).

A formação da propriedade privada individual foi a base para a consolidação da sociedade burguesa. Cumpre observar que o direito à propriedade privada foi fundamentado de forma diferente nas diversas gerações e povos. Segundo Coulanges (2011), há povos que nunca instituíram o direito à propriedade privada, a exemplo os

¹⁸ Harvey fala sobre a relação dos proprietários com os trabalhadores camponeses, principalmente. Optouse por usar trabalhadores, também utilizado pelo autor, para destacar que esse controle também ocorre com os trabalhadores nas cidades, na extração da *mais-valia*.

¹⁹ Observa-se que no campo, além do controle privado sobre a terra, há produção, que na cidade se converte em preço do solo urbano, em sua intrínseca relação com o Estado.

antigos germanos, aos quais pertenciam a colheita, mas não a terra. De forma contrária as populações da Grécia e da Itália, desde a mais remota antiguidade, sempre se utilizaram da propriedade privada. A religião e a propriedade privada estavam intrinsecamente ligadas. Em princípio, não foram as leis que instituíram e garantiram o direito à propriedade privada, mas a religião.

A propriedade institui de tal modo inerente à religião doméstica que uma família não podia renunciar nem a uma nem a outra. A casa e o campo eram como que vinculados à família, não podendo esta nem os perder nem abandonar-lhe a legítima posse (COULANGES, 2011, p.89). A terra estava vinculada ao trabalho, a apropriação se dava relacionada à religião, mas também ao trabalho que a família realizava na terra.

Juntamente com propriedade privada, se firmam os proprietários fundiários e posteriormente o controle capitalista pelo mercado das terras. O princípio da acumulação primitiva do capital está na separação dos trabalhadores dos meios de produção e sua exclusão ao acesso à terra, que antes servia para produção de sua sobrevivência.

A polaridade da luta de classes passa entre o produtor direto e aquele que se apropria do excedente. Marx (2013) rompe com a economia tradicional na análise da luta de classes quando parte da teoria do valor, dos processos de investigação da mercadoria, sua produção e sua troca.

O valor de troca parece inicialmente como relação quantitativa, a proporção na qual os valores de uso de um tipo são trocados por valores de uso de outro tipo, uma relação que se altera constantemente no tempo e no espaço (p.114).

Ao se observar a dinâmica atual de produção e crescimento do espaço urbano, deve-se considerar a nova fragmentação das classes na produção desse espaço, sem deixar de levar em conta a participação imprescindível dos proprietários fundiários, os promotores imobiliários (intermediários das transações), as construtoras, as indústrias e o Estado. A ideologia administrativa do Estado, na tentativa de conter o antagonismo de classes se reafirma com a legitimidade da propriedade privada. A legislação como ideologia da administração do Estado promove, como aponta Mészáros (2007), o consenso de uma sociedade que não pode ser superada com a divisão de classes.

O Estado encara as *necessidades sociais* exclusivamente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico) que o Estado mantém e aperfeiçoa como poder (político) assenta na *propriedade*

privada do solo (propriedade imobiliária) e do dinheiro (propriedade mobiliária) (LEFEBVRE, 1972, p.128-129- grifos do autor).

A expansão das cidades se dá com a articulação entre proprietários fundiários (que muitas vezes é também o capitalista) e o Estado, em que os primeiros se beneficiam da produção social da cidade, contam com estruturação para a criação de loteamentos, apropriação dos equipamentos urbanos e consequente valorização de seus lotes, ao mesmo tempo em que a cidade “cresce”. O capital encontra na cidade os meios para manter e reproduzir as relações de produção e sua circulação. O processo de produção capitalista do espaço, por meio da posse, faz o uso e o controle da terra urbana, concretizando no espaço a divisão social de classe.

A relação entre Estado e sujeitos tornam a renda da terra um aporte de acumulação de riquezas e circulação da mercadoria terra, por intermédio do capital fictício formado pelos financiamentos bancários, que vendem a ideia da moradia, apartamentos, casas, empreendimentos que ainda não existem na materialidade, e estes circulam sob a forma de dinheiro. Ao discutir *alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade*, Harvey (2009) asseverou,

Os capitalistas, quando têm dinheiro, têm também a escolha de como reinvesti-lo. Você pode investir em nova produção. Um dos argumentos para tornar os ricos ainda mais ricos é que eles reinvestirão na produção, e que isso gerará mais emprego e melhores padrões de vida para o povo. Mas desde 1970 eles têm investido cada vez menos em novas produções. Eles têm investido na compra de ativos, ações, direitos de propriedade, inclusive intelectual, e, é claro, em propriedade imobiliária. Portanto, desde 1970, cada vez mais dinheiro tem sido destinado a ativos financeiros, e quando a classe capitalista começa a comprar ativos, o valor destes aumenta. Assim eles começam a fazer dinheiro com o crescimento no valor de seus ativos. Com isso, os preços da propriedade imobiliária aumentam mais e mais (p.271).

O conceito de classe social de Marx (2013;2017) emerge das relações sociais de produção e da distribuição social da riqueza produzida e esta engendra a alienação na formação das classes sociais capitalistas, a venda da força de trabalho, e a separação do trabalhador do produto produzido. Compete, também, compreender que a constituição das classes sociais não se dá pelo assalariamento, exclusivamente. A constituição de classe se dá por uma relação histórica e social do processo de produção, não se trata da relação indivíduo-indivíduo,

Os indivíduos isolados só formam uma classe na medida em que devem travar uma luta comum contra uma outra classe; (...) Por outro lado, a classe torna-se, por sua vez, independente em relação aos indivíduos, de maneira que estes têm suas condições de vida estabelecidas antecipadamente, recebem de sua classe, já delineada, sua posição na vida e ao mesmo tempo seu desenvolvimento pessoal; são subordinados a sua classe. É o mesmo fenômeno da subordinação dos indivíduos isolados à divisão do trabalho, e este fenômeno só pode ser suprimido se for suprimida a propriedade privada e o próprio trabalho (MARX; ENGELS, 1969, p.09).

As relações de produção e reprodução das relações materiais são herdadas, as condições advêm das interrelações histórico-materiais estabelecidas de acordo com o contexto e as condições históricas em que estão inseridos. A propriedade privada e as condições ou não dos meios de produção para a vida material indicará, segundo Marx e Engels (1969), as condições de existência de sua classe. No entanto, cabe o cuidado de não se reduzir a análise da estrutura social de classes à apreensão quantitativa ou meramente estruturalista. A dinâmica da história traz em si, também, as especificidades da luta de classes e sua formação se dá de maneira distinta. A teoria marxista sobre as classes sociais deixa uma espécie de insaciedade, pois, não foi completada, o que gera algumas dificuldades na interpretação, em que as frações de classe não foram discutidas. Compete utilizar-se das análises para relacioná-las à conjuntura atual, principalmente no que diz respeito aos proprietários fundiários nas cidades, para compreender como estes perpetuam o capitalismo sob a forma de bens imobiliários.

Ressalta-se também a importância de compreender as classes sociais para se fazer a crítica às contradições postuladas pelo modo de produção capitalista, que expõe a classe trabalhadora à exploração em detrimento do acúmulo de riqueza dos proprietários fundiários e capitalistas.

3.1.2 O debate da renda da terra urbana

A renda da terra, em sua análise, está vinculada à teoria geral da renda da terra agrícola, desenvolvida por Marx, e se refere às questões específicas da agricultura. As condições históricas vivenciadas por Marx não permitiram que ele desenvolvesse uma teoria da renda da terra para analisar as condições urbanas, no entanto, em sua obra é possível observar a preocupação com a extração da renda da terra nas grandes cidades. O

capítulo 46 do livro III de O Capital, intitulado *Renda de terrenos para construção. Renda de mineração. Preço da terra* evidencia, desde o início, a relação da renda da terra discutida por Adam Smith e os terrenos para construção nas grandes cidades. “Nas cidades em rápido crescimento, particularmente onde a construção se realiza em escala industrial, como em Londres, o objeto principal da especulação não é o imóvel, mas a renda fundiária [...]” (MARX, 2017, p. 833-834).

Os questionamentos acerca da teoria da renda urbana decorrem, *a priori*, por ser esta uma categoria econômica, em que se expõe ao risco de ser feita uma análise puramente economicista das relações sociais. Para Lojkine (1979, p.81 *et seq*), o problema está na ‘transposição da teoria’ e há um duplo limite para existência da renda fundiária urbana: o temporal e o histórico.

Desde a década de 1970, autores como Christian Topalov (1979) e Alain Lipietz (1982) iniciaram as discussões sobre a renda fundiária urbana na Universidade de Paris. Este último, assim como Lojkine, não conseguiu, *a priori*, encontrar as semelhanças para a análise da renda fundiária urbana e a via como tributo fundiário. Mais tarde, Alan Lipietz aprofunda seus estudos e constrói com Christian Topalov “[...] análises valiosas sobre a estrutura urbana baseado em sua imbricação com as rendas fundiárias urbanas e com a produção capitalista do espaço construído, quebrando a hegemonia da teoria neoclássica das localizações” (BARRETO, 2013, p.57).

Na América Latina, durante a década 1970, a temática começa a ser discutida por Samuel Jaramillo (2009), que ponderavam que as considerações de Marx na teoria geral da renda da terra não respondiam a um exame sistemático dos fenômenos urbanos, voltando-se de maneira muito precisa, à compreensão dos fenômenos presentes na terra rural. No entanto, segundo Jaramillo (2009), com a interação e esforços de pesquisadores europeus, passou-se a potencializar e estender as análises de Marx, Engels e outros marxistas, Alquier (1970), Edel (1975), Ball (1977), para entender as manifestações contemporâneas da renda da terra urbana.

Jaramillo (2013) também levanta a crítica de que os estudos urbanos na América Latina tiveram a herança do urbanismo funcionalista de Le Corbusier, o que, provavelmente, dificultou a difusão dos estudos fundamentados na teoria crítica marxiana. Segundo o autor, os estudos se desenvolviam impulsionados, exclusivamente, pela dinâmica semianárquica do capital sem “garantia mínima de coerência social e nem operativa” (JARAMILLO, 2013, p.3).

Os critérios utilizados pelo urbanismo corbusiano baseavam-se na especialização espacial das atividades urbanas. O funcionalismo exagerado, apontado para o modernismo, influenciava a América Latina da década de 1970 e o plano urbano, totalmente físico, era praticado apenas por arquitetos. Os elementos sociológicos estavam nas pautas residenciais e setores populares. A operacionalidade da cidade contava com a planificação do Estado, que muitas vezes excedia à sua função coercitiva e sua possibilidade de oferta de infraestrutura.

A exclusão da população trabalhadora do acesso a essa modernização, criou o fenômeno chamado pelos norte-americanos de *Teoria da Marginalidade*, como também apontado por Jaramillo (2013). Ocupações irregulares em terrenos sem infraestrutura se configuraram por meio da autoconstrução e a formação de favelas. As consequências dessa expropriação não são novidades e já foram estudadas por vários teóricos: macrocefalia urbana; criação do exército de reserva; precarização do trabalho; violência; entre outras temáticas. Essas consequências permearam as cidades latino-americanas, o que também influenciou e aproximou a leitura do espaço urbano sob o âmbito da Sociologia Urbana Francesa e da teoria Marxista para a compreensão da lógica capitalista na acumulação de capital e promoção da desigualdade combinada. Esses processos levaram à leitura da teoria geral da renda da terra no solo urbano de forma mais complexa, com autores como Topalov (1979) e Jaramillo (2009). Botelho (2016) também aponta para as dificuldades da discussão dessa teoria no Brasil na década de 1990,

[...] a discussão sobre a renda da terra ocorreu através de uma exegese dogmática de textos clássicos (Ricardo, Marx, Lênin) e isso levou a um esgotamento do próprio discurso, que não conseguia enxergar para além dos aspectos esquemáticos mais básicos e não determinava historicamente a teoria, por isso era incapaz de reformulá-la para os novos tempos. Isso produziu uma série de obstáculos, principalmente na difícil mediação da teoria com a empiria. No fundo, o que se viu foi uma formulação que não conseguia enxergar os processos sociais por trás das categorias econômicas (p.3).

No Brasil, Martim Smolka (2000) se destaca nos estudos sobre renda da terra urbana. Além deste também pode-se citar outros autores como: Botelho (2016) e Maria Encarnação Sposito (1990). Partindo do entendimento da atualidade e relevância dessa teoria para a compreensão do processo de produção do espaço urbano, considera-se mais que necessário continuar a discussão sobre esta temática complexa e importante para os estudos urbanos.

As dificuldades na análise da renda da terra urbana estão, justamente, em enxergar para além dos aspectos esquemáticos dos textos clássicos, e encontrar a mediação entre “os processos sociais e a reificação das relações autonomizadas” (BOTELHO, 2016, p.3). E ao observar-se, bem como Topalov (1979a, p.67), que “todos os tipos de renda são formas transformadas de *mais-valia* extorquidas dos trabalhadores” a existência da renda fundiária urbana torna-se ainda mais concreta.

A produção do espaço é um dos aportes utilizados pelo capitalismo para superação de suas crises. As cidades são a expressão da luta de classe. A transformação da cidade em empreendimento retira da classe trabalhadora o direito de apropriar-se dela. As novas formas de exploração do trabalho (terceirização, quarteirização, trabalho informal), o transporte público precário e todos os percalços enfrentados na cidade apresenta um novo paradigma de luta que atravessa as fábricas. A crise estrutural e as manobras do capitalismo para a superação incluem a superexploração da classe trabalhadora, que somada à instabilidade e ao desemprego crônico subordina a cidade às suas condições, em um paradoxo de exploração de *mais-valia*, de distribuição desigual da terra, de renda da terra. A cidade transformada em um grande empreendimento tem a terra inserida no sistema de trocas e não de supressão de necessidades de vivência.

Portanto, a renda da terra só pode ser compreendida no contexto de uma sociedade que é mediada por mercadorias e dinheiro, uma sociedade que desenvolveu de tal maneira as funções do dinheiro que ergueu um sistema de crédito, uma *economia monetária* propriamente dita (TOPALOV, 1979a, p.11).

Por intermédio do mercado de terras e da ação conjunta entre o Estado e os sujeitos capitalistas, a terra é transformada em um grande capital fictício, à medida que a cidade é convertida em um grande empreendimento com: edifícios, apartamentos, casas e *villages*, vendidos e financiados pelos bancos ainda na planta.

É nítida a observação de que o mundo passa por um processo de urbanização pariforme. Nas cidades, ditas desenvolvidas, percebe-se a mesma arquitetura, as mesmas lojas. Harvey (2014) destaca que a crise mundial que se instalou em 2008 foi uma crise essencialmente urbana. Eclodiu a princípio nos Estados Unidos com investimentos em infraestrutura de mercado imobiliário e foi se tornando cada vez mais especulativa.

A especulação por si só não produz nada, no entanto ela pressiona o mercado e ele aumenta o valor gerando mais lucro, renda. Se configura na ideologia do crescimento

urbano rentável em detrimento das condições sociais equânimes da habitação. Constrói-se para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital. A cidade torna-se um empreendimento, em que o mecanismo central é comprar para especular.

A compreensão da sociedade contemporânea, com suas crises, passa pelo entendimento das relações capitalizadas das propriedades imobiliárias, que cada vez mais tem se tornado instrumento de acumulação de riquezas, geração de lucros, renda e reafirmação da divisão social de classes. A exclusividade de obter determinada porção da Terra, juridicamente, permite que o proprietário se utilize desta como forma para o uso pessoal, ou para extração de lucro e renda, seja a terra uma porção agrícola, ou urbana. A necessidade de pagar pela utilização desta terra, seja de forma temporária (aluguel) ou de forma definitiva (venda), configura a forma básica da renda da terra: A Renda Absoluta.

David Harvey (2013) apresenta de forma contundente as concepções da renda fundiária em sua obra *Os Limites do Capital*: “[...] a renda, na análise final é simplesmente um pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e seus pertences (os recursos nela incorporados, os prédios nela construídos etc.)” (HARVEY, 2013, p.428).

Apesar da terra urbana não produzir valor, o capital a transforma em fonte de valor²⁰. A terra urbana possui suas especificidades, que se referem à própria natureza da cidade e suas aglomerações também criadas pelo processo de estruturação, como foi apresentado anteriormente.

Onde quer que as forças naturais possam ser monopolizadas e proporcionem lucro extra ao industrial que as explora, seja uma queda d'água, uma mina rica, águas com abundâncias de peixes, seja um terreno para a construção bem localizado a pessoa, cujo título sobre uma parte do globo terrestre a caracteriza proprietária desses objetos naturais subtrai esse lucro extra, na forma de renda, ao capital em funcionamento (MARX, 2017, p.833).

As formas de renda apresentadas por Marx, e posteriormente por Topolov e Harvey na análise urbana, são também as consideradas nesta dissertação: Renda Absoluta; Renda de Monopólio; e Renda Diferencial (I e II). A Renda Absoluta (RA) surge da existência da propriedade privada do solo, no entanto, também “depende do poder dos proprietários de terra de criar uma barreira à equalização da taxa de juros” (HARVEY,2013, p.453). Os proprietários de terra possuem o poder eminente de extrair

²⁰ A teoria do valor será discutida na próxima seção.

Renda Absoluta, no entanto depende da capacidade de realização de preços de monopólio. “Se a composição de valor se tornar igual ou mais alta que a média, a Renda Absoluta desaparece” (Ibidem, p.453).

O trabalho da indústria na construção civil mantém a composição orgânica do capital abaixo da média, como na agricultura. A *mais-valia* produzida, por meio da força de trabalho, supera a taxa média da economia, portanto, o sobrelucro produzido no setor nada mais é do que a Renda Absoluta fundiária urbana, uma vez que a produção se dá sobre a terra.

A Renda de Monopólio se configura assentada no monopólio de determinada porção de terra, a qual possui propriedades, características que a tornam exclusiva, conferindo ao proprietário a possibilidade de se auferir mais renda com processo de circulação e consumo do bem construído. A localização é uma dessas características que cria todas as possibilidades de renda, o preço do produto imobiliário se desvincula do preço de sua produção e o sobrelucro se eleva pelo monopólio. Essa condição de exclusividade proporciona o *status* e se sustenta pela capacidade da burguesia de pagar para obtê-la.

Topalov (1979b) analisa a Renda de Monopólio considerando a realidade parisiense com base, unicamente, no mercado da habitação, ele distingue três tipos de mercado para se auferir Renda de Monopólio, como mostra Barreto (Ibidem, p.74): o da habitação privilegiada, o mercado da habitação normal e o mercado da habitação informal. O mercado da habitação privilegiada que ocupa as áreas bem definidas e limitadas dentro da cidade, ofertando habitações para as classes superiores (burguesia, capitalistas, pequeno burguês), mercado normal como média reguladora em que as construções não têm privilégios de localização, e o mercado informal, com características muito singulares à realidade de Topalov (1979 b)

Resumamos ahora este primer punto. La autonomía del capital de promoción y de la propiedad del suelo provoca la aparición de la renta capitalista del suelo. Este cambio en las relaciones de producción produce un cambio en las relaciones de distribución, a saber, que el precio del suelo constituye ahora un costo para el capital. Este va a responder, por una parte, orientando la producción hacia la explotación de la renta de monopolio, y por la otra, limitando al máximo la rentabilidad del capital inmobiliario rentista. El flujo de capital hacia el sector inmobiliario disminuye con la caída de la rentabilidad de la inversión en alquileres ²¹ (p.110).

²¹ Deixe-nos resumir este primeiro ponto. A autonomia do capital de promoção e a propriedade da terra leva ao surgimento da renda capitalista do solo. Essa mudança nas relações de produção produz uma

A Renda de Monopólio nas cidades possibilita aos sujeitos que produzem o espaço urbano, auferir sobrelucros elevados, em consequência do “fetiche da mercadoria” criado pelo capital. O custo da utilização desse privilégio é comprado por uma pequena minoria da classe dominante, que disputam essa parcela do solo e contribuem para que a Renda de Monopólio seja apropriada pelos proprietários fundiários e capitalistas, reafirmando a desigualdade social e a luta de classe.

La propiedad del suelo se vuelve un obstáculo para el capital, y nace el mercado del suelo. En el sistema de la valorización de la propiedad del suelo, aquélla determinaba el volumen de la producción, limitaba la producción. Por el contrario en el sistema de la producción inmobiliaria, el capital determina las cantidades producidas. Y por eso aparecen en los submercados inmobiliarios superiores crisis de sobreproducción. En consecuencia, la naturaleza y las formas de la renta del suelo cambian también. La renta, en el sistema anterior, es un tributo sacado de la plusvalía social, a través de los ingresos de los inquilinos. Es una renta de monopolio. Su forma es la renta inmobiliaria, o sea, un componente del alquiler. Con la promoción inmobiliaria la renta se transforma en una renta del suelo capitalista en el sentido preciso de la palabra. (TOPALOV, 1979 b, p. 104).²²

Há alguns favorecimentos para o proprietário da terra em relação a esse monopólio, uma vez que, fisicamente, a terra é única, as características peculiares de cada, como: localização, fertilidade, altimetria, por exemplo, permitem converter o lucro em renda fundiária. O solo é elemento para a produção na agricultura, porém na cidade ele torna-se condição para produção, por meio das construções, e a incapacidade do capital de reproduzir as condições singulares de localização no espaço urbano, confere a escassez

mudança nas relações de distribuição, a saber que o preço da terra é agora um custo para o capital. Isto irá responder, por um lado, orientando a produção para a exploração da renda monopolista e, por outro, limitando ao máximo a rentabilidade do capital rentista imobiliário. O fluxo de capital para o setor imobiliário diminui com a queda da rentabilidade de investimento em aluguéis. (TOPALOV, 1979 b, p.110- Tradução Nossa)

²²A propriedade do solo se torna um obstáculo para a capital e nasce o mercado de terras. No sistema de valorização da propriedade fundiária, que determinou o volume de produção, limitou a produção. No entanto, no sistema de produção imobiliária, o capital determina as quantidades produzidas. E é por isso que surgem crises de superprodução nos submercados do setor imobiliário superior. Consequentemente, a natureza e as formas de renda da terra também mudam. O aluguel, no sistema anterior, é um tributo retirado do excedente social, através da renda dos inquilinos. É uma renda monopolista. Sua forma é o aluguel de imóveis, isto é, um componente do aluguel. Com o desenvolvimento imobiliário, a renda é transformada em um aluguel de terra capitalista no sentido preciso da palavra. (TOPALOV, p.104- Tradução Nossa)

da terra ou sua retenção para especulações futuras, e conseqüentemente suas relações de monopólio.

Nas cidades, os exemplos de Renda de Monopólio são muitos. Considere o preço do metro quadrado em Mônaco ou na famosa *Time Square*- NY, em determinadas frações de terra de Hong Kong- China, ou mesmo em Copacabana, no Rio de Janeiro, que segundo a Revista Forbes- Brasil (março-2018) estão entre os metros quadrados mais caros do mundo. As singularidades sustentam a capacidade de gerar Renda de Monopólio. O que Harvey (2006) chama de capital simbólico, que garante a tais lugares grandes vantagens em relação a outros. A cultura e singularidades são transformadas, também, em mercadorias, “[...] o capital possui meios de se apropriar e extrair excedentes das diferenças locais, das variações culturais locais e dos significados estéticos, não obstante a origem” (Ibidem, p.235).

A Renda Diferencial I é caracterizada pela diferença de preço na produção e valor de mercado determinadas pelas condições da terra. A localização é uma característica vantajosa para a cidade, no caso da Renda Diferencial I, Harvey (2013) destaca que a RD I deve ser a base para a RD II, a exemplo da localização que é o diferencial da terra na RD I, enquanto que para a RD II é o capital investido.

A Renda Diferencial na agricultura está ligada à produção decorrente das condições de fertilidade do solo, no entanto na cidade não há produção da terra e sim alicerçado na terra. As condições da terra urbana que determinam a Renda Diferencial I estão ligadas à localização, à facilidade logística que a terra apresenta. A transformação e fixação dos sobrelucros serão decorrentes das diferenças da produtividade originadas por condições externas ao capital. O preço de produção **no** terreno é diferente, dependendo da localização, enquanto o preço de produção social é único, o que faz com que o sobrelucro obtido pelo capital pelas localizações favoráveis sejam convertidos em renda.

A RD I do solo urbano pressupõe a existência de um preço de produção regulador, que é determinado pelo nível máximo de capital consumido por metro quadrado de superfície construída, segundo o nível de qualidade do empreendimento. O preço regulador deve ser definido por unidade de superfície, posto que os investidores construtores dificilmente erijam edifícios idênticos. Desta forma, os custos de produção de diferentes edificações de mesmo tipo e qualidade (mesmo padrão construtivo, mesmo material de construção, mesmo nível de acabamento) podem ser comparados, e com isso podem ser aferidas as eventuais rendas diferenciais geradas nos terrenos onde esses custos por unidade de superfície sejam os menores (BARRETO, 2013, p.68).

A renda da terra também é extraída, dessa forma, baseada na desigualdade da produtividade do trabalho, pois a produção social supõe uma regularidade na formação do preço regulador. A terra como mercadoria produzida, que por vezes resulta nos produtos imobiliários, se valoriza devido à sua localização, mesmo que sejam, proveniente de custos de diferentes edificações e com a mesma qualidade de construção. O controle de algumas condições que não são reproduzíveis pelo capital fica na mão dos proprietários imobiliários, que se utilizam destes para auferir maior renda.

Todos os tipos de renda são formas transformadas da *mais-valia* extorquida dos trabalhadores. A renda diferencial e a renda absoluta são constituídas pela *mais-valia* produzida pelo setor. A primeira, pela transferência de unidades de produção, onde a produtividade do trabalho é a mais fraca, para aquelas onde ela é mais forte. A segunda, pela retenção, em cada unidade de produção da fração de *mais-valia* que normalmente deveria ser transferida para o capital de outros setores. A renda monopolista, ao contrário é constituída de *mais-valia* produzida nos outros setores e transferida por intermédio do lucro (TOPALOV, 1979, p.67).

As formas de renda fundiária, principalmente no solo urbano, são difíceis de serem dissociadas, podendo facilmente ser confundidas ou imbricadas, como é o caso da Renda de Monopólio e a Renda Diferencial I, estas se interligam algumas vezes na cidade quando as características particulares de determinados terrenos provocam as vantagens que o proprietário terá sobre a sua construção e posterior renda.

A Renda Diferencial II refere-se ao sobre-lucro incorporado pelo capital à terra. Muitas vezes o capitalista incorpora vantagens para valorização da terra e, em alguns casos, a priori, o próprio capitalista extrai o sobre-lucro, no entanto, no caso de aluguéis, por exemplo, essa extração de renda é temporária e ela volta-se para o proprietário fundiário. No entanto, quando existe a venda da propriedade, a renda é extraída de vez pelo proprietário do solo, paga pelo capitalista em troca da propriedade privada do solo. A RD II se apresenta na cidade de forma bem visível. Os sujeitos imobiliários se utilizam de vários recursos para agregar valor às construções, ainda que elas estejam em áreas distantes, pois quando acontece, eles contam também com a influência e colaboração do Estado, financiados pela coletividade, e dos equipamentos urbanos para tornar a localidade atrativa.

O preço da produção da unidade habitacional conta com equipamentos urbanos de viabilização e serviços que vão promover a unidade habitacional, como aponta Topalov (1979a)

[...] se as condições relacionadas à intervenção do Estado fosse homogêneas para todos os capitais e tivesse como consequência fazê-los pagar em condições idênticas os equipamentos públicos adicionados, acarretaria uma elevação dos sobrelucros e a renda diferencial nas localizações onde os equipamentos preexistem; na medida em que o financiamento público cobre a parte mais importante dos custos dos equipamentos nas zonas onde se investe o capital monopolista, a intervenção do Estado é seletiva e é origem de sobrelucros que não serão fixados sob a forma de renda diferencial mas, serão retidos pelos empreendedores que deles se beneficiarão (p.71).

No entanto, ao Estado também interessa a expansão urbana e, na maioria das vezes, ele está acordado com os sujeitos imobiliários e construtoras, para promoverem a expansão da cidade. Ele se articula com os proprietários fundiários e capitalistas, pois está interessado também nos interesses da burguesia, que se mantém sob a propriedade privada e o dinheiro. O solo propicia o acúmulo de riquezas, pois, sendo uma mercadoria incomum, possibilita frequências diferentes do valor de troca. Seu potencial de valor precisa ser mantido, pois, como valor de uso, é uma necessidade vital à humanidade, dessa forma às suas várias formas de uso, confere à “mercadoria solo” a possibilidade também de tornam-se um capital fictício.

A renda da terra urbana, muitas vezes pode ser invisível, considerando apenas os pressupostos teóricos econômicos históricos, no entanto, deve-se compreender que a teoria geral da renda da terra, antes mesmo de servir para discutir as questões do estreitamento do horizonte social burguês, ela já era o cerne da luta de classes. A discussão, marxista *a priori*, era pré-capitalista e estava voltada para as condições das relações sociais estabelecidas por meio do trabalho, do valor, da mercadoria e do dinheiro. As novas formas que a renda assume estão também enraizadas na exploração, todavia assumem também a forma de capital fictício, como apresentada por David Harvey (2013)

A teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria. A renda fundiária capitalizada como juro sobre algum capital imaginário, constitui o “valor” da terra. O que é comprado ou vendido, não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzido por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire o direito sobre as receitas futuras

antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma *de capital fictício*. “Se é emprestado como dinheiro, terreno, imóvel etc., é o *capital como capital*” (p.471 – grifos do autor).

A propriedade imobiliária, principalmente nas cidades, mas não somente nelas, se apresenta sob essa forma de capital fictício como sua forma mais acabada, a venda de imóveis sob títulos, que parcela as formas de pagamento e são financiados por intermédio de empréstimos bancários, a relação de valor de uso da terra se insere nas relações monetárias que permeiam a sociedade capitalista. A utilização de qualquer porção de terra no globo está submetida à troca de valores, quando vendida, ou alugada, sejam as terras agrícolas ou urbanas, a renda da terra se realiza pela extração de parte da *mais-valia* produzida. Nas cidades, a apropriação da *mais-valia* é resultante da riqueza produzida pelo trabalho *na* terra e não *por intermédio* da terra, como no caso agrícola.

As instituições financeiras, muitas vezes atuam de forma a atender o mercado da moradia, ou do **uso** comercial, mas há também aquelas que servem para atender aos capitalistas para que estes criem fundos em moradia para investimento lucrativo. Com o acordo com a indústria de construção e o auxílio das instituições governamentais, os incorporadores recebem isenções de impostos, para garantir o mercado e assegurar os lucros.

O tempo exigido para produção e circulação das mercadorias condiciona o seu valor. No caso dos produtos imobiliários, como: casas, edifícios, dentre outros, o tempo para sua produção e circulação é longo, isto também faz com que as formas de financiamentos sejam, uma espécie de adiantamento para finalização da produção, e como lembra Botelho, caso o construtor não tenha todo o capital para o investimento na construção, isto o levará a contrair empréstimo, que está submetido aos juros sobre o montante.

Portanto, a renda da terra só pode ser compreendida no contexto de uma sociedade que é mediada por mercadorias e dinheiro, uma sociedade que desenvolveu de tal maneira as funções do dinheiro que ergueu um sistema de crédito, uma *economia monetária* propriamente dita (BOTELHO, 2016, p.11 – grifos do autor).

A condição de singularidade do espaço é existencial, independentemente do modo de produção vigente, no entanto esta característica é institucionalizada no modo

capitalista, criando-se dessa forma o monopólio. Fundamentado nas localizações e especificidades, essa monopolização do solo, ligada diretamente às questões econômicas de apropriação, cria a ilusão de escassez e a manipulação do espaço.

Enquanto os sujeitos proprietários e capitalistas produzem o espaço para obtenção de lucro e riqueza, a luta de classes é acirrada, pois a grande massa dos trabalhadores não se apropria desses espaços. A limitação, para além da apropriação privada, é a limitação ao uso. O trabalhador se distancia cada vez mais da vivência, pois está o tempo todo a produzir riquezas para serem apropriadas por outra classe. Em contrapartida a terra, mercadoria, é paga por eles de forma parcelada e infinita, sob a forma de aluguel.

O problema da renda da terra, mesmo que pareça obsoleto, ainda está evidente. O espaço urbano continua a se expandir, os terrenos continuam a ser acumulados à espera de valorização, o proprietário fundiário a arrecadar mesmo sem pôr as mãos no solo. O setor imobiliário, também, encontra-se cada vez mais subordinado ao capital bancário e à indústria de construção. E o processo de subordinação das forças produtivas ao capitalismo e as rendas fundiárias continuam a ser extraídas.

As políticas de infraestruturas criadas pelo capital entram em contradição consigo mesma, uma vez que os espaços que deveriam ser para o uso social são transformados e utilizados como bem de consumo que reduz a vida e o habitar à mera mercadoria. As infraestruturas criadas, como vias de circulação vem atender a interesses da classe dominante e às necessidades de acumulação e reprodução produzindo cidades como empreendimento, na lógica expansionista que garantem o lucro e a extração da renda da terra.

4 A AÇÃO DO ESTADO E A CIDADE COMO EMPREENDIMENTO.

Há quem passe por um bosque e só veja lenha para a fogueira.

(Leon Tolstói)

O processo de reprodução do capital submete todas as relações à sua ordem e disposição, o campo, as cidades, as relações sociais, o trabalho são todos transformados em mercadorias para atender à sua acumulação e expansão. O capitalismo cria mecanismos e leis para atender às suas demandas e produzir necessidades que permitam a sua permanência. Neste contexto, o Estado funciona como mediador desse processo de criação e destruição que mascara e fetichiza as necessidades, ao mesmo tempo em que controla a propriedade privada a fim de manter a especulação e a subordinação dos trabalhadores, o que permite garantir a concentração fundiária e materializar a extração da renda da terra.

O Estado é parte da ordem reprodutiva do capital, segundo Mészáros (2011) é a estrutura política global de comando do sistema do capital em qualquer uma das suas formas conhecidas ou concebíveis, dessa forma para manter-se é imprescindível estabelecer uma ideologia administrativa que garanta a divisão das classes sociais. A estratégia de “desenvolvimento” social apresentada pelo Estado encobre o uso estratégico do desenvolvimento do capital, que depende da relação *sociometabólica* Estado- capital-trabalho e que inegavelmente não se restringe na legislação. No entanto, se utiliza das várias formas para manter o capital circulando e as novas formas de mercadoria.

Os Estados Unidos desde a década de 1930, com o governo do presidente Roosevelt já despontavam com formas de transformar a terra em capital fictício para ampliação da circulação de juros e capital, a começar de 1980 vincula-se a terra ao mercado financeiro imobiliário e os imóveis passam a ter prestações securitizadas²³, ou seja, como formas de hipotecas.²⁴ Assim, a terra como capital fictício torna-se capital especulativo.

No Brasil a estrutura urbana e o déficit habitacional já eram um problema, que se intensificou com o processo de urbanização. Nos anos 1950, com o Plano de Metas de

²³ Securitização - Processo pelo qual um grupo relativamente homogêneo de ativos é convertido em títulos mobiliários passíveis de negociação. É, portanto, uma forma de transformar ativos individuais relativamente ilíquidos em títulos mobiliários líquidos, transferindo os riscos associados a esses ativos para os investidores que compram estes títulos. (Dicionário Uqbar,2018)

²⁴ Para mais informações ver FIX (2011).

Juscelino Kubistchek, a ausência de uma política habitacional estimula as pressões sociais por reformas urbanas e agrárias, interrompidas pelo Golpe de Estado de 1964.

Inspirado no modelo estadunidense de financeirização do circuito imobiliário, ainda na década de 1960, uma das reformas lançadas pelo governo militar, a criação do BNH (Lei nº 4.380/64) configura interesses de legitimação social e acumulação, ligados à construção civil e às conveniências empresariais. Rolnik (2015) corrobora

[...] desde a criação do BNH até os nossos dias, estabeleceu-se um campo de convergência – e, como veremos, também de conflito – entre as três dimensões decorrentes da definição de organismo financeiro como *locus* de formulação e implementação da política habitacional e da opção originária de fazer cada brasileiro proprietário. Em primeiro lugar, a política depende e incide sobre as estratégias monetárias e fiscais do país. Em segundo lugar, está ideológica e politicamente alicerçada na ideia de combate no “déficit habitacional”, ou seja, na ideia de que as necessidades habitacionais correspondem a uma demanda reprimida de “casas próprias” a serem construídas. Em terceiro lugar, trata-se de um instrumento de fomento à atuação de um setor – a indústria e a construção civil –, além de, evidentemente, ser um dos motores do próprio setor financeiro (p.282).

Ainda segundo Rolnik (2015), o BNH, funcionando com regras próprias, passa a partir de 1965, sob o comando de um grupo do segmento empresarial no Ministério da Fazenda e do Planejamento, a atuar sob a forma de correção monetária das prestações das habitações, aumento do teto do valor do imóveis e isenção para a construção civil o que estimularam a classe média e as incorporações de crédito habitacional. O BNH fomentou o circuito imobiliário com caráter mercantil que favoreceu à classe média. Em Vitória da Conquista, o programa de habitação do BNH, destinado para habitação popular, favoreceu a expansão urbana e atendeu à classe média. Os loteamentos “BNH” e “INOCOOP” localizados no bairro Candeias, foram construídos em terras que pertenciam a Jorge Teixeira, como já mencionado anteriormente, e os lotes contemplavam as famílias que possuísem rendimento mensal acima de seis salários mínimos, deixando de fora a população de baixa renda.

A política de construção de casas no Brasil fazia parte da aliança feita pós Golpe de Estado Conservador de 1964, este tinha como um dos objetivos barrar a expansão do

comunismo na América Latina. Em 1966 o BNH converte-se em empresa pública a fim de comprar carteira hipotecária bancária que originavam os financiamentos²⁵.

A políticas de habitação na Bahia destacou-se também, fruto do SFH, as Habitação e Urbanização S.A. (URBIS), sociedade criada em 1965 (Lei nº. 2.114/65), atuando na construção de conjuntos habitacionais para famílias de entre 1 e 5 salários mínimos, na capital e no interior. Em Vitória da Conquista, as URBIS se espalharam pelos bairros: Candeias (URBIS I); Bateias (URBIS II e III); Zabelê (URBIS IV e V) e Espírito Santo (URBIS VI), no entanto, as URBIS apresentaram oscilações na produção de moradia ao longo de sua atuação, passando por uma crise com o governo do Estado que a impediu de construir durante quase uma década. A URBIS I, em Vitória da Conquista assim como os conjuntos BNH, INOCOOP, Morada do Bem Querer, beneficiaram a população de classe média local, que usufruíram do poder do mercado imobiliário e da localização dos conjuntos para produzir um padrão urbanístico acima dos demais conjuntos habitacionais construídos na cidade.

Em 1998, por meio da lei nº 7.435 de 30 de dezembro de 1998, a Habitação e Urbanização do Estado da Bahia S/A (URBIS) foi liquidada e suas responsabilidades foram transferidas para a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).

A relação imbricada entre proprietários fundiários e incorporadores movimentaram o circuito imobiliário e a circulação de capital fundiário, baseados na extração de *mais-valia* e renda da terra, como demonstra FIX (2011)

O capital incorporador constituiu uma fração diferenciada em relação à atividade da construção, ampliando a divisão social do trabalho no setor. Obteve ganhos por meio de operações que lhe permitiram capturar riqueza na forma de renda da terra, ganhos que se combinavam, em boa medida, com a extração de *mais-valia* absoluta no canteiro de obras. As empresas de construção propriamente ditas evitam, em parte dos casos, assumir diretamente a execução das obras e frequentemente recorrem a subempreitada. Ou seja, nem sempre centralizam todo o trabalho sob seu comando (p.53).

²⁵ Ver sobre este assunto em Rolnik (2015).

Com a extinção do BNH em 1986, e a crise dos anos 1980, houve um recuo no sistema de habitação brasileiro. Mesmo com a inspiração no sistema de crédito dos EUA, o Brasil não teve a mesma continuidade, dessa forma a financeirização da habitação aqui terá a base distinta da securitização imobiliária estadunidense. A queda nas contratações no Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), o esgotamento da indústria de transformação alterou significativamente o dinamismo do SFH.

A datar da década de 1990 o governo federal instituiu mudanças para o desenvolvimento do setor privado, mas, que em pouco ou nada colaboraram para corrigir o déficit histórico na estrutura urbana que ainda na atualidade se apresentam deficitários. Em 1993, com a Lei 8.668 de 25/06/93 é instituído o Fundo de Investimento Imobiliário (FII)²⁶. Em novembro de 1997, a Lei 9.514 que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (FI), institui o regime de alienação fiduciária²⁷ de coisa imóvel, o que facilitou e atraiu os incorporadores para investimentos. A relação entre Estado e agências privadas mais uma vez consolida o espaço urbano e o configura em modo de reprodução do capital com a compra e venda das terras urbanas e o sistema de crédito a serviço da valorização, acumulação e extração de renda. Assim,

As operações realizadas no âmbito do SFI envolvem uma grande diversidade de agentes, ensejando a formação de complexas cadeias de obrigações ligando compradores de imóveis a investidores que, por meio de uma intrincada sequência de relações contratuais, tornam-se credores finais das obrigações assumidas pelos primeiros. Essa cadeia pode envolver a participação de agentes como compradores de imóveis, inquilinos, incorporadores imobiliários, construtores, associações de poupança e empréstimo, sociedades de crédito imobiliário, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos múltiplos, securitizadoras, fundos de investimento imobiliário, seguradoras, fundos de pensão, agências avaliadoras de risco, agentes fiduciários, entre outros (PEREIRA; ROYER; VIOTTO, 2013, p.05).

O novo sistema ampliou a participação do capital financeiro no mercado imobiliário e novos produtos foram criados: Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), Cédula de

²⁶ Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Os recursos captados na venda das cotas poderão ser utilizados para a aquisição de imóveis rurais ou urbanos, construídos ou em construção, destinados a fins comerciais ou residenciais, bem como para a aquisição de títulos e valores mobiliários ligados ao setor imobiliário tais como cotas de outros FIIs, Letra de Crédito Imobiliário (LCI), certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), ações de companhias do setor imobiliário etc. (BM&FBOVESPA, 2018).

²⁷ Modalidade de crédito que mantém a propriedade jurídica da unidade habitacional com o credor até que a dívida seja paga totalmente.

Crédito Imobiliário (CCI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letra de Crédito Imobiliário Vinculada (LCIV) e Letra Hipotecária (LH). O CRI, CCI, LCI e o LH²⁸ são títulos de crédito que permitem ao setor imobiliário captar recursos no mercado de capitais. Essas novas formas de títulos de crédito foram como um passaporte para a modernização financeira brasileira, ainda segundo Pereira, Royer e Viotto (2013) o sucesso do Brasil na introdução do sistema hipotecário, utilizado pelos Estados Unidos só aconteceria depois de uma primeira rodada de ajustes regulatórios no modelo implantado e sobretudo, com mais incentivos por meio das isenções fiscais. Dessa forma, os investimentos estão voltados principalmente para o mercado comercial, edifícios corporativos, shoppings *centers* como demonstra a Tabela abaixo, os investimentos são aplicados e direcionados à classe dominante. A empresa UQBAR²⁹ aponta que em 2016 (Tabela 04) o número total de investimentos capitalizados listados na Bolsa de valores de São Paulo (BOVESPA) pelos Fundos de Investimentos imobiliários, em sua maioria, foi voltado a escritórios e shoppings *centers*, em detrimento dos residenciais.

Tabela 04 – Composição de capitalização de mercado por tipo de imóvel (% de montante) listados pela BOVESPA – 2017.

Tipo de imóvel	Porcentagem de Montante
Escritórios	40,5%
Varejo - <i>Shoppings Centers</i>	18,1%
Varejo - Lojas Individuais	16,5%
Diversificado	13%
Logística	3,6%
Residencial	2,7%
Escolar	2,4%
Hospitalar	1,3%
Industrial	1,0%

²⁸ Estas questões estão, lamentavelmente, além do escopo do presente trabalho, não sendo possível um maior detalhamento.

²⁹ Uqbar é a empresa de referência quando o assunto é finanças estruturadas (securitização, imobiliário e private equity) no Brasil. Atuando de forma independente e com uma equipe com muitos anos de experiência nos mercados nacional e internacional, a Uqbar oferece aos diversos participantes de mercado uma série de produtos e serviços especializados. Fonte: www.uqbar.com.br (obs.: Não foram encontrados dados sobre o significado da sigla.)

Hospedagem	0,6%
Cemitério	0,3%

Fonte: Uqbar,2017.

Organização: Marília Faria Chaves,2018.

Essa composição confirma a consolidação da financeirização da cidade, em que a cidade arquitetônica e universalista, tem em seu solo a valorização por meio dos empreendimentos que servem à classe dominante, não como forma de apropriar-se, mas como forma de se auferir renda diferencial.

Na cidade gerida como empreendimento o lucro é a maior preocupação para o desenvolvimento urbano e a terra é a forma de acumulação e circulação do capital. O Estado estimula as formas de crédito com propósitos políticos e econômicos, bem como estabelece estratégias de planejamento urbano e regional como formas de criar condições favoráveis à criação de *mais-valia*, de acumulação de capital, o que na maioria das vezes, gera especulação desenfreada, em que a configuração espacial é controlada pelos capitalistas e proprietários fundiários. Harvey (2013, p.360), apresenta que a forma de adquirir riqueza com a convergência lucro e juros no atual estágio do capitalismo não é simples articulação de empreendimentos e esfera financeira. Marx (2017), ao analisar o capital fictício se concentrou nos bancos e mal poderia imaginar todas as formas de crédito do capitalismo moderno, no entanto, sua base teórica firme permitiu a observação de Harvey (2013)

Os banqueiros, financistas e corretores de ações, etc. que povoam o mundo das finanças desempenham funções altamente especializadas dentro da divisão do trabalho. Em uma medida ou outra eles constituem uma “*classe*” especial dentro da burguesia. E, na medida que o sistema de crédito funciona como uma espécie de sistema nervoso central que regula o movimento do capital, essa “*classe*” ocupa os que parecem ser os altos postos de comando da economia de onde se confrontam os capitalistas industriais e mercantis como os representantes do capital social total (p.360 – grifos nossos).

A posição estratégica dessa “*classe*” dentro da burguesia estabelece um poder de controle dentro da sociedade especialmente na produção do espaço. A concentração de capital em poucas e pequenas famílias, por exemplo, ora alinhadas ao Estado, também são a oposição, em determinados momentos, de oscilações de preços de mercado e

desequilíbrio. O capitalismo cria as contradições dentro da própria classe e entre as classes para se manter. A propriedade fundiária como cerne desse mercado é o capital fictício, que movimenta a relação público privado para a promoção de empreendimentos imobiliários e o desenvolvimento dos ativos financeiros que se espalham. A propriedade privada, embora seja anterior ao capitalismo, é indispensável para sua sustentação, mas ao mesmo tempo ela produz contradições no sistema, uma vez que separa o trabalhador da terra e ao separá-lo impede o trabalho ontológico e o liga à *mais-valia* que mantém o capitalismo.

O movimento de mercantilização da terra urbana, a separação da terra do trabalhador, do valor de uso, e sua incorporação à acumulação de capital, satisfazem ao objetivo principal da sociedade capitalista, derivado da extração do trabalho não pago “[...] por isso, a produção capitalista só desenvolve a técnica e a combinação do processo social, na medida em que solapa os mananciais de toda a riqueza a terra e o trabalhador” (MARX, 2013, p. 574).

O proprietário fundiário tem os investimentos de capital fixo dos capitalistas³⁰ na terra como forma de valorizá-la e transformá-la em ativo financeiro. O capital fictício é um instrumento do capitalismo de valorização meramente especulativa. A terra, os produtos imobiliários transformados em ativos financeiros asseguram a propriedade privada “[...] quando o capitalismo encontra situações em que a propriedade privada da terra não existe, ele deve dar passos ativos para criá-la e desse modo garantir a produção do trabalho assalariado” (ROLNIK, 2015, p.196) ou seja, garantir a extração da *mais-valia*, da renda da terra.

O regime de acumulação capitalista garante o direito à propriedade privada e a alienação da propriedade do título da terra, maquiada pelo regime de alienação fiduciária. Em tempos de financeirização, a propriedade privada é também, contraditoriamente, um falso direito para a classe trabalhadora, principalmente, uma vez que estão sempre na iminência de perder “a propriedade”. As formas criadas para a produção do espaço urbano estão baseadas na comercialização do solo, a busca pela renda da terra e incorporadores³¹ imobiliários, Estado, construção civil que configuram o espaço como

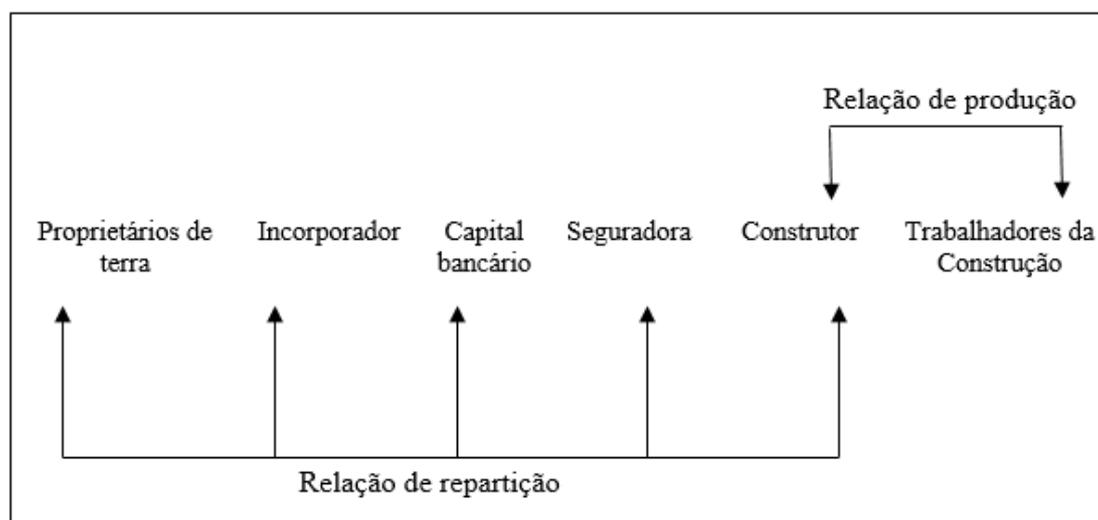
³⁰ Quando o proprietário fundiário não é também o capitalista.

³¹ Em dezembro de 1964, é definida juridicamente a figura do incorporador com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), e atribuída sua função econômica de criar a disponibilidade de terrenos para construir. A Lei considera o incorporador como sendo “a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisso ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações,

um empreendimento a ser utilizado como valor de troca. O excedente de trabalhadores produzidos pela produção do espaço capitalista aumenta a extração da renda fundiária urbana, a *mais-valia*, com baixos salários para a acumulação de capital, o que posteriormente desvaloriza os ativos financeiros que são retomados pelos capitalistas e infundido de novos fetiches, “[...] numa depressão os ativos retornam aos seus verdadeiros proprietários”³².

A complexidade do espaço capitalista urbano é demonstrada na quantidade de sujeitos envolvidos no processo de apropriação do solo e exprime também como a construção da cidade está no cerne do desenvolvimento das forças produtivas, uma vez que a construção privada ou pública envolvem os sujeitos que repartem a *mais-valia* fundiária, a renda da terra de monopólio (Quadro 01), e o trabalhador, de quem se extrai a *mais-valia*.

Quadro 01– Relação entre proprietários fundiários, trabalhadores da construção civil, setores financeiros e incorporadores no espaço urbano.



Fonte: Guigou(1982) *apud* Almeida e Monte-Mor,2017.

A relação complexa entre os sujeitos que produzem o espaço capitalista coloca-os, ao mesmo tempo, juntos e em lados opostos. O proprietário de terra, quando este não é o próprio capitalista, tem o controle sobre o trabalhador, mas não sobre os capitalistas, ao mesmo tempo em que os capitalistas dependem dos bancos e das incorporadoras, o

coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”(Art. 29, BRASIL,1964).

³² Frase atribuída a Andrew Mellon, banqueiro norte-americano, republicano e ex-secretário do Tesouro dos EUA. Citada por Ilan Lapyda (2011, p.10).

Estado cria as condições para se extrair renda da terra em ação com os capitalistas, dessa forma o número de sujeitos a extrair a renda é cada vez maior no espaço urbano, e as obras urbanas passam a se constituir uma forma avançada de desenvolvimento das forças produtivas.

A financeirização imobiliária está no mote das mudanças do Estado capitalista contemporâneo, no escopo da mundialização do capital.

Os investimentos financeiros serão, portanto, priorizados, construindo uma economia mundial estupidamente interligada através das bolsas de valores, da continuada atuação de alguns órgãos supranacionais como o FMI e o Banco Mundial que proporcionarão lucros advindos de uma especulação, aparentemente, sem fim. A organização do trabalho e da produção também será alterada, pois se buscará a flexibilidade, ou seja, como forma de evitar uma superprodução relativa e regular a oferta e procura de mercadorias, sua produção não será feita nas proporções anteriores, mas adaptada ao estudo da demanda (LIMA; CONCEIÇÃO, p.09, 2009).

Segundo Marx (2013, p.121), só o trabalho produz riqueza, ele é o pai da riqueza material, como dito anteriormente. Os juros são uma forma de se extrair dinheiro sem o trabalho. O capital fictício se valoriza por si mesmo, nas relações de compra e venda especulativas, ele gera dinheiro baseado em dinheiro, mediante os juros, sobremaneira de forma contraditória à permanência do capital, que necessita do trabalho para a extração da *mais-valia*, ao mesmo tempo em que o crédito/financiamento/título é uma forma de valor-trabalho não pago e uma iminência de extração de renda apoiado na posse da propriedade adquirida.

O capitalismo encontra formas de acelerar a rotação do capital e a terra, como mercadoria, título financeiro, é o produto feitichizado para o consumo. Os empreendimentos, os equipamentos urbanos entre outras construções do espaço urbano, têm preço, valor de troca. O processo de reprodução da vida social é também transformado em mercadoria, aquém da valorização e da ação especulativa. Espaços inteiros, de moradia, de lazer, estão voltados às atividades especulativas e ao nexos da lógica do capital.

4.1 A teoria do valor na produção do espaço urbano

Quando Marx (2013) inicia os escritos de **O Capital** com a discussão sobre a mercadoria, ele parte, na verdade, das relações sociais no modo de produção capitalista, como discutido na seção 2. Em sua essência, a mercadoria para Marx (2013), possui relações complexas, ela é uma unidade dialética entre valor de uso e valor de troca. Ele baseia-se nas considerações de Adam Smith (2010) que entendia que o valor tem dois significados diferentes: valor de uso e valor de troca, estes ligados ao poder de compra ou à posse de objetos que se trata, e o valor total do produto era a soma de: salário (do trabalhador), lucro (do patrão) e aluguel (de máquinas e instalações).

Os economistas burgueses não conseguiam ver a relação dialética das mercadorias com a extração da *mais-valia*, no entanto, para Marx (2013), a teoria ganha um significado diferente, ele sugere considerar valor de uso dentro do ‘conceito de valor de uso’, uma vez que este pode ser aplicado a toda classe de objetos, atividades, eventos entre outros. Para ele, o valor de uso só se realiza no uso, a mercadoria, objeto material, é para o valor de uso, mas como a mercadoria é valor de troca não seria mercadoria se não fosse valor de uso. A mercadoria é valor de uso para quem a possui desde que não se torne meio de troca, para isso ela precisa encontrar necessidade particular, satisfazer. A mercadoria só existe porque em algum momento ela irá satisfazer uma necessidade e este valor de uso só se torna efetivamente útil ao consumidor após passar pelo processo mediador da circulação que realiza o valor de troca da mercadoria. O valor de troca consiste na aplicação de trabalho para criar materiais, mercadorias, para o consumo

O valor de troca parece inicialmente como relação quantitativa, a proporção na qual os valores de uso de um tipo são trocados por valores de uso de outro tipo, uma relação que se altera constantemente no tempo e no espaço (MARX, 2013, p.114).

A teoria do valor de Marx (2013) parte da materialidade para compreender o valor, valor de uso e valor de troca, a relação complexa que serve de investigação para mostrar que “os segredos do capitalismo não podem ser mostrados com apenas um deles”³³

³³ HARVEY, 2013.p.46

fundamental para a teoria do Valor-Trabalho, o cerne da história da luta de classes. O trabalho como centro de toda riqueza material, como os elementos da natureza é indispensável à sobrevivência da humanidade, a fim de satisfazer todas as necessidades humanas, o modo de produção social determina as formas de troca e de relações para essa sobrevivência.

O produto do trabalho, no capitalismo, possui propriedades materiais que podem ser trocadas por mercadorias distintas para satisfazer necessidades humanas, ou seja, uma mercadoria que possui valor de uso para alguém é produzida por meio do trabalho para ser trocada, valor de troca. Portanto, para que a mercadoria se concretize ela precisa, em princípio ser uma necessidade de uso, valor de uso para alguém. Dessa forma, a relação da mercadoria no capitalismo é dialética, uma vez que para quem a vende ela é um valor de troca e para quem a compra ela é um valor de uso, ou pode ser as duas simultaneamente. Um produto que deixar de possuir alguma dessas duas propriedades não se realiza como uma mercadoria.

O espaço, também transformado em mercadoria no capitalismo, apresenta no seu solo os valores de uso e de troca. A apropriação da terra urbana visa a exploração do solo para obtenção de renda e lucro. Para Harvey (1980),

O método marxista de colocar valor de uso e valor de troca em relação dialética entre si merece consideração, porque favorece o duplo propósito de soprar vida nos estudos geográficos e sociológicos sobre o uso do solo, e de construir uma ponte entre as abordagens espaciais e economias do uso do solo. O último propósito pode ser tão à economia contemporânea como o é para a análise espacial contemporânea (p. 134-135).

A regularização da propriedade privada possibilitou a comercialização de terras e as formas de especulação. Sendo a terra um bem indispensável à vida, o mercado de títulos fez com que o solo urbano se torne um grande atrativo do capital. O valor de uso do solo dá lugar ao valor de troca e torna a terra rentável e propícia à acumulação de riquezas e extração de *mais-valia*. No entanto, a repartição da *mais-valia* entre os capitalistas encontra uma barreira criada pelo próprio capitalismo, a mercadoria precisa ser vendida e convertida em dinheiro D-M-D' (dinheiro, mercadoria, dinheiro), o dinheiro também é uma mercadoria, é a medida do trabalho humano objetivado de todas as outras mercadorias a “[...] forma

necessária de manifestação da medida imanente do valor das mercadorias: o tempo de trabalho” (MARX, 2013, p.169).

Este circuito do capital deve se cumprir, no entanto, o capitalista também espera que o próprio dinheiro se converta em mais dinheiro e essa forma só é possível mediante a especulação de terras e imóveis e dos ativos financeiros, citados anteriormente. Essa forma de se adquirir mais riqueza, por intermédio da transformação de ativos financeiros em mais dinheiro, apresenta a diferença entre as classes na teoria do valor de Marx. A terra, como mercadoria *sui generis*, pode ser vendida ou comprada, aquele que possui o título da propriedade privada possui também a possibilidade de se extrair renda da terra por sua posse, neste caso, o proprietário que possui um título de propriedade privada (casa, terreno, apartamento) não se configura um capitalista, porém à ele também é concedida a possibilidade de se utilizar da mercadoria propriedade privada como valor de troca, o que o diferencia do capitalista está para além da posse da propriedade privada³⁴, como discute Topalov (1979b)

A propriedade do solo é uma pluralidade de relações sociais e não só uma. Em outros termos, ser proprietário de um terreno ou de um imóvel não significa o mesmo segundo a posição de classe que se tenha. Esta posição confere um conteúdo social específico à relação jurídica da propriedade. A propriedade do solo é uma relação jurídica que abarca uma pluralidade de relações socioeconômicas concretas. E estas de maneira nenhuma se esgotam na relação jurídica. Podemos ilustrar esta proposição: não é a mesma coisa ser proprietário de imóvel em que se mora ou ser proprietário de um terreno agrícola que se arrenda a um colono, ou ser proprietário de um estabelecimento comercial no centro da cidade. A relação jurídica é a mesma, é o ‘direito de usar e abusar’ de seu próprio bem, segundo a fórmula típica do primeiro código civil burguês, o código de Napoleão. Sem dúvida, como é sempre o caso em matéria de direito, isto indica e esconde por sua vez relações sociais: define como formalmente idênticas relações sociais fundamentalmente diferentes (p.173).

Para Marx (2013, p.146), uma mercadoria, em seu valor de uso é algo trivial, não há nada de misterioso a considerar sob o ponto de vista a satisfação das necessidades humanas, ou seja, do valor de uso

³⁴ Não entraremos na discussão de classes sociais, uma vez que esta é uma discussão que necessita de mais tempo hábil, o que está para além do escopo deste trabalho.

O caráter misterioso da forma-mercadoria consiste, portanto, simplesmente no fato de que ela reflete aos homens os caracteres sociais do seu próprio trabalho como caracteres objetivos dos próprios produtos do trabalho, também a relação social dos produtores com o trabalho total como uma relação social entre objetos, existentes à margem dos produtores (p.147).

A mercadoria terra, no espaço urbano é cada vez mais separada, inalcançável, fetichizada, esse caráter “fantasmagórico” da terra, do empreendimento imobiliário, do lazer, permitem a permanência do capitalismo. Segundo Harvey (1980), o solo urbano é uma mercadoria bastante peculiar. Seis aspectos são levantados por ele:

- i. o solo urbano e suas benfeitorias apresentam uma localização absoluta, uma vez que não podem ser deslocar-se livremente [...] **tem localização fixa. [...] confere privilégios de monopólio.**
- ii. o solo e as benfeitorias são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar. Não posso existir sem ocupar espaço; não posso trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos materiais aí localizados; e não posso viver sem moradia de alguma espécie. É impossível existir sem alguma quantidade dessas mercadorias, e isso restringe fortemente a escolha do consumidor a respeito delas;
- iii. o solo e as benfeitorias mudam de mão relativamente com pouca frequência. Em certos tipos de realização de negócios [...], **no planejamento de muitas facilidades públicas (estradas, escolas, hospitais, etc.) e setores estáveis assumem a forma de mercadorias** com muita pouca frequência mesmo que estejam em constante uso. [...] a interpretação dialética do valor de uso e do valor e troca na forma mercadoria não se manifesta no mesmo grau nem ocorre com a mesma frequência em todas as seções da economia urbana.
- iv. o solo é algo permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes considerável. O solo e as benfeitorias e o direito de uso a elas ligados (*sic*), por isso, propiciam a oportunidade de acumular riquezas (tanto para os indivíduos como para a sociedade). **Muitos bens de capital devem sua qualidade a eles, mas o solo e as edificações tem sido historicamente, o repositório mais simples e importante de se obter herança [...]**
- v. [...] a proporção de frequência da troca em relação ao uso é peculiarmente baixa. [...] conseqüentemente as instituições financeiras devem desempenhar papel muito importante no funcionamento do mercado do solo urbano e da propriedade na economia capitalista.
- vi. [...] o valor de uso não é o mesmo para as pessoas em residências comparáveis, nem em constante tempo para a mesma pessoa em moradia³⁵ [...] (p.135-136 – grifos nossos).

³⁵ Segundo Harvey (1980), esse valor de uso torna-se individualizado à medida em que as necessidades culturais e sociais são alteradas dentro da esfera cotidiana. Hábitos culturais, estilo de vida, serão características do valor de uso de cada grupo.

As benfeitorias no solo urbano possibilitam as formas de extração da renda diferencial e renda de monopólio. Áreas estrategicamente modificadas para valorização, a escassez artificial, investimentos em capital fixo, como infraestruturas, são cruciais para que a terra/moradia entre na disputa de mercado e se concretize como mercadoria.

Em Vitória da Conquista essas formas de valorização estão cada vez mais evidentes, o mercado imobiliário despontando e o crescimento de empreendimentos em consonância com a expansão horizontal e vertical (Fotografia 10) da cidade apontam para as formas de extração de renda diferencial e de monopólio, com a feitichização de áreas.

Fotografia 10 – Verticalização na área de expansão urbana entre os bairros Candeias e Primavera , na cidade de Vitória da Conquista - 2018

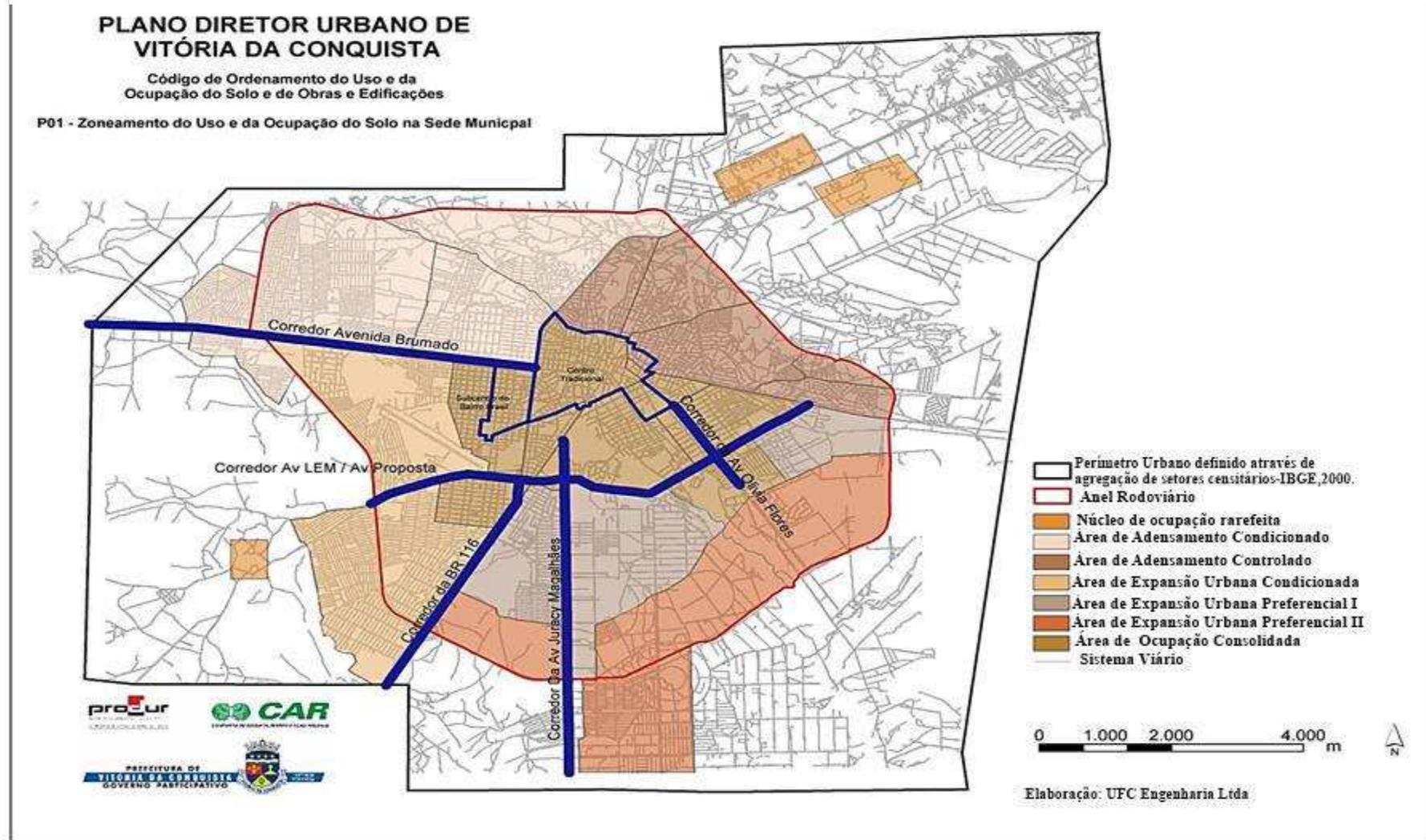


Foto: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo, 2018.

A expansão para áreas distantes do centro tem sido uma das formas de investimentos dos sujeitos imobiliários em consonância com prefeitura local, que acolhe estes empreendimentos como meio de consolidar as áreas preferenciais de expansão (Mapa 03) já apontadas nas diretrizes do PDU – 2006 da cidade. O plano diretor assume um “papel” estratégico de atender às empresas que passaram a atuar na cidade depois de 2006, sendo possível as alterações feitas sob a imaginada necessidade de atender a defasagens do plano, como evidenciado por Almeida (2017)

As adequações do PDU da cidade nos últimos anos são uma clara demonstração do empenho da Prefeitura Municipal em atender às exigências dos grandes empreendimentos propostas pelas empresas recentemente instaladas no mercado conquistense e superar os obstáculos físicos e jurídicos dos projetos (p.161).

Mapa 03 – Zoneamento do uso e ocupação do solo na sede municipal de Vitória da Conquista- BA- 2006.



Fonte: Plano Diretor urbano de Vitória da Conquista,2006.

Essa relação³⁶ possibilitou, nas últimas décadas um aceleramento na transformação de terras rurais em urbanas, atraiu grandes construtoras e incorporadores que começaram a investir na cidade.

O cenário pós crise de 2008 apontou para um aumento significativo do valor dos imóveis em todo o país. A recuperação brasileira veio rápido, como destaca o mercado de imóveis,

De acordo com levantamento global feito em 54 países pelo Banco de Compensações Internacionais (BID, na sigla em inglês), instituição que funciona como o banco central dos bancos centrais, a valorização imobiliária no Brasil foi de 121% nos cinco anos seguintes ao período pós-crise de 2008. Entre 2008 e 2011, a valorização anual ficou acima dos 20% (Revista ZAP em casa,2016).

Durante esta última década, 2008 a 2018, as variações refletiram na produção do espaço urbano, nas relações sociais e em toda dinâmica dos trabalhadores da construção civil. Em Salvador, capital do estado, houve um decréscimo nas vendas de imóveis durante os anos de 2008 e 2009, segundo a FipeZap (2018), que só voltou a aumentar a partir de 2010, como mostra o Gráfico 02, o que propiciou o investimento de algumas construtoras no interior do estado.

Gráfico 02 – Variação do índice de vendas de imóveis em Salvador- BA entre os anos 2010 e 2018.



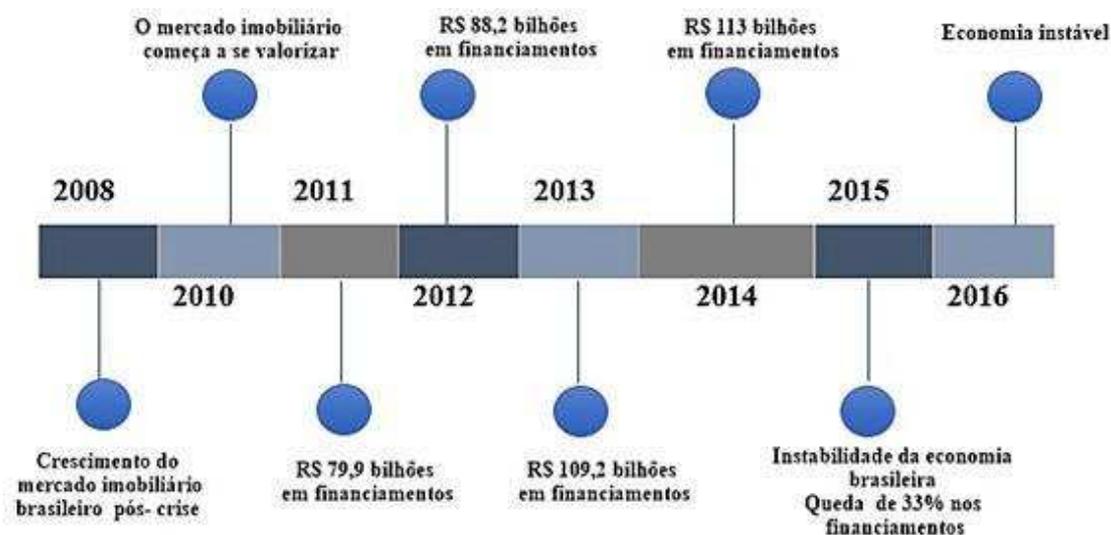
Fonte: FipeZap, 2018.

³⁶ A relação entre o Estado e as incorporadoras/construtoras/imobiliárias será discutida no próximo tópico.

A exemplo da Gráfico Empreendimentos que chegou em Vitória da Conquista no ano de 2009, e de 2009 a 2015 lançou 08 empreendimentos na cidade. Segundo o então diretor de marketing da Associação de Dirigentes de Empresas no Mercado Imobiliário – (ADEMI-BA) José Azevedo Filho “[...] o resultado do *boom* imobiliário no interior foi resultado dos entraves encontrados pelas empresas na capital Salvador e os levaram a investir no interior”³⁷.

A relação entre capitalistas, proprietários fundiários e o Estado tem características históricas, como já apresentado anteriormente. Esses sujeitos sempre estiveram alinhados à economia política brasileira, controlando de forma significativa o espaço urbano, e até mesmo a ordem política do país, o que levou à conjuntura atual, pós crise política desencadeada no ano 2016 e apontada no Gráfico 02 e na Figura 03 como reflexo no mercado imobiliário.

Figura 03– Variações no financiamento imobiliário brasileiro de 2008 a 2016.



Fonte: Revista Zap imóveis, 2016. Reelaboração: Marília Faria Chaves, 2018.

As políticas habitacionais implementadas que, teoricamente, favoreceriam à classe trabalhadora, beneficiam especialmente os empresários capitalistas. O mercado

³⁷ Entrevista concedida ao Jornal A tarde, sexta-feira 20/11/2015. Caderno Imobiliário. Versão on-line em: <http://atarde.uol.com.br/imoveis/noticias/1728135-interior-do-estado-vive-boom-imobiliario>

encontra formas de se recuperar e se utiliza das políticas de crédito, das ações que o Estado promove como forma de alienação e “conciliação” das classes.

A renda é a *mais-valia* que se destina ao proprietário fundiário, ora também capitalista, na realização da troca por meio da propriedade privada.

A propriedade privada e herança estão totalmente imbricadas e legitimadas pelo Estado burguês a fim de mediar os choques sociais e perpetuar a organização econômica capitalista. A renda obtida pela terra é também a *mais-valia* extraída da venda da força de trabalho. Paniago (2012) destaca que, conforme Mészáros, o capital é um modo de controle e não um título de controle.

Uma relação social fundada no trabalho social, no trabalho assalariado, cujo requisito histórico foi a completa separação – quebra da unidade – do trabalho vivo e as condições objetivas de sua atividade produtiva. O capital encontra sua base de existência sobre a sujeição do trabalho vivo, ao mesmo tempo em que só pode apresentar-se como a contrapartida – como trabalho acumulado, objetivado e alienado -, do sujeito que trabalha (p.23).

Para a autora, a dominação alienável é condição indispensável para o controle *sociometabólico*.

Existe uma relação de dependência recíproca – que não quer dizer equilibrada pois o capital só existe por conta da exploração do trabalho, enquanto este pode manter sua atividade produtiva independente dele, como já ocorreu na história e pode novamente apresentar como forma alternativa de sociabilidade (p.26).

Segundo a ADEMI-BA, desde o ano 2016 as construtoras têm dado preferência aos investimentos no interior do Estado da Bahia e às habitações populares. Vitória da Conquista tem recebido diversos empreendimentos ao longo da última década. As áreas de expansão urbana preferencial determinadas pelo PDU-2006 têm sido as que receberam a maior parte dos investimentos imobiliários de 2009 a 2018, e percebe-se essa preferência das construtoras pelas habitações populares, como apontado acima, são mais de 15 587 unidades lançadas neste período³⁸, muitos deles referente ao Programa do

³⁸ Dados aproximados relativos à pesquisa de campo. O arquivo da prefeitura municipal não distingue os tipos de empreendimentos, apenas os classifica como condomínios, condomínios de lotes e loteamentos.

Governo Federal Minha Casa, Minha Vida, distribuídos entre as faixas de 1,5 e 3 salários mínimos. Segundo Almeida (2017),

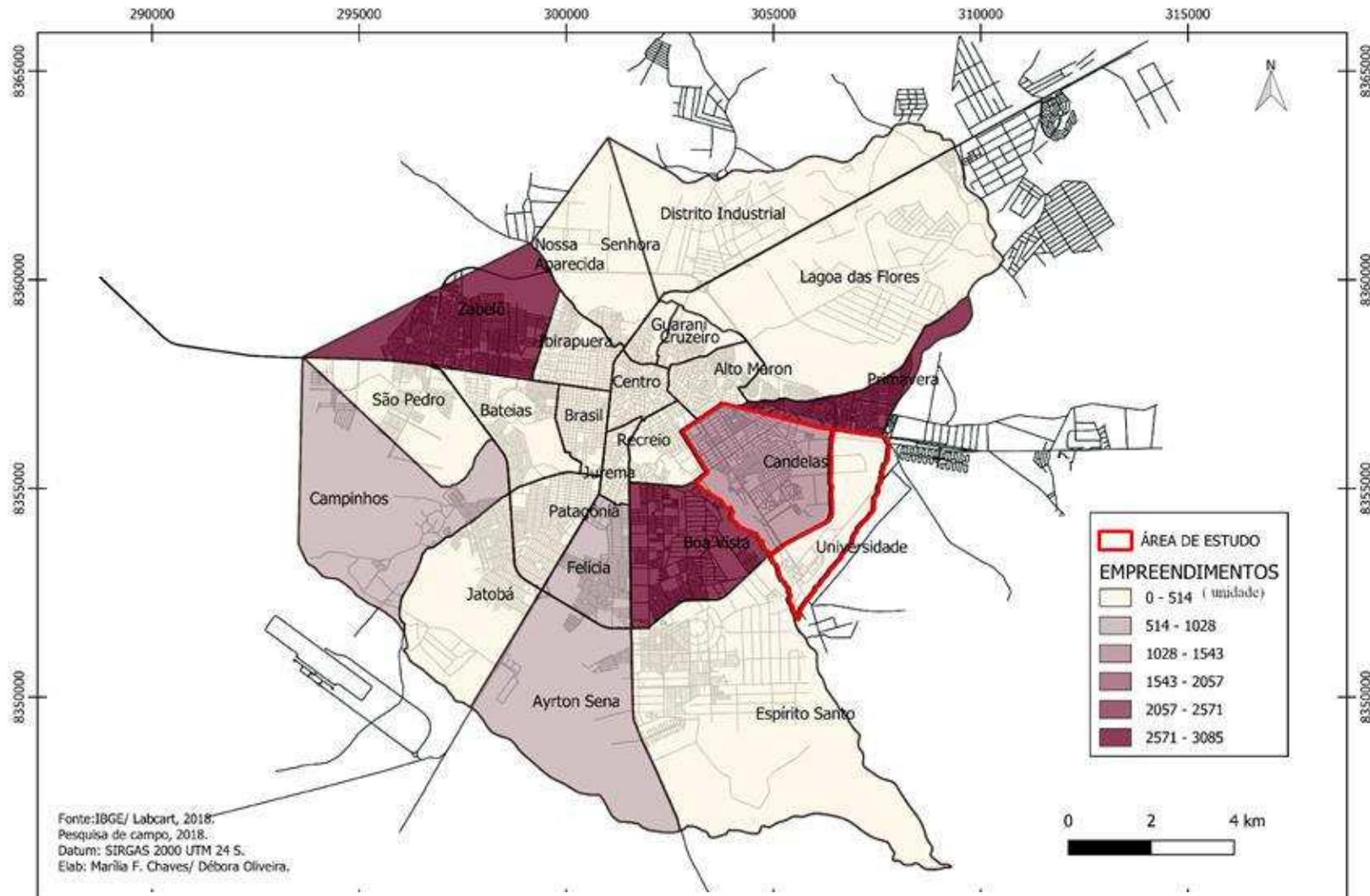
Desde 2009, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) até 2014, segundo informações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, por meio da Diretoria de Habitação de Interesse Social, o município foi contemplado com a construção de 8.298 unidades habitacionais em 22 conjuntos habitacionais. Ainda de acordo com a Diretoria de Habitação, esses empreendimentos beneficiaram, aproximadamente, 33.192 pessoas e foram destinados a famílias de até R\$ 1,6 mil (Faixa 1). O total do investimento foi de R\$ 418.401.684,73 milhões, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) (p.94).

A história da questão imobiliária no Brasil aponta para o encontro das contradições geradas pelos diversos “rearranjos” do circuito imobiliário, desde o BNH aos pacotes do Minha Casa, Minha Vida, que *a priori* estritos à classe trabalhadora, são modificados pela lógica capitalista para atender às classes médias e à pequena burguesia local, enquanto a população trabalhadora continua à espreita, beneficiada pelos conjuntos imobiliários em condições de isolamento nas áreas urbanas, distantes dos centros, ou mesmo condicionadas a ciclos de despejo e expulsão em áreas de ocupação.

Em Vitória da Conquista, parte dos empreendimentos relativos aos residenciais da Faixa 1 estão nas áreas mais distantes do centro, na Zona Oeste da cidade, fora da área de expansão preferencial, como bairros nos Campinhos e Zabelê. No entanto, bairros como Candeias, Primavera e Boa Vista, destacam-se por grande aglomerado de novos empreendimentos e maior valorização, como mostra o Mapa 04.

Dificultando assim, uma pesquisa de forma mais precisa, tendo em vista o tempo para a confecção da dissertação. Assim, o mapa apresenta dados obtidos por meio dados do arquivo da secretaria de habitação, bem como de sites das construtoras. O mapa refere-se a empreendimentos habitacionais multifamiliares e plurifamiliares lançados na área urbana de Vitória da Conquista- BA entre os anos 2009 e o primeiro semestre de 2018.

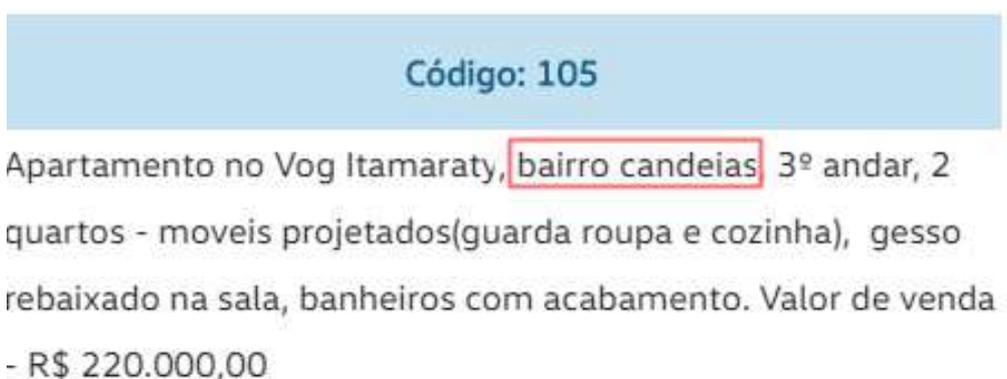
Mapa 04 – Empreendimentos residenciais multifamiliares e plurifamiliares lançados por empresas privadas em Vitória da Conquista entre os anos de 2009 e o primeiro semestre de 2018, por número de unidades por bairro.



Fonte : Pesquisa de Campo. Elaboração: Marília Faria Chaves/Débora Oliveira, 2018.

O Bairro Universidade tem sido um vetor de expansão do bairro Candeias e tem em suas características a mesma valorização do Candeias, apesar de ter uma ocupação rarefeita, os loteamentos já estão estabelecidos e as divulgações de vendas dos lotes/terrenos estão sempre associadas ao Candeias, como forma de aumentar essa valorização, como aponta a propaganda de uma imobiliária abaixo:

Figura 04 – Propaganda de venda de imóvel no bairro Universidade, Loteamento Caminho da Universidade, Vitória da Conquista, 2018.



Fonte: Sudoeste Imóveis,2018.

A renda diferencial está no valor de troca agregado aos signos tecnicizados, artificializados. O bairro Candeias, é conhecido como um ‘bairro nobre’ na cidade, o que faz com que o Universidade, extensão do Candeias, seja vendido como tal, aumentando sua valorização. Os promotores imobiliários vendem a ideia de bem-estar, conforto por meio do “local privilegiado”. O preço do solo urbano não é determinado pela produção, mas, pela infraestrutura que lhe é conferida, e esta infraestrutura, além de auferir renda aos proprietários fundiários, vai auferir extração de *mais-valia* do Estado. Apesar de não haver uma produção existe trabalho e por meio deste trabalho o Estado capta a *mais-valia*³⁹.

³⁹ O termo *mais-valia* utilizado pelo Estado capitalista tem a ideia de recuperação de investimentos do poder estatal para coletividade de parte da valorização econômica (renda da terra) de imóveis geradas pelo seu investimento (Estatuto da Cidade, art.III, Inciso IV). Para isso, no Brasil o governo se utiliza de instrumentos urbanísticos disponíveis na legislação federal e previsto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade, no Código Tributário Nacional para a ‘distribuição equânime dos ônus’ decorrente da urbanização. Para mais ver em Chaves (2012).

4.2 O mercado de terras urbanas e a formação do preço imobiliário.

O preço, para Marx (2017), é o valor do tempo /trabalho empregado para se produzir uma mercadoria. Aquilo que não é produzido por intermédio do trabalho não pode ter preço, apenas valor, no entanto, na sociedade capitalista, tudo transformado em mercadoria, até mesmo aquela que não é produzida pelo trabalho, como a terra.

Para Marx (2013), a utilidade não determina o valor, como diziam os economistas anteriores a ele como Adam Smith (2010), e sim o trabalho. O que é pago ao trabalhador pelas horas de trabalho, o salário, corresponde à quantidade de tempo necessário para sua subsistência, o que na aparência parece o preço pago pelo trabalho, no entanto, é o preço pago pela *força de trabalho* e que, dessa forma independente do salário pago, a extração da *mais-valia* continua existindo, de forma maior ou menor. Essa venda da força de trabalho dá ao capitalista o direito de explorá-la para a produção de mercadorias, possibilitando, na produção do espaço urbano, as formas de construção, e não somente elas, que os produtos e a terra se tornem as mercadorias vendidas que possibilitam a circulação do capital.

O dinheiro que circula em busca de acréscimo é o capital. Na esfera da circulação simples de Marx (2013) $M - D - M$ (Mercadoria, Dinheiro, Mercadoria), a mercadoria se torna produto a ser consumido, uma vez que a mercadoria final será obtida para valor de uso, encerrando o ciclo, pois a circulação simples não gera valor, no entanto, na esfera da especulação a fórmula $D - M - D'$ (Dinheiro, mercadoria, Dinheiro $+\Delta$) não se encerra, é a valorização do valor.

No âmbito da circulação existe a troca de equivalentes, no entanto existe um valor adicional que se forma nessa troca de mercadorias, como a terra. A mercadoria que está fora da circulação é a força de trabalho e os meios de produção. A força de trabalho é a única mercadoria que gera valor, portanto, a *mais-valia* não paga na produção das novas mercadorias será incorporado e estas voltam à circulação do mercado com valor maior.

$$D - M \left(\frac{FT}{Mp} \right) \dots P \dots M' - D'$$

$D =$ valor (dinheiro)

$M =$ Força de Trabalho + Meios de Produção

P = Produto do trabalho

D' = Mais-valor

Entende-se que esse processo de transformação de valor em capital leva a sociedade à dependência da mercadoria que se autovaloriza, na fase das relações mercantis. Dessa forma, a terra/espaço, envolve-se nesse processo de valorização do valor com as formas creditícias para obtenção de maior renda, que parte do princípio da exploração do trabalho no Capitalismo e da origem da propriedade privada, por isso Marx vê o “arrendatário como figura passiva que colhe a vantagem do crescimento econômico obtido através da aplicação do trabalho social” (MARX, 2017, p.697).

Na combinação do chamado trabalho morto (capital constante) com o trabalho vivo (capital variável) há a valorização do valor, ou seja, capital.

Confere-se, o preço da terra, do imóvel construído sobre ela. Esse valor social vai depender da técnica empregada por cada empresa, que eleva a produtividade do trabalho, a quantidade de trabalho em movimento, torna maior a quantidade de *mais-valia* produzida e a forma de preços diferentes dos valores, apontando a contradição,

O preço é, com efeito, o valor da mercadoria (e com isso também ocorre com o preço de mercado, cuja diferença com relação ao valor não é qualitativa, mas apenas quantitativa, relaciona-se apenas com a grandeza de valor), em contraste com o seu valor de uso. Um preço qualitativamente distinto do valor é uma contradição absurda (MARX, 2017, p.402).

A teoria do Valor-Trabalho de Marx (2017) está pautada na Composição Orgânica do Capital (COC)⁴⁰, para ele importa compreender a capacidade do capital de criar *mais-valia* de forma distinta sobre os preços transformados no final do produto. A terra urbana, para geração de renda, acaba sendo um empecilho para o capital, pois, à exceção do aluguel de terrenos, a cada nova “produtividade” na terra exige-se sempre uma nova porção dessa, o que torna a renda da terra urbana diferenciada e promove formas de alienação e supervalorização do espaço urbano.

⁴⁰ COC = c/v Capital constante (C) = valor que o capitalista investe compra de estruturas. Capital variável (V) = valor empreendido na força de trabalho. Ver mais em: Marx (2013), capítulo 2 Seção II; Seção III, capítulo 6. Seção VI capítulo 22. Marx (2017) Seção I cap. 3.

A renda diferencial é extraída dessa supervalorização e a cidade se torna uma mercadoria cara e inacessível para muitos sujeitos. No Brasil, os preços do metro quadrado nas grandes cidades variam entre R\$ 5000 e R\$ 10000, como demonstrado pelo Zap imóveis (Tabela 05)

Tabela 05 – *Ranking* do valor médio do metro quadrado nas principais cidades brasileiras no primeiro semestre de 2018.

<i>Ranking</i>	Cidade (UF)	Valor do m²
1º	Rio de Janeiro (RJ)	R\$ 10.082,00
2º	São Paulo (SP)	R\$ 8.680,00
3º	Brasília (DF)	R\$ 8.557,45
4º	Belo Horizonte (MG)	R\$ 6.383,00
5º	Fortaleza (CE)	R\$ 6.093,00
–	Salvador (BA)	R\$ 5.783,00
–	Vitória da Conquista (BA)	R\$ 3.928,00

Fonte: FipeZap Imóveis, 2018.

Elaboração: Marília Faria Chaves (2018)

No processo de produção do espaço urbano, a especulação e a segregação social caminham juntas, a escassez do solo produzida revela a forma perversa de extração de renda a todo custo. A tabela apresenta pelo menos duas análises indispensáveis: a primeira, a variação de preços entre as cidades. Fortaleza (CE), possui 2,61 milhões de habitantes e é uma das principais cidades turísticas do Nordeste, assim como Salvador, capital do estado da Bahia, Vitória da Conquista, cidade do interior tem o metro quadrado com cerca de 60 e 68% respectivamente dos preços das capitais citadas. Nestes casos, a renda absoluta e de monopólio determinam o valor do solo, e as localizações “privilegiadas” entram no preço da produção do espaço. A segunda, a distorção do conteúdo de classes à qual o *ranking* da média do preço do metro quadrado remete, pois, aparentemente, todos têm acesso ao mesmo preço do metro quadrado. No entanto, esses preços são mais exorbitantes em determinados bairros ou avenidas nas cidades. Em São Paulo, a avenida Paulista e suas mediações, no Rio de Janeiro os bairros Leblon e Barra da Tijuca, em Salvador, o Caminho das Árvores e o Corredor da Vitória apresentam os preços que elevam a média na cidade. Em Vitória da Conquista, além do centro, os

Bairros Recreio, Boa Vista e Candeias apresentam elevados preços, como mostra a Tabela 06.

Tabela 06 – Valor médio do metro quadrado por bairro em Vitória da Conquista- BA no primeiro semestre de 2018.

Bairro	Valor construído (R\$/m²)	Lotes (R\$/m²)
Alto Maron	1633	320
Ayrton Senna	-	300
Bateias	1450	350
Boa Vista	2688	800
Brasil	2083	1400
Campinhos	100	176
Candeias	4145	1829
Centro	6578	2739
Cruzeiro	-	290
Distrito Industrial	-	90
Espírito Santo	1400	-
Felícia	2376	660
Guarani	1759	-
Ibirapuera	1179	564
Jatobá	1928	171
Jurema	567	-
Lagoa das Flores	450	17
Nossa Senhora Aparecida	-	62
Patagônia	1594	416
Primavera	2047	215
Recreio	4595	450
São Pedro	-	208
Universidade	-	532
Zabelê	1416	216

Fonte: Nuroa, junho, 2018 e Pesquisa de Campo.
Organização.: Marília Faria Chaves, 2018.⁴¹

⁴¹ Os dados referentes são resultados de pesquisa de campo. O preço estimado é baseado nos dados dos imóveis cadastrados em sites de vendas/imobiliárias/construtoras, calculados em forma de média aritmética, podendo variar, uma vez que não existem dados oficiais disponíveis nos órgãos públicos de

Destacam-se dessa forma, com preços menores, os bairros em que há uma menor valorização e que não estão na área de expansão preferencial no PDU-2006 do município. As rendas diferenciais e de monopólio tendem a ser estabelecidas em áreas supervalorizadas, próximas aos centros, como o Bairro Recreio (Fotografia 11) com grande extensão em serviços (Fotografia 12) ou tendencialmente nas áreas mais distantes com o fetiche da exclusividade.

Fotografia 11 – Imagem aérea parcial do Bairro Recreio em Vitória da Conquista-BA, 2017.



Fonte:PMVC,2017.

Vitória da Conquista- BA. Tendo em vista que a base da fórmula de cálculo está nos cadastros dos imóveis para vendas, a incidência ínfima de cadastramento de vendas por meio de imobiliárias dos bairros mais periféricos “pobres”, não permitiu o cálculo em alguns bairros, à exceção do bairro Universidade em que há poucas áreas construídas. Os dados concernentes aos bairros Candeias e Boa Vista, Felícia, Centro, Zabelê, Brasil estão disponíveis no sítio online Nuroa. <https://www.nuroa.com.br/venda/precos-imobiliarios-em-vitoria-da-conquista>

Fotografia 12 – Imagem da Avenida Otávio Santos, área de concentração de serviços, Bairro Recreio Vitória da Conquista- BA, 2018.



Foto: Marília Faria Chaves, Pesquisa de campo, 2018.

O que se observa é que o preço final está pautado nas características não apenas da construção ou da terra, mas nas externalidades sociais que na luta de classe interessa à burguesia, a diferenciação. O uso do solo, as formas de alocação serão determinadas pela valorização iminente, dessa forma as áreas de centro e sub centros e suas imediações têm seus preços exorbitantes estabelecidos pela renda absoluta e de monopólio, com a escassez criada.

O problema nessas condições é descobrir (ou gerar) firmas com funções de produção que podem prontamente ajustar-se para absorver esses custos. Não é surpreendente encontrar, por isso, que as áreas de mais alta renda na cidade são valorizadas por atividades comerciais cuja produtividade não pode ser medida – escritórios do governo, bancos, companhias de seguro, agentes de câmbio, agentes de viagem e várias formas de entretenimento são bons exemplos. Daí surge o paradoxo de que parte da atividade mais improdutiva da sociedade é encontrada no solo, que é supostamente de maior produtividade marginal em razão de sua localização. A solução desse paradoxo é simples. A renda do solo e da propriedade nas locações centrais não surge da produtividade marginal do solo, mas fora do processo que permite que as rendas absolutas e, mesmo a mais importante, a de monopólio, sejam impostas (HARVEY, 1980, p. 161).

O aspecto da vida social fica totalmente à mercê do mercado capitalista, que exerce um controle total do solo e coloca a sociedade à disposição de necessidades criadas

para a extração de lucro e renda da terra. A incorporação do preço da terra é definida, em primeiro lugar, pelo monopólio da terra, pela propriedade privada do solo. Em segundo, ela é relacionada às esferas de “produtividade”, circulação de mercadorias, localizações e iminência de valorização. A renda diferencial e suas vantagens dependerão também das alterações mediante transportes, distribuição geográfica “[...] o capital concebido como fluxo de valor, está confrontando com a circunstância peculiar de que ele deve fluir ativamente mediante o próprio solo (que é propriedade do outro) para ser realizado como mais-valor” (HARVEY, 2013, p.457).

No modo de produção vigente a propriedade privada e o Estado possibilitam acumulação de terras, o que é uma barreira à eliminação da renda, uma vez que capitalistas também são proprietários de terra e donos dos meios de produção dos quais o capital necessita para circulação, dessa forma a propriedade privada legitima a extração da renda da terra e o Estado a sustenta de forma ideológica uma imparcialidade no interior de suas instituições e reveste-se de uma suposta neutralidade, característica da permanência da sociedade de classes. Para mais, se utiliza da legislação e todos os instrumentos, para manter-se como superestrutura apropriando-se do dissimulado desenvolvimento para maquiagem a exploração do trabalho.

A cidade como empreendimento é o resultado de um processo de mundialização da economia que se destacou nas décadas de 1980 e 1990 na esfera das transações financeiras, em que segundo Chesnais (1996) é nessa esfera que as transações do capital envolvem os montantes mais elevados, e é aí que a mobilidade é maior e que os interesses privados recuperam mais completamente a iniciativa em relação ao Estado. Inúmeros teóricos, como David Harvey (2009)⁴² já apontavam na década de 1970 os princípios neoliberais⁴³ com investimentos cada vez maiores em ativos financeiros, ações, direitos de propriedades, inclusive intelectual e é claro, propriedade imobiliária. Assim, eles começam a fazer dinheiro com o crescimento no valor de seus ativos. Com isso, os preços da propriedade imobiliária e a extração da renda da terra aumentam, destituindo a cidade como espaço de sociabilidade para transformá-la em mercadoria, sob a égide da acumulação e reprodução do capital.

⁴² HARVEY, David. Conferência sobre o direito à cidade. In: Fórum Social Mundial, Belém-PA: 2009. http://www.polis.org.br/noticias_interna.asp?codigo=754 Acesso em 10 de maio de 2011.

⁴³ O termo neoliberalismo tem sido usado para descrever um amplo espectro de fenômenos – de Augusto Pinochet a Margaret Thatcher e Ronald Reagan, dos Democratas de Clinton e do Novo Trabalhismo da Grã-Bretanha à abertura econômica na China e à reforma do Estado de Bem-Estar Social na Suécia.[...] O termo é usado como designação genérica para qualquer coisa que remeta a desregulamentação, liberalização, privatização ou austeridade fiscal. Revista Carta Capital, edição online 01/12/2017.

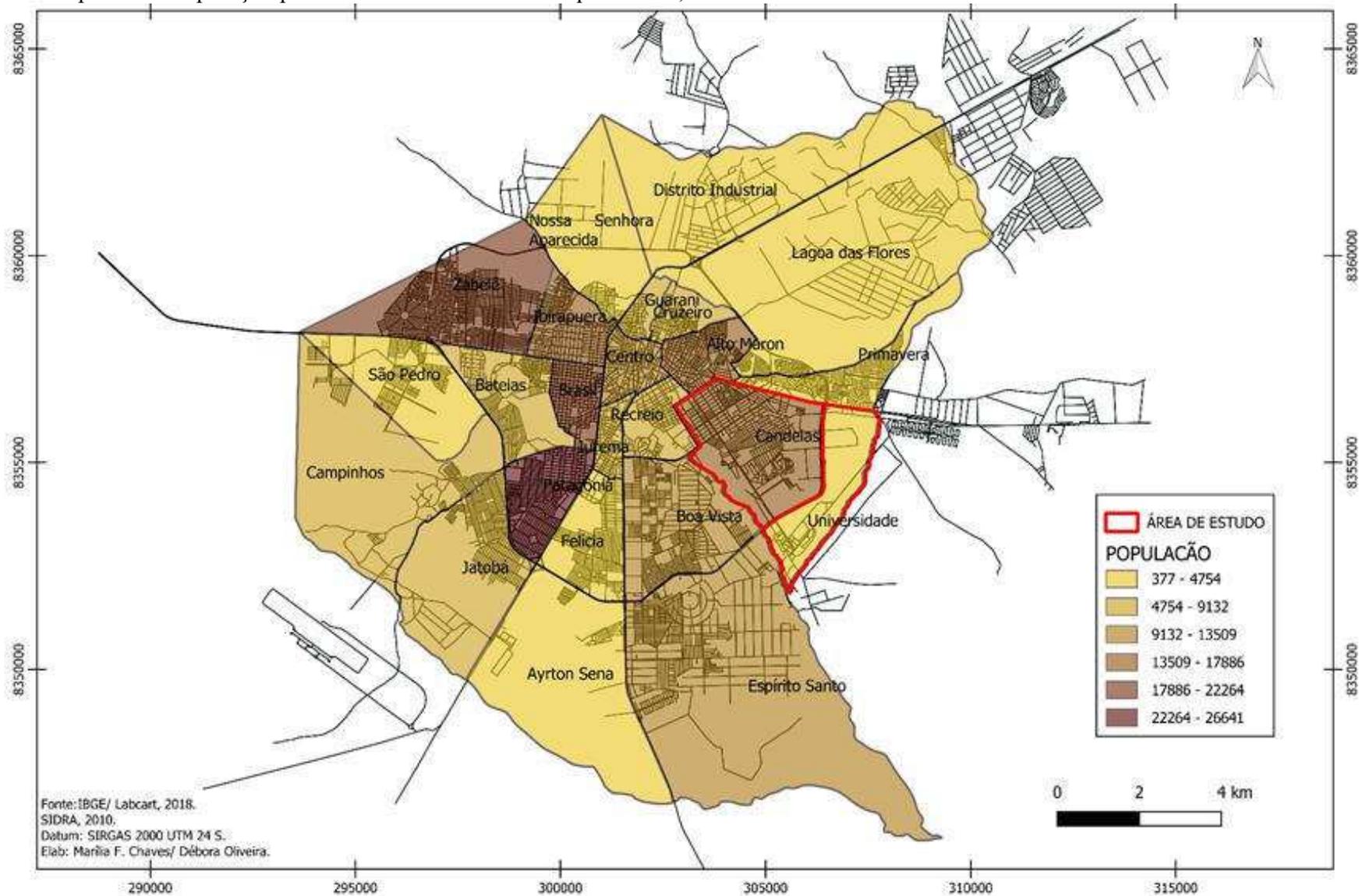
5 EXTRAÇÃO DA RENDA DA TERRA NOS BAIROS UNIVERSIDADE E CANDEIAS EM VITÓRIA DA CONQUISTA- BA

A forma com que o capital se utiliza para a exclusão social está sempre alienada, maquiada sob o modelo de reestruturação, planejamento entre outros projetos para o bem público. No entanto, os projetos de reestruturação das cidades promovem, em sua maioria das vezes, a desapropriação, a “limpeza social” dos bairros e a valorização para as periferias distantes. A transformação da cidade em empreendimento e da moradia como valor de troca altera a forma de ocupação das terras urbanas, de uso para troca, e tem no Estado o apoio das políticas governamentais para o uso e ocupação do solo que favorecem os capitalistas (construtoras, incorporadoras) e proprietários fundiários e encontra na cidade a atmosfera para a perpetuação do conflito de classes e a afirmação da extração de renda da terra de várias formas, como já apresentadas. O espraiamento e dispersão das cidades ao longo do tecido urbano, a valorização de áreas periférica específicas, para atender à classe dominante, e a criação de novas centralidades com oferta de serviços e lazer distantes dos centros alteram o preço da terra e o valor de extração da renda.

A valorização de alguns bairros em detrimento de outros aponta para a cidade produzida como empreendimento para se auferir renda. A valorização do bairro Candeias se destaca pela história de ocupação e produção do bairro, apresentada na seção 2, o que o tornou um bairro predominantemente⁴⁴ da “elite” local. A densidade média habitacional no bairro Candeias fica em 2,9 (Hab./domicílio), e caracteriza-se entre os bairros mais populosos da cidade (Mapa 05) com a população de 14 522 habitantes, segundo o Censo IBGE (2010).

⁴⁴ Apesar disso, da formação do bairro ter se dado por meio de captação dos loteamentos populares pela classe média da cidade, atualmente o bairro também conta com uma parcela dessa classe média empobrecida que resiste, mesmo com a expulsão pelo capital. Não se pode desconsiderar também a grande quantidade de estudantes moradores no bairro, tendo em vista a proximidade com as instituições de ensino da cidade, tanto públicas como privadas, porém, estes também fazem parte do processo de extração de renda por arrendamento dos proprietários de imóveis, que tem se distanciado das chamadas “novas centralidades” na cidade.

Mapa 05 – População por bairro em Vitória da Conquista- BA, 2010.



Fonte : IBGE/Labocart UESB, 2018. Elaboração: Marília Faria Chaves/ Débora Oliveira, 2018.

Ainda segundo o censo do IBGE (2010), a média salarial por bairro na cidade, em 2010, era de 2 salários mínimos, enquanto no bairro Candeias a renda média estava em 7,07 salários mínimos. A estrutura de classes ainda não está representada nestes dados, uma vez que este trata-se apenas de uma média salarial, podendo-se considerar também a população que reside no bairro, mas que não possui mais o mesmo padrão.

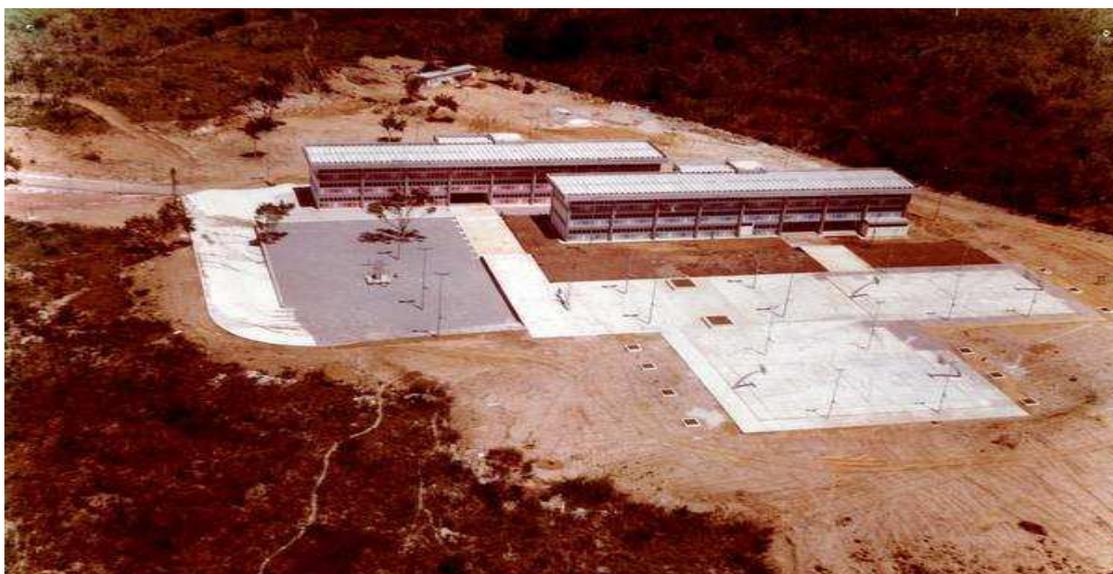
A correlação entre o número de habitantes e a renda média por bairro em Vitória da Conquista revela que, nos bairros do Oeste da cidade, se encontra uma maior densidade populacional inversamente proporcional aos níveis de renda média. Observa-se ainda que, no Oeste da cidade, as porções correspondentes aos Bairros Zabelê, Ibirapuera, Brasil e Patagônia são as áreas de maior população, entretanto a faixa de renda média de todos os setores censitários não ultrapassa 2,55 salários mínimos (CABRAL, 2017, p.182).

Quando observados outros qualitativos dos setores censitários entre os bairros a diferença salarial é bem maior. Os bairros onde a população é maior, estão entre a faixa de 1 e 2 salários mínimos, segundo o IBGE (2010).

No entanto, dialeticamente a esses dados, em bairros como Zabelê, Airton Senna, Nossa Senhora Aparecida, por exemplo, possuem diferença de valorização, bem como da circulação de pessoas e mercadorias em detrimento de outras, no entanto, não obstante estas áreas que não possuam o preço/valor de troca valorizado e estabelecido naquele momento pelo mercado imobiliário, este também, como propriedade privada possui a imanência da valorização, podendo se auferir por ele, a renda da terra absoluta “[...] dessa maneira, a renda da terra é capaz mitigar as questões da descontinuidade do espaço urbano e da diversidade de agentes e classes existentes.” (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017, p.08). Não existindo, assim, propriedade privada, no sistema capitalista que esteja isenta da possibilidade de se auferir renda.

As terras do bairro Universidade começaram a ser comercializadas a partir da década de 1980, o primeiro loteamento do bairro data de 1984. Com a política de interiorização e expansão do Ensino Superior, contida no Plano Integral de Educação do Governo do Estado, desde 1969 a UESB é implantada (Fotografia 13).

Fotografia 13 – Construção da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia- UESB, campus de Vitória da Conquista- BA, década de 1980



Fonte:Arquivo público PMVC,2017.

A chegada da UESB e os interesses da burguesia e proprietários fundiários locais atraíram a atenção para as terras nas suas proximidades, pela possibilidade de valorização.

Segundo Almeida (2017) com base nos dados do IBGE “[...] o comportamento da dinâmica demográfica de Vitória da Conquista entre as décadas de 1960 e 2010 confirma a inversão populacional rural para urbana” (p.19). Durante este período também acontecem as migrações campo/cidade e o início das migrações de estudantes, professores que veem de outras cidades para UESB, o que foi, também, mas não somente, motivo de aumento da circulação de pessoas na cidade. O bairro Universidade, antes mesmo de ser institucionalizado em 1996, já começa a ter seus lotes vendidos no entorno da UESB. No entanto, a valorização ocorre de forma mais evidente a começar no ano de 2007/2008 com a duplicação e prolongamento da Avenida Olívia Flores, novos loteamentos e interesses despontam no bairro.

Assim como as alterações no bairro Candeias, a avenida Olívia Flores, bem como sua duplicação possibilitou, uma melhor circulação de pessoas nos bairros e atraiu também o mercado imobiliário, Figuras 05 e 06.

Figura 05 – Imagem satélite do bairro Universidade de Vitória da Conquista- BA, em 2010.



Fonte: Google Earth Pro, 2018.

Figura 06 – Imagem satélite do bairro Universidade em Vitória da Conquista, em 2017.



Fonte: Google Earth Pro, 2018.

A aproximação da cidade à Universidade, tendo o bairro Universidade como extensão do bairro Candeias, carregando suas características, aponta para as variáveis que possibilitam o aumento dos preços/renda da terra em áreas que se distanciam dos centros,

criando novas áreas “nobres” supervalorizadas e o acúmulo de terras para especulação. Segundo Singer (1978, p.21), “[...] a disputa pelo solo urbano se dá pelas suas inúmeras possibilidades de uso, fundamentadas na propriedade privada do solo e por isso e **só por isso** – grifo nosso – proporciona renda”. Lefebvre já apontava que é por intermédio dessa consolidação que a burguesia, enriquece acumulando terras,

A propriedade da terra se mantém no quadro da propriedade privada em geral. Ainda que essa propriedade imobiliária tenha dado lugar à propriedade mobiliária, dinheiro e capital, ela persiste. E mesmo ela se consolida, desde o tempo de Marx, a burguesia enriquece comprando terras, constituindo para si propriedades fundiárias (e, conseqüentemente, e constituindo, sobre a base de um novo monopólio, a propriedade fundiária e a renda da terra). A propriedade da terra, no fundo intacta, reconstituída pelo capitalismo, **pesa sobre o conjunto da sociedade** (LEFEBVRE, 1972 p. 160, grifo do autor).

Singer (1978) ao destacar as possibilidades de uso do solo, aponta para as características da terra como valor de uso, no entanto, a troca é viabilizada pela perspectiva da propriedade privada, e com ela a extração de renda e o acúmulo de riqueza, e como essa perspectiva está para a consolidação da sociedade burguesa que acumula a terra e a propriedade imobiliária. A dominação do capital sobre o espaço que ele produz configura a segregação espacial e a reprodução das classes sociais e o mercado de terras.

Os preços fundiários são formados apoiado na demanda dos agentes capitalistas que necessitam de terras para valorizar seus capitais. A relação do espaço que já está construído e que será aglomerado a este espaço para agregar valor de troca. O valor de troca da terra é agregado, conforme o investimento que se faz no solo para melhoria da localização para o mercado. Quando já há uma valorização de áreas próximas, e apoio do Estado, na representação local, as estruturas criadas são os aportes para se auferir mais renda, como o bairro Universidade que vem, aos poucos se confirmando como a área de expansão preferencial do PDU-2006.

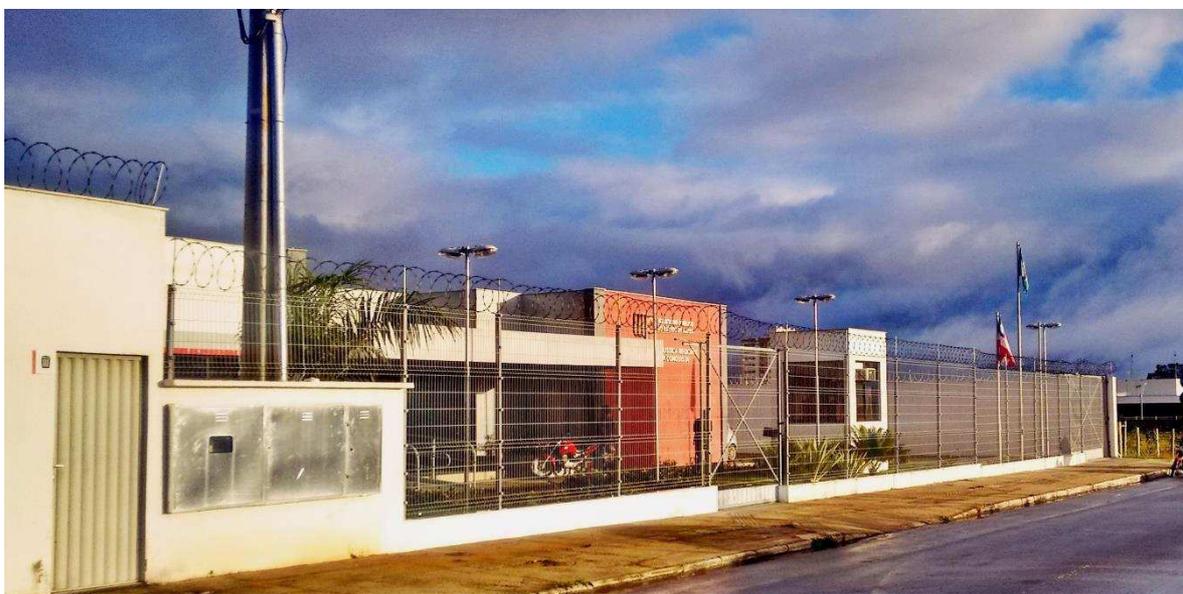
A construção de equipamentos públicos como o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI-BA), e órgãos públicos como a Justiça Federal – Subseção Judiciária de Vitória da Conquista, inaugurada em 2012 e a Promotoria de Justiça Regional em 2014 (Fotografias 14 e 15), concorrem para o aumento da especulação e a renda da terra no bairro.

Fotografia 14 – Prédio da Justiça Federal no bairro Universidade em Vitória da Conquista Bahia,2018.



Fonte: Blog do Anderson,2018.

Fotografia 15 – Prédio da Promotoria Regional no Bairro Universidade em Vitória da Conquista- BA, 2017.



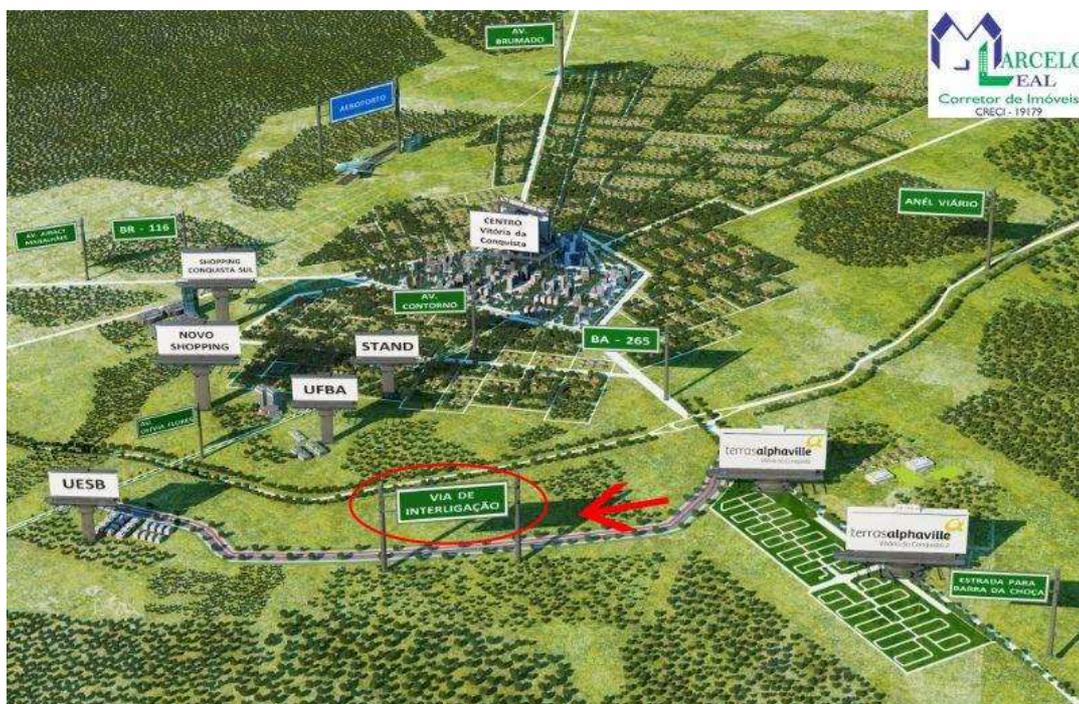
Fonte :Pesquisa de Campo. Fotografia:Marília Faria Chaves,2017.

A valorização de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras, cria o paradoxo da indução à ocupação, ao mesmo tempo em que há uma concentração de

terras e que estas “ociosas” são determinadas às classes sociais mais altas, burguesia e pequena burguesia local.

Acresce-se a essas construções uma série de capital imobilizado pelo Estado— abertura de estradas, asfaltamento, rede de esgoto entre outros. No bairro Universidade é evidente essa relação Estado/sujeitos imobiliários, no ano de 2016 foi inaugurada a avenida Atleta Haley Cruz Guimarães, com projeto de lei da iniciativa privada, a avenida onde ficam localizados os Prédio da Justiça Federal e o Prédio da Promotoria Regional, a obra, realizada pela Alphaville Urbanismo por meio de um Termo de Compromisso com o Município interliga a avenida Olívia Flores à BA 265. Com o intuito, para o município de desafogar o trânsito no Anel Viário a avenida que tem 4,3 km de extensão trouxe imediata valorização aos empreendimentos Terras Alphaville e Horto *Premier Residence*, ambos localizados em áreas distantes dos centros, (Figura 07, Fotografia 16)

Figura 07 – Propaganda de divulgação de vendas Terras Alphaville Vitória da Conquista, 2018.



Fonte: Marcelo Leal imóveis, 2018.

Fotografia 16 – Avenida Atleta Haley Cruz Guimarães, bairro Universidade, Vitória da Conquista, julho 2017.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de Campo, 2017.

A avenida Atleta Haley Cruz Guimarães é um dos vetores de expansão de imanente valorização no bairro Universidade. Ainda que os espaços no bairro tenha uma ocupação rarefeita, todo o processo de especulação já está em curso, com os grandes empreendimentos que ligam à avenida, a exemplo do próprio Terras Alphaville, que é um empreendimento reconhecido nacionalmente e tem como modelo de estrutura a formação de um bairro planejado que ofereça toda infraestrutura necessária para implantação de moradias, espaços comerciais, empresariais e educacionais e lazer dentro dos muros do condomínio. O Terras Alphaville 2, em Vitória da Conquista, é composto por 565 unidades, sendo 538 residenciais e 27 comerciais, com lotes a partir de 360m², seguindo o padrão Alphaville

[...] o princípio essencial que influencia a distribuição das residências no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é a preferência social (preferência por vizinhos semelhantes) e a expressão negativa, é a distância social (rejeição de vizinhos diferentes) (CASTELLS, 2009, p. 212).

Para Castells (2009) a questão da moradia é primordialmente a questão de sua crise, à grande classe operária falta conforto às condições não somente de habitação, mas também de apropriar-se da cidade, dos seus espaços. E a conjuntura atual só confirma o Capitalismo tem se utilizado da especulação como uma de suas facetas para acumulação e superação de sua crise estrutural. Em um dos princípios divulgados pela Alphaville Urbanismo S/A está a valorização,

Não é à toa que os produtos Alphaville Urbanismo estão entre as melhores escolhas do mercado imobiliário brasileiro. Ao adquirir um deles, você conquista um patrimônio que tende a se valorizar continuamente e passa a ser considerado também **um investimento**. O condomínio aprimora toda a parte da cidade onde está. No fim das contas, o negócio da empresa ultrapassa a venda de terrenos, **chegando a, de fato, contribuir para o desenvolvimento de regiões inteiras** (7º Princípio da Alphaville Urbanismo).

Todo esse processo de relação entre Estado e iniciativa privada reforça o ciclo de concentração de investimentos de equipamentos e infraestruturas nos bairros Candeias e Universidade. Os preços elevados correspondem aos investimentos do capital fixo na produção desses espaços e que garantem a extração da *mais-valia* e da renda da terra para os proprietários fundiários, até mesmo para o Estado, na forma de impostos.

A renda diferencial é auferida quando as empresas que a pagam se encontram em mercados competitivos, sem que os produtos por elas vendidos sofram qualquer majoração de seus preços. A renda de monopólio, porém surge do fato de que a localização privilegiada da empresa lhe permite cobrar preços acima dos que a concorrência normalmente forma no resto do mercado.

A demanda de solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente (SINGER, 1978, p.27).

A renda da terra diferencial é auferida por meio da implantação de infraestruturas e atrativos à mercadoria terra/habitação. No bairro Candeias, a avenida Olívia Flores é uma das áreas, se não a mais, fetichizada, e os atrativos tem se desenvolvido por

meio dos equipamentos, das áreas de lazer produzidas. Dessa forma, vende-se a proximidade da avenida Olívia Flores (Fotografia 17), como parte da comodidade e exclusividade.

Fotografia 17– Vista aérea da avenida Olívia Flores, Bairro Candeias- sentido centro-Vitória da Conquista- BA,2017.



Fonte: PMVC,2017.

A avenida Olívia Flores, que corta os bairros Candeias e Universidade, tornou-se uma área de grande oferta de serviços, comércio e lazer. A avenida é o principal acesso à Universidade Estadual do Sudoeste (UESB), e Universidade Federal da Bahia, (UFBA), além das Faculdades privadas Santo Agostinho e Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR) , bem como escolas públicas e privadas, Serviço Social da Indústria (SESI) Centro Municipal de Atenção Especializada (CEMAE), Centro Municipal Especializado em Reabilitação Física e Auditiva (CEMERF), Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA), Tribunal Eleitoral, Justiça do Trabalho, Promotoria Regional e Justiça Federal, como citados anteriormente. Estes suscitaram acesso ao transporte e infraestrutura e, aliado aos outros equipamentos, funcionaram também como vetor de desenvolvimento econômico, imobiliário e especulativo.

O apelo ao lazer e às atividades físicas também se destacam ao longo da avenida com os mais variados serviços e práticas esportivas – escolinhas de futebol, academias, caminhadas, corridas, ciclismo entre outras estão ligadas à avenida.

A intensa atividade imobiliária no bairro Candeias, sua extensão para o bairro Universidade e nas proximidades da avenida Olívia Flores, também tem apresentado uma nova configuração dos tipos de imóveis. Na medida em que a cidade vai crescendo, é recorrente que nas cidades comecem a despontar novos subcentros e estes se tornam logo áreas de valorização.

No bairro Candeias, há uma tendência à transformação de imóveis residenciais em comerciais e/ou serviços neste “corredor central” que é a Avenida Olívia Flores e entre as avenidas que cruzam a Olívia Flores como Alberto Leal e a Arthur Seixas (Fotografias 18 e 19), por exemplo, é visível o ritmo frenético de transformações. Grande parte das residências tem sido transformadas em bares, *pubs* e restaurantes, repúblicas estudantis, pensionatos entre outros, o que alterou o cenário e fez da área uma das mais frequentadas na noite da cidade.

Fotografia 18 – Avenida Alberto Leal, esquina com Ivo Freire, bairro Candeias, Vitória da Conquista-BA, Julho de 2014.



Fonte: Google Earth Pro, 2018

Fotografia 19 – Avenida Alberto Leal, esquina com Ivo Freire, bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA, julho de 2018.



Fonte: Pesquisa de campo. Marília Faria Chaves, 2017.

As mudanças na estrutura urbana estão sempre acontecendo, e os espaços na cidade são escolhidos dado o grau de atendimento do consumo coletivo para o qual se propõe o capitalista investidor. A competição leva ao investimento em áreas já aglomeradas, pela vantagem da circulação de pessoas, justificando o preço pela localização e o fetiche da mercadoria, neste caso, o lazer.

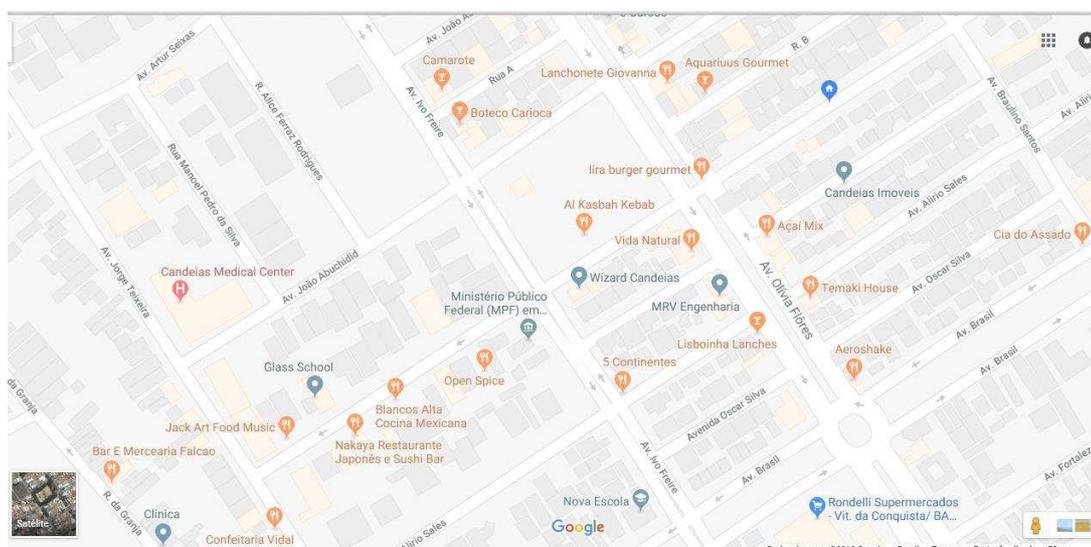
Assim, a transformação do tipo de imóvel de uso residencial para comercial confere uma alteração no valor da renda fundiária auferida, na forma de comércio. As formas de se auferir renda se alteram, substitui-se a horizontalidade das residências pela verticalidade, enquanto se amplia as edificações comerciais em substituição dos familiares. Em entrevista (Apêndice A) concedida pela secretária municipal de infraestrutura urbana, percebe-se e reafirma-se o interesse do Estado, na representação municipal, como o desenvolvimento econômico se dá por meio dessas alterações de tipo de imóveis, equilibrando interesses entre capital e Estado.

Em algumas coisas, pelo próprio poder concessionário da prefeitura se estabelece algumas possibilidades de utilização quando trata de substituição de uso, então nessa zona central mesmo essa quantidade de vagas ela é reduzida em relação ao que diz a lei hoje que exige um uso para o que ia ser construído. **É a mesma coisa, por exemplo que acontece na Olívia Flores. A gente na Olívia Flores tem um problema de utilização das calçadas, né,** Isso foi até um objeto de uma ação no Ministério Público há uns dois anos atrás, onde se

estabeleceu um acordo entre o município e o Ministério Público e os comerciantes, que poderia se utilizar a calçada, já que aquela calçada é larga, né.. inclusive tem uma avenida... a Brumado e uma perpendicular, a Frei Benjamim, que é um outro caso também, até determinada área, largura, permitindo que se ficasse uma área grande livre para a circulação de pessoas. Por que? Porque aí você analisa a questão econômica que o município não pode parar, ele tem que se desenvolver, né...existe um interesse de uma setorização de uma determinada (*sic*) tipo de atividade naquele local, né, que as pessoas vão, que as pessoas utilizam. **Então, o poder público sempre tem que tá (*sic*) analisando essas questões e equilibrando esses interesses. Tem que ser interesse de todos, tem que ser interesse do comerciante, mas, tem que ter o interesse do transeunte, tem que ter o interesse da pessoa com necessidade especial que tem que passar por ali, então estabeleceu-se esse acordo, por exemplo, tinha que ser feito todo um tratamento de acessibilidade nessas calçadas com piso tátil com rampas de acessibilidade, né, deixando esse espaço para a possibilidade da circulação e podendo utilizar o espaço que não tomasse o espaço da circulação.**⁴⁵ (Grifos nossos)

O “equilíbrio” apresentado pelo capital, na verdade está inclinado à classe dominante e à falta de neutralidade, o que revela a contradição no discurso da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana. Na área referida (Figura 08) encontra-se uma grande concentração de bares, restaurantes e *fast foods*, sendo assim de movimentação intensa principalmente à noite e nos fins de semana.

Figura 08– Cartograma de localização parcial dos bares e restaurantes no Bairro Candeias, Vitória da Conquista, 2018.



Fonte: Google Maps, 2018.

⁴⁵ Entrevista concedida pela Secretária Municipal de Infraestrutura Urbana, em 16/05/2018. Pesquisa de Campo, Marília Faria Chaves.

Não é preciso ser pesquisador para perceber, neste caso apontado, que os interesses dos comerciantes se sobressaem aos interesses de circulação da população (Fotografia 20), um passeio pelas avenidas citadas demonstra como as calçadas têm sido utilizadas como extensão dos comércios.

Fotografia 20 – Restaurante ocupando a calçada e sem piso tátil na Avenida Ivo Freire, Bairro Candeias Vitória da Conquista, julho 2018.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de Campo, 2018.

Ainda que se encontre calçadas “regularizadas” com piso tátil e “tratamento de acessibilidade”, segundo acordado com a SMOU, os espaços destinados aos transeuntes estão também ocupados como extensão dos bares, como demonstrado na fotografia abaixo

Fotografia 21 – Calçadas de bares com “tratamento de acessibilidade” na avenida Ivo Freire, Bairro Freire, Bairro Candeias, Vitória da Conquista, julho, 2018.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo, 2018.

As formas de comércio possibilitam maior valorização do solo. O setor imobiliário se consolida pela multiplicação do solo e com o solo criado⁴⁶, ampliando as possibilidades de se auferir mais renda. A localização, neste caso é uma vantagem para se auferir lucros extraordinários, resultantes do trabalho na terra – a construção – e o capital fixo empregado, assim sendo uma *mais-valia* relativa, um sobrelucro e, conseqüentemente, renda da terra.

A extensão do capitalismo com o desenvolvimento da troca, e com ele o do mundo da mercadoria (de sua lógica, linguagem), estendendo-se ao mundo inteiro, também permitiu a generalização da propriedade privada e a submissão da vida cotidiana a sua **lógica capturando os momentos, cultura e tradições da vida tanto na cidade quanto no campo, aproximando-os cada vez mais. Sua extensão no espaço, ele próprio tornado mercadoria, faz da produção do espaço um pressuposto, condição e produto da reprodução social**; elemento definidor dos conteúdos da prática socioespacial, posto que a extensão do capital se realiza realizando a lei do valor (CARLOS, 2004, p.08 – grifo nosso).

Carlos (2004) evidencia as formas como o capitalismo captura o tempo e coopta a vida cotidiana para transformá-la em valor de troca, em mercadoria, e que a reprodução sai dos limites das fábricas para alcançar o cotidiano da vida, com base na propriedade privada. A autora continua evidenciando que as profundas transformações no processo produtivo, como condição da extensão do capitalismo, deslocaram a contradição cidade/campo vinda da história para a contradição centro periferia, estabelecendo uma nova hierarquia com as novas centralidades.

Além das já citadas vias de circulação que têm se transformado em novas centralidades no bairro Candeias e se estendendo para o bairro Universidade, a avenida Luiz Eduardo Magalhães (Fotografia 22) tem sido um importante vetor para o mercado imobiliário. Destaca-se principalmente o processo de verticalização ao longo de toda a avenida a especulação e valorização resultado da ligação desta com a avenida Olívia Flores, bem como o acesso à Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR), ao colégio Luiz Eduardo Magalhães e ao Estádio Lomanto Júnior, que imbricados com a competitiva extração de rendas fundiárias, também se intensifica esse processo com a construção do Supermercado Santo Antônio, uma vez que a proximidade de comércios eleva a renda potencial dos terrenos/lotês vizinhos.

⁴⁶ Assunto abordado na próxima subseção.

Fotografia 22– Avenida Luiz Eduardo Magalhães, Bairro Candeias, Vitória da Conquista julho,2017.



Fonte: Marília Faria Chaves. Pesquisa de campo,2017.

Arelado ao modo como o capital se utiliza do capital fixo para a extração de renda fundiária, a avenida Luiz Eduardo Magalhães é, assim como a avenida José Pedral um vetor de ligação entre áreas de comércio, conectam um *shopping* ao outro.

O planejamento da cidade não é por acaso. A propriedade da terra é inerentemente especulativa, e os sujeitos que promovem a cidade relacionam-se entre si e o Estado para bem aprover suas intencionalidades.

5.1 Instrumentos do Estado para o uso do solo urbano como forma auferir renda da terra e reproduzir as classes

O capitalismo é capaz de transformar tudo em mercadoria, e o faz muito bem, de forma que pareça estar tudo dentro do contexto de naturalidade, em que mal se percebe que até mesmo as relações sociais são mercantilizadas. E entre as coisas mais cruéis das

mercadorias produzidas pelo capitalismo está a habitação, indispensável à sobrevivência e tão cara à classe trabalhadora. Essa mercadoria especial construída sobre a base da terra, faz dessa última, “objeto” de desejo, disputa e especulação.

O Estado se utiliza de vários instrumentos para regulamentar o uso do solo urbano mantendo o seu controle sobre o espaço e a sociedade. O papel do Estado é decisivo, sua intervenção exclusiva acarreta transformações que alteram a renda da terra, não somente pelos investimentos da valorização induzida, mas, principalmente, as normas jurídicas fundiárias que são direcionadas à manutenção do monopólio capitalista em detrimento das necessidades da grande maioria da classe trabalhadora. Mészáros (2015) ao discutir *A ilusória limitação do poder do Estado* indica a preocupação da análise do poder do Estado *reduzidas às leis e direito* (grifos do autor). Ele destaca a palavra alemã *Hech* que significa tanto lei como direito.

O problema sério a esse respeito é a identificação do Estado como a lei e o direito distorce fundamentalmente e realiza e justifica apologeticamente *a realidade existente do Estado* ao projetar – explícita ou implicitamente – *a coincidência ideal* de lei legítima na coincidência de “lei” e “Estado” que está longe de ser, obviamente, inquestionável. Pois, o Estado realmente existente – incluindo, claro o “Estado democrático” capitalista – é caracterizado não só por *lei e direito*, mas também pela absolutamente destrutiva *ilegalidade* e assim pelo diametralmente oposto de *lei legítima* (p.47- Grifos do autor).

A ideologia do Estado é justamente fazer a sociedade acreditar que ele está para a lei e o cumprimento dela, e que o direito está para a lei e não a lei para o direito e este para o Estado. As transformações sociais atendidas pelo Estado figuram a faceta de sua neutralidade, correspondem à manutenção da acumulação de capital, sob a forma da mediação de uma luta de classes que é irreconciliável. Para essa manutenção ideológica o Estado se utiliza de alguns instrumentos: Legislação urbanística (Quadro 02) via fiscal, investimentos em obras, e ação como sujeito imobiliário.

Quadro 02 – Leis que tratam da questão urbana no Brasil, 2018.

Dispõe sobre	Legislação
Parcelamento do Solo Urbano	Lei 6.766/197
Dispõe sobre o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro	Lei 7.661/1988
Algumas normas específicas contidas na lei sobre o sistema nacional de recursos hídricos	Lei 9.433/1997
Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social	Lei 11.124/2007
Patrimônio da União que disciplina a regularização fundiária das terras urbanas e rurais da União	Lei 11.381/2007
Sistema Nacional de Saneamento Ambiental	Lei 11.445/2007
Programa Minha Casa Minha Vida e regularização fundiária de assentamentos irregulares em área urbana	Lei 11.977/2009
Política Nacional de Resíduos Sólidos	Lei 12.305/2010
Política Nacional de Mobilidade Urbana	Lei Federal 12.587/2012
Política Nacional de Proteção e Defesa Civil	Lei Federal 12.608/2012
Estatuto da Metrópole	Lei Federal 13.089/2015

Fonte: Enciclopédia Jurídica PUC, 2018.
 Elaboração: Marília Faria Chaves, 2018.

O Estado brasileiro conta com a Carta Magna (1988) que estabelece “Cabe à união fixar diretrizes gerais da política urbana e, aos municípios, formular e executar sua política conforme essas diretrizes”, a constituição dispõe de um capítulo (II- Art. 182 e 183) para tratar da política urbana no país. Somente em 2001, é promulgado o Projeto de Lei nº 5.788, que ficou conhecido como Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, como resultado da pressão e luta dos movimentos de moradia em todo o país, e regulamenta o capítulo da Constituição sobre a política urbana.

O Estatuto da Cidade foi publicado com o objetivo de promover a “*democratização*” das cidades e o “*desenvolvimento*” participativo. Entre os

instrumentos do Estatuto se destaca o Plano Diretor Urbano que “é o instrumento de política para o desenvolvimento e expansão urbana”. O Estatuto da Cidade, no entanto vem regulamentar a recuperação de *mais-valia* fundiária⁴⁷ induzida pelo Estado, que se torna também um sujeito na produção imobiliária do espaço urbano. Em Vitória da Conquista, o primeiro Plano Diretor data de 1976, Lei Nº 118/76, que dispõe sobre “o uso do solo urbano; o sistema viário; o desenho da cidade, vilas e povoados” etc., (LEI Nº 118/76, p. 1). Segundo Santos (2014) percebe-se que este período é justamente o período de abertura da BR116 – Avenida Presidente Dutra– e da criação da EMURC

Empresa Municipal de Urbanismo de Vitória da Conquista – EMURC. O objetivo da empresa era de “implantar planos urbanísticos, executar e fiscalizar serviços de caráter econômico no Município de Vitória da Conquista, podendo realiza-los, também, nos Municípios vizinhos pertencentes à Região Administrativa da qual Vitória da Conquista sede” (LEI Nº 134/77, p.1) (SANTOS, 2014, p.84).

Em 2006, após o Estatuto da Cidade, foi promulgado o novo PDU de Vitória da Conquista, instituído como “instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano, com abrangência de todo o território do Município” (Art.1º) e apresenta como objetivos

I. Consolidar e projetar Vitória da Conquista como:

- a) pólo comercial e prestador de serviços, potencializando o desenvolvimento do setor industrial e do agronegócio;
- b) centro universitário, educacional e de ciência e tecnologia;
- c) centro regional de serviços de saúde, projetando-a como centro de referência estadual.

II. Orientar a política urbana para o atendimento das funções sociais da Cidade, promovendo:

- a) o adensamento da ocupação do solo na malha urbana da Sede;
- b) o combate à degradação ambiental e a recuperação de áreas degradadas;
- c) a implantação de infra-estrutura, em acordo com diretrizes de proteção ambiental, e a racionalização do uso da infra-estrutura, em particular, a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

⁴⁷ Tema discutido em trabalho anterior. Ver mais em: Chaves, Marília Faria. **Monopólio de terras urbanas: o processo de apropriação privada e consumo do solo urbano em Vitória da Conquista- BA. Direito a que cidade?** Monografia (especialização) UESB: Vitória da Conquista,2012.

d) a extensão dos serviços básicos de saneamento e a implantação de drenagem urbana, na Sede;

e) a solução do problema da destinação final de resíduos sólidos;

f) a inclusão social das áreas segregadas no meio urbano.

III. Promover a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos públicos e privados geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

IV. Combater as distorções e abusos do mercado imobiliário urbano e o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V. Recuperar os investimentos do Poder Público que resultem na valorização de imóveis urbanos;

VI. Buscar equilíbrio entre a situação social do meio urbano e a do meio rural;

VII. Buscar eficácia na ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os Governos federal e estadual e com os demais Municípios da região Sudoeste; e

VIII. Promover o desenvolvimento de atividades de auto-geração de trabalho e renda (Cap. III, Art.5º- Grifos nossos)

O combate à especulação imobiliária como apontada nos objetivos difere da ação prática do Estado. A ação do Estado como sujeito imobiliário é demonstrada no PDU, quando este atende às classes capitalistas como forma de viabilizar a expansão urbana e a circulação de capital com a valorização dos imóveis e adequação da legislação para atender à classe dominante

[...] Conquista sempre foi uma cidade tendente (*sic*) com uma tendência a um crescimento acelerado. Nós tivemos agora, nesses três, cinco anos, vamos dizer assim uma queda nesse desenvolvimento, mas tivemos um pico imenso entre 2012 até 2016, mais ou menos. Foi uma pressão muito grande, um desenvolvimento enorme que (*sic*) a área da construção civil em todo o Brasil e Conquista nunca fica atrás desse processo, mas nos deparamos com vários empreendimentos que foram anunciados e foram buscados se fazer (*sic*) fora do perímetro urbano, e o que que acontece nesse caso: Existe a lei de parcelamento urbano, 6766, que estabelece que você pode estabelecer zonas de expansão urbana, né, e aí o que gente faz? Estabelece essa zona de expansão urbana, se faz uma análise do entorno da zona e a possibilidade disso (*sic*) acontecer, né. Se o empreendimento tem a ver com aquele

processo, ou não tem a ver com aquele processo. Um dos primeiros empreendimentos que aconteceram foi na época de um empreendimento tipo Haras, que tinha uma ideia da interseção entre o urbano e o rural, né? **Em uma área muito próxima à zona urbana e aí, se fez uma legislação específica, tratando esse empreendimento como zona de expansão urbana, né?** Era um condomínio fechado, né e se possibilitou que isso acontecesse. **Uma das coisas que se analisa muito no desenvolvimento é você atrair empreendimentos de qualidade, que não tragam tanto custo público, né.** Que o empreendimento possa se resolver sozinho [...] (Secretária de Infraestrutura Urbana, PMVC,2018)⁴⁸.

Sob o signo do *desenvolvimento*, o Estado torna-se colaborador/indutor da manutenção da acumulação capitalista e da utilização da terra urbana como mercadoria, capital fictício, se utilizando do discurso, “legítimo” e “legal”. As alterações na legislação, PDU, e/ou a criação de legislações específicas atendem aos interesses da classe dominante, do mercado imobiliário e fundiário, enquanto a classe trabalhadora tem seu acesso à moradia negado. Além dessa ação do Estado, como sujeito imobiliário, *vis a vis* com o processo de acumulação e extração de *mais-valia* se utiliza da via fiscal para apropriar-se dos sobrelucros gerados **na** terra.

O fundamento da cobrança de impostos e taxas sobre as propriedades urbanas remete diretamente à existência da renda fundiária urbana, com o intuito de reaver dos proprietários fundiários os ganhos advindos da valorização de suas propriedades em decorrência do provimento de infraestrutura urbana na área, e da localização quanto ao sistema de efeitos úteis da aglomeração. Não se deve do que foi dito entender que tais mecanismos de imposição logrem de fato impedir aos proprietários a apropriação de todos os benefícios decorrentes da valorização de seus lotes, devido à quase impossibilidade de delimitar, medir, quantificar o processo; mas que funcionem como uma ação estatal contra a existência econômica parasitária da renda fundiária. Contraditoriamente, a instituição da propriedade privada do solo é garantida pelo próprio Estado. (BARRETO, 2013, p.89)

O Estado se encarrega de extrair o sobrelucro da terra urbana por meio de instrumentos legais instituídos pelo próprio Estado, como forma de “recuperação de *mais-valia* fundiária”, regulamentada nos Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, **(Art.2º. Incisos IX e X)**. O Estatuto da Cidade e o Código Tributário Nacional (CTN) são

⁴⁸ Entrevista concedida pela Secretária Municipal de Infraestrutura Urbana, em 16/05/2018. Pesquisa de Campo, Marília Faria Chaves.

utilizados para recuperação da parcela que foi incrementada ao imóvel/lote privado ao longo dos anos. A legislação aponta os instrumentos utilizados para a recuperação desses investimentos (QUADRO 03)

QUADRO 03 – Instrumento da política urbana tributária no município de Vitória da Conquista-BA – 2018

Instrumento	Legislação
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);	Constituição Federal de 1988, CTN.
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN);	Lei Municipal 1.259 de 29 de dezembro de 2004
Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis diretos a ele relativos (ITVI);	Constituição Federal/1988, no artigo 156, inciso II.
II. Contribuição a) de Melhoria; b) de Iluminação Pública.	Lei Nº 1.259/2004. Título III Da Estrutura Tributária Art.164
III. Taxas: a) Pelo exercício do poder de polícia; b) Pela utilização dos serviços públicos.	Lei Nº 1.259/2004. Título III Da Estrutura Tributária Art.164

Fonte: Código Tributário Municipal

Reelaborada: Marília Faria Chaves,2018. (postada originalmente em Chaves,2012)

A possibilidade de se auferir renda por meio das infraestruturas geradas coloca em situação de segregação aqueles que, muitas vezes não se beneficiam dessas infraestruturas e que deles são extraídos rendas, sob a forma de impostos e taxas, ao mesmo tempo em que terão um maior gasto com transporte para deslocar-se até equipamentos “públicos” distantes. Paradoxalmente ao que garante a diretriz do EC sobre a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira, e dos gastos públicos, aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos **geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais** (Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso X – Grifo nosso).

As estratégias estabelecidas pelo Estado no planejamento urbano controlam e beneficiam o uso de direito sobre a terra. Os investimentos dos chamados “serviços urbanos” são feitos fundamentados na extração da *mais-valia*, da classe trabalhadora. Assim, alguns dos instrumentos da política urbana estão totalmente flexíveis para atender aos proprietários fundiários/capitalistas construtores. É nessa perspectiva que a renda como coloca Harvey (2013), proporciona uma base para várias formas de controle social

no desenvolvimento do capitalismo. Esse controle social é feito no sentido de aumentar a segregação social, sob a tutela do capital e produzir espaços que favoreçam as classes dominantes na sua reprodução e na acumulação de capital por meio da terra urbana.

A existência da segregação socioespacial nessa sociedade urbana que destrói a própria urbanidade, criando rincões profundos de miséria social nos quais se concentram as parcelas menos qualificadas das classes trabalhadoras que, diga-se, não constitui a exceção do *modus operandi* do capital, mas as consequências “naturais” de sua forma ser-precisamente-assim, acaba por criar modos mais eficientes de controle social, fragmentando não somente o espaço urbano, mas, sobretudo, as possibilidades de mobilização social. É exatamente nessa sociedade urbana que estão presentes todas as contradições do capital, das quais uma das suas manifestações mais presentes é a segregação socioespacial (SANTOS,2014, p.164).

Alguns instrumentos utilizados na política fundiária urbana são chamados de extrafiscais, estes estão para cumprir necessidades previstas no Estatuto da Cidade para o uso e ocupação do solo urbano. Um dos princípios que norteiam a utilização desses instrumentos (Quadro 04), segundo a legislação, é o combate à retenção especulativa do imóvel urbano – Art. 2, inciso VI, *alínea a* – assim como o parcelamento, edificação e uso do solo inadequado ou excessivo em relação à infraestrutura – Art. 2, inciso VI, *alínea d.*-- no entanto, a maioria deles tem aplicação flexível às condições oferecidas pelos sujeitos imobiliários, uma vez que estes sujeitos fazem parte do controle do solo. O poder monopolista da propriedade privada possibilita ancorar a lógica espacial capitalista sob a condição jurídica e política na transformação do espaço urbano.

Quadro 04 – Instrumentos da Política urbana fundiária no município de Vitória da Conquista.

Instrumento	Como se aplica	Onde se aplica	Quando se aplica
Edificação/parcelamento compulsório IPTU progressivo no tempo	Em imóveis considerados vazios ou subutilizados	Em imóveis considerados vazios ou subutilizados	Prazo remetido à Lei específica
Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	Autorização de majoração dos parâmetros mínimos estabelecidos, mediante pagamento em contrapartida do poder municipal	Em toda Macro-zona de expansão urbana condicionada Expansão Urbana Preferencial I. Em parte da macro-zona de adensamento condicionado	Prazo remetido à Lei específica
ZEIS- Zonas de interesse Social	Áreas destinadas à regularização urbanística e fundiária e à produção de habitação de interesse social	São definidas independentes da Macro-zona	Autoaplicáveis
Operação urbana	Transformações estruturais urbanísticas	Aplicável em qualquer parte do território municipal	Sem especificação de prazo
TRANSCON- Transferência do Direito de Construir	Transferência do direito de majoração dos parâmetros mínimos estabelecidos, mediante pagamento ao proprietário do imóvel em área fornecedora de TRANSCON	É aplicável nas mesmas áreas que a Outorga Onerosa do Direito de Construir	Sem especificação de prazo
Direito de Superfície	Não está previsto no Plano	-----	-----
Direito de Preempção	Preferência pelo prazo de cinco anos para aquisição de imóvel urbano	Aplicável em todas as macro-zonas	Sem especificação de prazo

Fonte: Rede nacional de Avaliação e capacitação dos Planos diretores Participativos da Bahia- Vitória da conquista,2009. Modificado.

Os instrumentos da política urbana fundiária de Vitória da Conquista estão em consonância com os instrumentos adotados pelo Estatuto da Cidade para estabelecer o controle da especulação imobiliária, estes chamados instrumentos extrafiscais, possibilitam, na legislação, a desapropriação para atender à regulação fundiária municipal, como o Direito de Preempção e a TRANSCON. Entre os instrumentos extrafiscais apresentados pela tabela, cabe a discussão para esta pesquisa sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que juntamente com a Transferência do Direito de Construir (TDC) e as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) constituem o conceito urbanístico de Solo Criado. No Estatuto da Cidade a OODC se apresenta

O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1o Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2o O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3o O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área (Art.28, § 1,2,3).

Em Vitória da Conquista a OODC está inserida no coeficiente de aproveitamento do terreno⁴⁹, indicando um percentual de possibilidade de construção vertical relacionado ao tamanho do terreno, de acordo com o zoneamento e à localização.

Segundo Ribeiro e Cardoso (1992) o solo criado começa a surgir como um novo instrumento no início dos anos de 1970. Ainda segundo os autores o surgimento do solo criado na Europa, principalmente na França e na Itália, tinha como um dos

⁴⁹ Coeficiente de aproveitamento, também conhecido por índice de aproveitamento, é um número, definido pelo plano diretor de cada município, que multiplicado pela área do lote, estabelece a quantidade máxima de metros quadrados possíveis de serem construídos neste lote, somando-se a área de todos os pavimentos. Ex.: Suponhamos que temos um lote medindo 15 x 30, que nos dá uma área total de 450,00m² com CA=2,5. Neste lote poderemos construir o máximo de 1.125, 00m².Fonte: Ana Carolina Moura Cardoso.

[...] estreitos limites dos instrumentos urbanísticos, basicamente o zoneamento, para conter a elevação dos preços da terra, dos imóveis e dos equipamentos e serviços urbanos e, dessa forma, reverter a segregação urbana. Há uma sincronia entre a emergência do solo criado e o crescimento das lutas urbanas nas cidades europeias no bojo do movimento de maio de 1968 e o surgimento da possibilidade de um governo popular, fundado na aliança entre comunistas e socialistas (p.02).

O solo criado é “originalmente, um mecanismo de apoio ao zoneamento para impedir a construção imobiliária” (PIERIN,2017). Novos zoneamentos que alteravam os tipos de imóveis nas áreas das cidades acabaram por provocar desequilíbrio nas classes dominantes que forçaram a criação de um instrumento que impedisse essa expansão horizontal. No Brasil, a primeira experiência do solo criado data de 1976, com a Carta do Embu, que preconizou o gabarito, coeficiente de aproveitamento para o solo urbano, este refere-se à concessão de edificação permitida pelo município e que poderá ter concessão acima deste **desde que o proprietário do imóvel realize o pagamento pelo “solo criado”**. Em suma, o solo criado é a capacidade de multiplicação do solo urbano através da verticalização.

A capacidade de multiplicação do solo urbano só é possível, pela escassez criada, com a propriedade privada e o processo de valorização. Por meio da legitimação da propriedade privada burguesa é a mais perfeita expressão da apropriação de produtos que assentam sobre o antagonismo de classes, sobre a exploração do homem pelo homem.

O poder da propriedade privada possibilita aos proprietários de terra a captura do mais valor gerado na “sua” porção do globo e este se apropria deste mais valor sobre forma de renda da terra, uma vez que o valor excedente produzido, é impedido de ser distribuído de forma equitativa à sociedade. O direito sobre a terra urbana, neste caso, faculta reter para si parte da *mais-valia* do arrendatário capitalista e da classe burguesa, mas também concede multiplicar esse sobrevalor com o solo criado. Ainda que o proprietário capitalista e/ou construtor invista na infraestrutura da construção para criar pavimentos, o terreno pago continua a ser o mesmo, multiplicado.

As variáveis para essa multiplicação do solo urbano, não estão ligadas à escassez do solo, mas, à essa escassez criada pelo capitalismo, que induz a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras. Áreas consolidadas com equipamentos urbanos tornam-se atrativos para extração da renda diferencial, em função disso investe-se na verticalização para aproveitamento de toda infraestrutura já consolidada.

Ao Estado, na representação municipal, interessa a circulação do capital, ainda que na venda do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento (Ca). Em Vitória da Conquista há uma variação nos coeficientes de aproveitamento. No bairro Candeias, dividido em três zonas, também há essa variação correspondente ao adensamento e as áreas chamadas pelo PDU de Zonas Consolidadas⁵⁰ onde percebe-se um maior coeficiente de aproveitamento, como demonstrado na Tabela 07

Tabela 07 – Coeficiente de Aproveitamento nas Zonas de Uso dos Bairros Candeias e Universidade em Vitória da Conquista- 2018.

Zona de Uso		Cab	Cam
ZR 1 - Área de Ocupação Consolidada	Candeias I	1,0	3,0
ZR 5 - Área de Expansão Urbana Preferencial I	Candeias II	1,0	2,0
ZR 6 - Área de Expansão Urbana Preferencial II	Candeias III	0,5	1,0
ZR 7 - Área de Expansão Urbana Rarefeita	Universidade	0,2	0,2
Corredor de Uso diversificado	Avenida Olívia Flores	1,0	2,0

Fonte: Código de Obras do Município de Vitória da Conquista. Elaboração: Marília Faria Chaves, 2018.
 Cab- Coeficiente de Aproveitamento básico
 Cam- Coeficiente de aproveitamento máximo

O código de obras do município, art.100 sobre as edificações, não apresenta o gabarito de altura para as edificações, apenas os coeficientes que, neste caso podem variar a altura dependendo taxa de ocupação permitida no lote. Os parâmetros urbanísticos muitas vezes não são levados em consideração para a Análise de Viabilidade Prévia (AVP), por exemplo, são exigidas, entre outros, apenas que haja no projeto a altura e a quantidade de pavimentos da edificação.

O número de construções verticalizadas em Vitória da Conquista tem crescido de forma acelerada, mesmo que a cidade ainda seja de forma geral mais horizontal, bairros de classe média local, tem se despontado com um grande número de empreendimentos verticalizados (Fotografia 23), como os bairros Candeias, Recreio e Boa Vista, por exemplo.

⁵⁰ Para melhor visualização das zonas, consultar o Mapa 03, p.106.

Fotografia 23 – Verticalização no Bairro Candeias, Vitória da Conquista- BA- 2018



Fonte: Imobicon,2018.

O privilégio da localização é vendido como fator seletivo e dele é extraído a renda diferencial, essa seletividade possibilita o aumento dos preços, aumento da circulação de capital portador de juros, neste caso, a terra capital fictício transformado em habitação e multiplicada em seu território. No entanto, a renda absoluta obtida é também transformada pela monopolização do terreno subsidiada pelo Estado

[...] é possível ver como as relações de produção monopolistas do estado transformam as relações de distribuição no que diz respeito à renda absoluta. Seja dada uma aglomeração onde o território é urbanizável é determinado, num certo momento, pelas condições do conjunto da localização das atividades econômicas o **direito de construir**, o excedente do valor imobiliário de produção pode ser fixado sob a forma de renda absoluta, podendo todos os terrenos, virtualmente serem suportes de construções. A renda absoluta entra então aqui como elemento constitutivo do preço regulador do mercado de produtos imobiliários. Mas, a partir do momento em que **as fronteiras da zona que pode ser construída (sic) é extensiva para alguns capitalistas e somente para eles**, o monopólio da propriedade sobre os terrenos que podem ser construídos não podem mais se opor à sua valorização (TOPALOV,1979 a, p.76).

O preço da terra será sempre aumentado à medida que a busca pela “melhor” localização também aumenta. A capacidade de compra dos moradores colabora para o aumento e as diferenças nos preços. Nas edificações essa diferença se dá na localização das torres e na altura dos pavimentos (Figura 09)

Figura 09 – Variação preço de apartamentos por andar- Bento Imperial Ville Bairro Candeias, Vitória da Conquista, maio,2018.

UNIDADES VENDIDAS - BENTO IMPERIAL VILLE			
801	802	803	804
R\$ 300.000,00	VENDIDO	R\$ 290.000,00	R\$ 290.000,00
701	702	703	704
VENDIDO	VENDIDO	R\$ 285.000,00	R\$ 285.000,00
601	602	603	604
R\$ 290.000,00	R\$ 290.000,00	VENDIDO	R\$ 282.000,00
501	502	503	504
VENDIDO	R\$ 285.000,00	R\$ 278.000,00	R\$ 278.000,00
401	402	403	404
VENDIDO	VENDIDO	VENDIDO	R\$ 273.000,00
301	302	303	304
R\$ 276.000,00	VENDIDO	R\$ 271.000,00	R\$ 271.000,00
201	202	203	204
VENDIDO	VENDIDO	R\$ 268.000,00	R\$ 268.000,00
101	102	103	104
R\$ 270.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 265.000,00	R\$ 265.000,00
FRENTE		FUNDO	
OBS: ESTES VALORES SERÃO CORRIGIDOS PELO INCC			

Fonte: Corretor Imobiliário. Pesquisa de Campo, Marília Faria Chaves,2018.

Todas as variáveis para o aumento do preço e do sobrelucro aumentam o dinamismo da circulação do capital. À terra urbana é atribuído um preço não somente pelo seu uso potencial, mas, pela sua imanência de valorização, pelas suas várias possibilidades de uso e destas à extração de renda.

A expansão do setor imobiliário para os bairros da chamada Zonas Preferenciais consta no PDU do município desde 2006, e este tem passado por alterações ao longo desta década para atender de forma permissiva às exigências do mercado imobiliário, o que também provoca o aumento da segregação entre os bairros e estimula a especulação imobiliária. A anuência do Estado garante aos sujeitos imobiliários e, principalmente, às construtoras/incorporadoras a extração maior de lucros de sobrelucros em cada unidade lançada, em decorrência da localização e dos fetiches produzidos pelo mercado imobiliário.

Em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes, pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população não tem meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano. Esta parte da população acaba morando em lugares em que, por alguma razão, os direitos da propriedade privada não vigoram: áreas de propriedade pública, terrenos em inventário, glebas mantidas vazias com fins especulativos, etc., formando as famosas invasões, favelas, mocambos, etc ... (SINGER, 1978, p.33).

Os bairros Candeias e Universidade, desde a formação foram “favorecidos” com o elo entre proprietários fundiários/capitalistas e o Estado, atualmente percebe-se claramente o investimento nas vias de circulação e verticalização dos bairros, bem como a venda dos fetiches da mercadoria terra/habitação, como o verde, a vida saudável e a facilidade no deslocamento, o que é feito em detrimento da população da classe trabalhadora que mora distante dos equipamentos também implantados no bairro.

Decorre dessa análise a compreensão de que quem controla o espaço urbano são os capitalistas. O Estado, ao transferir/favorecer determinadas zonas da cidade com equipamentos e infraestrutura faz somente atender à demanda da população que tem o poder de pagar bem por ela, e não a classe trabalhadora. E o mercado imobiliário age de forma agressiva na feitichização do espaço para agradar à burguesia/pequena burguesia, ora possibilitando todos os serviços nas suas proximidades, ora vendendo a natureza e a exclusividade das áreas que tem se tornado sub-centros, uma vez que a burguesia tende a querer se singularizar de alguma forma.

6 CONCLUSÕES

A constituição do espaço urbano contemporâneo aponta para a transformação da cidade em empreendimento, e Vitória da Conquista, bem como muitas cidades brasileiras, insere-se neste contexto de expansão imobiliária e valorização fundiária. A história da produção da cidade carrega essa relação de cumplicidade entre Estado, proprietários fundiários e capitalistas, que configuram um espaço segregado. A valorização de alguns bairros, em detrimento de outros, aponta para a cidade produzida como empreendimento para se auferir renda.

O bairro Candeias se destaca como uma dessas áreas valorizadas com a subvenção do Estado e benefícios dos programas de habitação popular que foram apropriados pela classe média local. A valorização do bairro, possibilitou o aumento dos preços dos terrenos determinado pela magnitude original ou acrescida da terra, que é composto não pelo valor da terra, mas, pela capacidade de se acrescentar o trabalho material, o sobrelucro deste, ou seja, a renda.

Contemplando objetivos propostos foi possível identificar o ponto crucial, o cerne para análise dessa complexidade, que está nas relações sociais de classe sob o juízo da propriedade privada, bem como a organização do modo de produção com suas facetas e instrumentos para fazer da cidade o seu *locus* preferido e subjugar-la ao comando das relações cumulativas e a circulação do capital. Ao mesmo tempo em que, por vias da propriedade privada e do acúmulo de capital através do monopólio da ‘mercadoria solo’, as desigualdades se multiplicam. O regime de acumulação capitalista contemporâneo, dominando pelas finanças, e a propriedade privada, tem na terra o grande imperativo de acumulação, como capital fictício, fundamentalmente rentista. E o produto *da* terra na cidade é construído *na* terra, e esta confere a renda, *a priori* apenas pela titulação de propriedade privada. A terra torna-se assim essencial na relação do capital com o espaço, e tomada pelo capital financeiro e rentista é elemento fundante do controle do espaço, gerando sobrelucro ao mesmo tempo em que restringe à realização da vida para a classe trabalhadora.

Foi possível perceber que sob o signo do *desenvolvimento*, o Estado torna-se colaborador/indutor da manutenção da acumulação capitalista e da utilização da terra urbana como mercadoria, capital fictício, se utilizando do discurso, “legítimo” e “legal”. As alterações na legislação, PDU, e/ou a criação de legislações específicas atendem aos interesses da classe dominante, do mercado imobiliário e fundiário, como as vias de circulação abertas, como a José Pedral, nos Bairros Candeias e Boa Vista, Universidade (parece que faltou algo) que têm o capital fixo apropriado pelos proprietários fundiários e capitalistas e em acordo da relação intrínseca capital-Estado, como a Avenida Haley Cruz Guimarães, para a valorização de seus empreendimentos. O preço da terra será estabelecido pela composição do capital fixo e dos

bens de consumo coletivo como valor incorporado e como elementos constituintes do capital, que refletirá na maior extração de renda, principalmente nos bairros que já são áreas valorizados como o Candeias e o Universidade. A expectativa prévia de se aferir renda e benefícios extraordinários possibilitam a antecipação das infraestruturas nas proximidades dos empreendimentos, sinalização, asfaltamento, iluminação, no entanto, os trechos do corredor perimetral que cortam as zonas Oeste e Sul, continuam inacabados, como no loteamento Cidade Modelo e no Conveima.

As crises do capitalismo, parte do processo endêmico do modo produção, muitas vezes é negada como forma de minimizar os danos e aumentar a exploração do trabalho. Pode-se perceber como esse discurso minimizado da crise foi utilizado em Vitória da Conquista pelos promotores imobiliários, justamente quando em meados dos anos 2007/2008 o mundo era atingido, direta ou indiretamente, pela Crise das Hipotecas, *Subprime*. A lógica local do *boom* imobiliário pautou-se na estratégia de “desenvolvimento” e “crescimento” devido à localização da cidade e atração de construtoras, esse discurso, porém, demonstra somente o controle do espaço pela articulação entre os sujeitos que produzem o espaço que segrega e especula por meio de instrumentos legais.

A especulação por si só não produz nada, no entanto, ela pressiona o mercado e ele aumenta o valor gerando mais lucro, renda. Se configura na ideologia do crescimento urbano rentável em detrimento das condições sociais equânimes da habitação. Constrói-se para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital. A cidade torna-se um empreendimento, em que o mecanismo central é comprar para especular. Essa composição confirma a consolidação da financeirização da cidade, em que a cidade arquitetônica e universalista, tem em seu solo a valorização por meio dos empreendimentos que servem à classe dominante, não como forma de apropriar-se, mas como forma de se auferir renda diferencial. Mesmo que o Estado apresente formas de desenvolvimento, por meio, por exemplo, de acesso à moradia pela classe trabalhadora, estes estarão sempre submetidos à extração da *mais-valia*.

O circuito imobiliário e o capital financeiro mantêm uma relação estreita movimentada pelos incorporadores imobiliários e proprietários fundiários, baseados na extração de *mais-valia*. Os créditos financeiros imobiliários criados a partir da década de 1990 pouco colaboraram para corrigir o déficit na estrutura urbana do Brasil. A ampliação do capital financeiro e a criação de novos produtos e títulos de crédito foram importantes para a modernização financeira brasileira, eles estão voltados principalmente para o mercado comercial. Em tempos de financeirização a propriedade privada e a

alienação do título da terra é, contraditoriamente, um falso direito à classe trabalhadora, principalmente porque estão sempre na iminência de perder “sua propriedade”.

Observou-se que em Vitória da Conquista- BA chegada de grandes construtoras tem alterado a configuração do espaço, principalmente nos bairros Candeias e Universidade. O processo de verticalização, observado em grande concentração no bairro Candeias, não se dá pela escassez do solo, pelo contrário dá-se pela supervalorização por meio do solo criado e do fetiche da mercadoria, em que um valoriza o outro.

O solo criado, como capacidade de multiplicação do solo e também de maior extração de *mais-valia*, assenta o antagonismo de classes, uma vez que a concessão pelo município da edificação acima do gabarito, será possível desde que o proprietário do imóvel realize o pagamento pelo “solo criado”, assim sendo, realizada a compra pelo poder sobre o solo, e a esta é concedida apenas aqueles que podem pagar por ela. O solo criado, portanto, sob a legalidade da OOCOD é a concessão da produção de escassez do solo, pois ainda que haja terrenos e/ou lotes nas áreas próximas às edificações, como no bairro Candeias, o solo criado é valorizado pelo fetiche e, por meio do fetiche o preço dos pavimentos são diferenciados a depende da localização na torre.

Ainda que intrínseco ao modo de produção capitalista, o processo de financeirização ligada à instituição da terra como propriedade privada, observou-se que Vitória da Conquista tem intensificado o movimento de financeirização, a exemplo dos bairros Candeias e Universidade dentro dos parâmetros do capital fictício e especulativo e tem em decorrência desta demonstrado preços de lote/habitações diferenciados do restante da cidade. Evidencia-se assim também, o papel fundamental do Estado na produção do espaço e nas várias possibilidades de extração de renda da terra e conseqüente segregação socioespacial na cidade de Vitória da Conquista- BA. A legislação urbanística atua nesse processo fazendo concessões à classe dominante e priorizando a usurpação da renda fundiária por parte dos proprietários de terra.

Não houve nesta dissertação a pretensão de sanar ou mesmo indicar soluções para um problema de ordem histórica do modo de produção vigente, sobre o qual se sabe está pautado na propriedade privada, e desta advém o monopólio, a segregação, e acumulação. Todas as alternativas criadas para superação dos conflitos entre as classes e as amenidades criadas para suprirem o déficit habitacional nas cidades brasileiras e na maioria das cidades mundiais advém de soluções paliativas, de solução quase praticamente impossível dentro do modo de produção vigente, que necessita da exploração e extração da *mais-valia*, do sobrelucro e da segregação espacial das classes sociais. Sabe-se que este deverá ser superado com a extinção da propriedade privada fundiária, e para isso uma nova sociedade deverá ser construída.

REFERÊNCIAS

- AB' SÁBER, A. Pierre Monbeig: a herança intelectual de um geógrafo. **Estudos Avançados**, v. 8, n. 22, p. 221–232, 1994.
- ALMEIDA, Renan Pereira e MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. **Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo**. Revista de Economia Política, vol. 37, nº 2 (147), pp. 417-436, abril-junho/2017
- ALMEIDA, Miriam C.C. **Memória, Trabalho e Território: O Processo de Trabalho na Construção Civil na Cidade de Vitória Da Conquista – Bahia**. Tese (doutorado em Memória: Linguagem e Sociedade) – Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade. Vitória da Conquista, UESB 2017.
- BARRETO, Cláudia Paes. **Renda fundiária, legislação urbanística, disputa de usos de solo: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2013.
- BLOG DO ANDERSON <http://www.blogdoanderson.com/2015/10/12/boa-nova-justica-federal-condena-ex-prefeito/> Fotografia. Acesso em 14/07/2018.
- BOTELHO, Maurilio Lima. **Renda da terra e capitalização em David Harvey. Notas sobre o caráter especulativo da propriedade imobiliária**. Espaço e Economia [online], | 2016, posto online no dia 17 outubro 2016, consultado em 18 outubro 2016. <http://espacoeconomia.revues.org/2273>
- BRASIL. **Lei de Terras**. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.
- _____. **Lei do Sistema Financeiro de aquisição da casa própria**. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.
- _____. **Lei do Parcelamento do solo Urbano**. Lei Federal N. 6766 de 1979.
- _____. **Constituição 1988**.
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm acesso em 05/02/2017.
- _____. **Regime Tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário**. Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.
- _____. **Lei da Alienação fiduciária**. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
- _____. **Estatuto da Cidade**. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
- BAHIA. **Lei que dispões sobre Habitação e Urbanização do Estado da Bahia S/A (URBIS)**. Lei nº 7.435 de 30 de dezembro de 1998

CABRAL, Ione dos S. Rocha. **Entre “esquinas esquisitas” e “nuanças de paredes”:** reprodução do espaço e memória na cidade de Vitória da Conquista – BA (2000–2016). Tese (doutorado em Memória: Linguagem e Sociedade) – Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade. Vitória da Conquista, UESB 2017. Disponível em: <http://www2.uesb.br/ppg/ppgmls/wp-content/uploads/2017/06/Tese-Ione-dos-Santos-Rocha-Cabral.pdf>

CARCANHOLO, M. **A crise e o capital fictício.** Brasil. Youtube, 2009. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=v_RCwqf5H1k

CARDOSO, Ana Moura. **Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento de um lote.** <http://ew7.com.br/projeto-arquitetonico-com-autocad/index.php/tutoriais-e-dicas/128-taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento-de-um-lote.html>
Acesso em maio, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2004

_____. **A "Geografia Urbana" como disciplina: uma abordagem possível.** Revista do Departamento de Geografia – USP, Volume Especial 30 Anos (2012), p. 92-111.

_____. **A questão da cidade e do campo: teorias e política.** Mercator, Fortaleza, v. 3, n. 5, nov. 2008. ISSN 1984-2201. Disponível em <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/132>>. Acesso em 03 de março 2017.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana.** 4ª ed. Rio de Janeiro-RJ: Paz e Terra, 2009.

CHAVES, Marília F. **Monopólio de terras urbanas: o processo de apropriação privada e consumo do solo em Vitória da Conquista- BA.** Monografia (Especialização em Geografia). Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia- UESB, Departamento de Geografia: Vitória da Conquista, 2012.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital.** São Paulo: Xamã, 1996.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Espaço Urbano.** Editora Ática, Série Princípios, 3a. edição. São Paulo, 1995.

COULANGES, Fustel. **A cidade antiga,** Estudos sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma. Tradução J. Cretella Jr. e Agnes Cretella. 2ª edição. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2011.

DICIONÁRIO UQBAR

<http://manual.uqbar.com.br/portal/Manual/default/Content?action=2&uri=%2FManual%2FS%2Fsecuritizacao.html>

ENCICLOPÉDIA JURÍDICA PUC

<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/76/edicao-1/principios-e-instrumentos-de-politica-urbana>

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O urbano em construção. Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas.** Vitória da Conquista: Edições UESB,2001.

FIX, Mariana A. Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese (Doutorado- Instituto de Economia da Unicamp). UNICAMP: Campinas,2011.

GODOY, P. R. T. **A produção do espaço: uma reaproximação conceitual da perspectiva lefebvriana.** GEOUSP - Espaço e Tempo, n. 23, p. 125–132, 2008.

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

_____. **O Novo Imperialismo.** Edições Loyola: São Paulo,2001.

_____. **A Produção Capitalista do Espaço.** 2ª ed. Annablume: São Paulo, 2006.

_____. **Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade.** Novos Cadernos NAEA v. 12, n. 2, p. 269-274, dez. 2009. Disponível em:

<http://periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/article/viewFile/327/513> Acesso em: Junho,2017.

_____. **Conferência sobre o direito à cidade. In: Fórum Social Mundial, Belém-PA: 2009.**http://www.polis.org.br/noticias_interna.asp?codigo=754 Acesso em 10 de maio de 2011.

_____. **Os Limites do Capital.** Boitempo: São Paulo, 2013.

_____. **A Economia Política da Urbanização.** Museu Nacional -Brasília, 14 de novembro de 2014. Palestra lançamento de seu novo livro Para entender O Capital: Livros II e III. Realização: Boitempo, Secretaria de Assuntos Legislativos/Ministério da Justiça e Ipea. Disponível em meio eletrônico.

IBGE- **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística 2017.** Censo Demográfico de2010. Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dados referentes ao município de Vitória da Conquista-BA, fornecidos em meio eletrônico.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.**2 ed. Universidad de Los Andes, Facultad de Economía. Ediciones Uniandes: Bogotá,2009.

_____. **Acerca de investigación em mercados de tierra urbana em America Latina.** Universidad de los Andes. Facultad de Economía. CEDE: Bogotá, 2013. Disponível em:<http://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/dcede2013-22.pdf>

Jornal A Tarde -Interior do estado vive boom imobiliário. Disponível em: <<http://atarde.uol.com.br/imoveis/noticias/1728135-interior-do-estado-vive-boom-imobiliario>>. Acesso em: 9 jan. 2018.

LAPYDA, Ilan. **A "financeirização" no capitalismo contemporâneo: uma discussão das teorias de François Chesnais e David Harvey.** 2011. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. doi:10.11606/D.8.2011.tde-30092011-095732. Acesso em: 2018-04-23.

LEFEBVRE, Henri. **O Pensamento Marxista e a Cidade**. Editora Ulisseia: Lisboa, 1972.

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2001.

LENIN, V. I. **O Estado e a Revolução: o que ensina o marxismo sobre o Estado e o papel do proletariado na Revolução**. Trad. Aristides Lobo. São Paulo: Centauro, 2007.

LENZ, Maria Heloísa. **A Categoria Econômica Renda da terra**. Secretaria do Planejamento e da Administração. Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. Porto Alegre, 1992.

LIMA, Lucas G. & CONCEIÇÃO, Alexandrina L. **O Estado e o Desenvolvimento territorial como Suportes para a Dominação do Capital**. Revista Scientia Plena, vol. 5, num. 12, 2009. P. www.scientiaplena.org.br

LIPIETZ, Alain. **Una versión marxista de la renta del suelo urbano**. In: seminaire internationale de la rente et de planification. Florença, 1982. **Anais**. Florença, 1982. p. 96-134.

_____. **O Capital e Seu Espaço**. 2.ed. São Paulo: Nobel, 1988. 212 p.

LOJKINE, Jean. **Existe uma Renda Fundiária Urbana?** In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 81-91.

LÖWY, Michael. **O jovem Marx e o furto de madeira**. Disponível em: https://blogdaboitempo.com.br/2017/01/30/michael-lowy-o-jovem-marx-e-o-furto-de-madeira/#_ftnref2 Acesso em: 17/08/2017.

LUXEMBURGO, R. **A Socialização da Sociedade**. 1 ed. Tradução Isabel Loureiro Die junge Garde (Berlin); No 2,4. December 1918. Disponível em: <https://www.marxists.org/portugues/luxemburgo/1918/12/socializacao.htm>

MARX, Karl. **Teses sobre Feuerbach (1845)**. Tradução: do alemão por Álvaro Pina. Direitos de tradução em língua portuguesa reservados por Editorial "Avante!" - Edições Progresso Lisboa - Moscovo, 1982. <https://www.marxists.org/portugues/marx/1845/tesfeuer.htm> Acesso em maio, 2017.

_____. **Manuscritos Econômicos Filosóficos**. Boitempo: São Paulo, 2010.

_____. **O 18 de brumário de Luís Bonaparte**. [tradução e notas Nélio Schneider]. - São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **O Capital**. Volume I. Boitempo: São Paulo, 2013.

_____. **O Capital**. Volume III. Boitempo: São Paulo, 2017.

MARX, KARL; ENGELS, F. **Feuerbach, Oposição das Concepções Materialista e Idealista** (Capítulo Primeiro de A Ideologia Alemã). Edições Avante /Marxist.org, n. 2, p. 1–15, 1969

MEDEIROS, R. H. de A. **Os loteamentos e a expansão urbana de Vitória da Conquista**. O Fifó, Vitória da Conquista, 25 de janeiro de 1978. Ensaios Conquistenses, p-8-9.

Mega Rádio Vitória da Conquista. Disponível em:
<<http://www.megaradiovca.com.br/v1/destaques/para-corretor-criese-economica-nao-abalou-tanto-o-mercado-imobiliario-na-cidade/>>. Acesso em: 9 jan. 2018.

MÉSZÁROS, Istvan. **O Poder da Ideologia**. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Para além do capital: rumo a uma teoria da transição**. São Paulo. Boitempo, 2011.

_____. **A montanha que devemos conquistar**. São Paulo: Boitempo, 2015.

MORAES, A. C. R. **Geografia Pequena História Crítica**. São Paulo. Annablume, 2000.

PANIAGO, Maria C. Soares. **Mészáros e a incontrolabilidade do capital**. São Paulo: Instituto Lukács, 2012.

PEREIRA, Álvaro; ROYER, Luciana.; Viotto, Aline. **Mercado de capitais e mercado imobiliário: a crescente importância dos títulos de base imobiliária**. 2013. Anis do XV Encontro da Anpur, Recife, 2013. Disponível em: <http://anpur.org.br/project/anais-do-xv-ena/> acesso em maio de 2018.

PIERIN, David. **Solo Criado? Não no meu Quintal**. Revista *online* Caos Planejado, Edição 28 de agosto de 2017. Disponível em: <https://caosplanejado.com/solo-criado-nao-no-meu-quintal/> acesso em Maio de 2018.

REVISTA CARTA CAPITAL. Edição online 01/12/2017. Acesso em jan. 2018.

REVISTA FORBES BRASIL. <http://forbes.uol.com.br/listas/2018/03/20-cidades-com-o-metro-quadrado-mais-carro-do-mundo-2/>
Acesso em março de 2018.

REVISTA FIPEZAP. <http://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/> acesso em maio, 2018.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz, CARDOSO, Adauto. **O solo criado como instrumento de reforma urbana: uma avaliação do seu impacto na dinâmica urbana**. Esaios FEE, Porto Alegre, 1992. p.370-181.

RIBEIRO JUNIOR, J. A. D. S. **Acumulação Primitiva, Capital Fictício E Acumulação Por Espoliação: Introdução a Uma Leitura Geográfica Da Economia Capitalista Contemporânea**. Revista Tamoios, v. 10, n. 1, p. 55–66, 2014.

RICARDO, David. **Princípios da Economia Política e Tributação**. Os Economistas. Nova Cultura: São Paulo, 1996.

ROLNIK, Raquel. **A Guerra dos Lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo: São Paulo, 2015.

SANTOS, Alexandre de Jesus. **Memória, ideologia e lutas de classes em Vitória da Conquista: a segregação socioespacial como manifestação das contradições sociais**. Dissertação (Dissertação (mestrado em Memória: Linguagem e Sociedade). - Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, 2014.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. 3ª edição. São Paulo: HUCITEC, 1986.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Org.: Maricato, E. São Paulo, Alfa-Ômega, 1979.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações**. 1 ed. Folha de São Paulo: São Paulo, 2010.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SMOLKA, Martim; AMBORSKI, David. **Captura de Mais-Valias para o Desenvolvimento Urbano: uma comparação interamericana**. VII Curso recuperação de mais-valias fundiárias na América Latina (edição especial), 2000. Recuperado de https://governancaegestao.files.wordpress.com/2008/12/lincoln-texto_21.pdf

SOARES, R. **A construção de Cidades no Brasil: Capital, poder público, população e a produção do espaço urbano em Vitória da Conquista (1940 - 2010)**. Doutorado (tese) Universitat de Barcelona. Barcelona, 2013.

SOUZA, Suzane Tosta. **Da negação do discurso “hegemônico” do capital à atualidade da luta de classes no campo brasileiro. Camponeses em luta pelo/no território no Sudoeste da Bahia**. (Tese de Doutorado). NPGAOU/UFES. Departamento de Geografia, São Cristóvão, 2008.

_____. **Luta de classes no campo e a construção do território camponês**. IV Simpósio Internacional de Geografia Agrária. V Simpósio Nacional de Geografia Agrária. Anais. UFF- RJ, 2009. Disponível em: <http://www.uff.br/vsinga/trabalhos/Trabalhos%20Completos/Suzane%20Tosta%20Souza.pdf> acesso: setembro, 2017.

SPOSITO, Maria Encarnação B. A Questão Cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In: **Cidade e Campo relações e contradições entre o rural e o urbano**. Org. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

_____. **Propriedade Fundiária e capital Imobiliário: Reestruturando a Cidade**. Encontro de geógrafos da América Latina, 1993. Disponível em: <http://observatoriageograficoamericalatina.org.mx/egal4/Geografiasocioeconomica/Geografiaeconomica/01.pdf>>

TOLSTÓI, Liev. **Guerra e Paz**. Vol. 1. Tradução: Rubens Figueiredo. Cosac & Naify: São Paulo, 2017.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979a. p. 53-80.

_____. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Mexico, Editorial Edicol Mexico, 1979 b. Disponível em:
http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/EspecializacionMercados/Documents/Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf

LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Código De Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município**.
<http://www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/> acesso em: 08/08/2017.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Relatório do Plano Diretor Urbano**, abril de 2004.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Plano Diretor de Vitória da Conquista**. LEI Nº 1.385 /2006.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). LEI N.º 118/1976 - **Código de Obras do Município**. <http://www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/> acesso em: 08/06/2018.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). Lei 1259/2004 - **Código Tributário Municipal**. <http://www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/> acesso em: 08/07/2018
77

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista**. REDAÇÃO DA LEI Nº 529/90. www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/ acesso em: 08/07/2018.

SITES

Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia - ADEMI-BA - <https://ademi-ba.com.br/>
Alphaville Urbanismo S/A - <https://alphavilleurbanismo.com.br/>

Confira a atual situação da perimetral. Vitória da Conquista, Video *online*, 14 de julho de 2018. <https://m.facebook.com/bairropatagonia/>

Gráfico Empreendimentos <http://www.graficoempreendimentos.com.br/2012/>

Google Earth Pro

Imobicon.net - Compra e venda de imóveis <http://www.imobicon.net/>

Jornal A Tarde

<http://atarde.uol.com.br/imoveis/noticias/1728135-interior-do-estado-vive-boom-imobiliario> Acesso em junho,2016.

Marcelo Leal Imóveis

http://www.marcelolealimoveis.com.br/detalhes.asp?cod_imovel=47&REF_imovel=T004

Nuroa Imobiliários <https://www.nuroa.com.br/venda/precos-imobiliarios-em-vitoria-da-conquista>

Sudoeste imóveis - <https://www.sudoesteimoveisba.com.br/>

APÊNDICE

APÊNDICE A – Roteiro de entrevista com a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista em maio de 2018.

	<p style="text-align: center;">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA - UESB PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA Telefone: (77) 3424-8741 – E-mail: ppgeo@uesb.edu.br Discentes: Marília Faria Chaves Wanderson Oliveira Santos Orientadora: Prof. Dr^a Suzane Tosta Souza Prof. Dr.^a Ana Emília Ferraz</p>	
---	---	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

Identificação: _____

ROTEIRO DE ENTREVISTA

A expansão da cidade de Vitória da Conquista- BA chama atenção por seu ritmo acelerado. Percebe-se uma grande quantidade de novos loteamentos e grandes empreendimentos em desenvolvimento. Assim, procuramos saber:

1. Como a prefeitura acompanha a abertura de novos loteamentos em Vitória da Conquista? E quais são os documentos necessários para o mesmo?
2. Como se dá o processo de transformação da terra rural em urbana? Quais instrumentos e/ou dispositivos norteiam este processo?
3. Como a Prefeitura identifica a transformação de um imóvel residencial em comercial? Há mudanças na cobrança de impostos? Por quê?
4. Existe algum tipo de fiscalização para implementação de novos loteamentos na cidade? O que é fiscalizado?
5. É feito algum tipo de estudo de viabilidade para as áreas preferenciais de expansão urbana, apresentadas no Plano Diretor Urbano (PDU)?
6. O Estatuto da Cidade (Lei Nacional n. 10.257/2001), no § 3º do seu artigo 30, determina que, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, os planos diretores devem ser

- revisos. Qual a perspectiva para a revisão do PDU de Vitória da Conquista que data do ano de 2006?
7. A prefeitura encontra alguma dificuldade no controle do processo de expansão urbana? Quais, por exemplo?
 8. Existe uma Tabela e/ou mapa com os novos loteamentos na cidade? Se existe poderia disponibilizar? Se não existe como é feito o controle?
 9. Sabe-se que existe uma comissão específica para tratar sobre o Planejamento Urbano de Vitória da Conquista. Com que frequência são feitas as reuniões? Quem participa?
 10. Existe algum projeto em tramitação, ou perspectiva de elaboração, referente à reformulação do perímetro urbano de Vitória da Conquista? Há a necessidade de reformulação do mesmo?
 11. Quais as principais demandas desta secretaria em relação a implantação dos residenciais do PMCMV?
 12. Quais os equipamentos urbanos foram aprovados e instalados próximos aos residenciais do Faixa 1 do PMCMV? Quais ainda serão instalados?
 13. Quais foram as principais ações do poder público em relação às condições de mobilidade cotidiana dos moradores dos residenciais do PMCMV (faixa 1 e 2).
 14. Há registro de obras e ações para melhoria da mobilidade na cidade que atendam aos moradores dos residenciais do PMCMV?
 15. Existem programas e/ou projetos de infraestrutura urbana (pavimentação, saneamento, sinalização de vias, drenagem) direcionadas às áreas próximas aos conjuntos residenciais? Se sim, qual ou quais e como foram ou estão sendo implementadas? Há a participação da comunidade na elaboração e implementação de programas?
 16. Em relação à regularização fundiária das áreas destinadas as residências do programa, quais providencias tramitam nesta secretaria?

Marília Faria Chaves
Wanderson Oliveira Santos
Mestrandos do Programa de Pós-Graduação em Geografia- PPGeo UESB

APÊNDICE B – Tabela de empreendimentos lançados por empresas privadas em Vitória da Conquista entre os anos de 2009 e 2018.

Empreendimentos Residenciais lançados em Vitória da Conquista-BA entre os anos de 2009-2018				
Ano	Empresa	Empreendimento	Localização/Bairro	Nº de Unidades
2009	E2 Eng. e Empreendimento	América Unida	Primavera	360
2009	E2 Eng. e Empreendimento	Europa Unida	Primavera	348
2009	Gráfico Empreendimento	Vog Itamaraty	Universidade	192
2009	Gráfico Empreendimento	Solar Morada dos Pássaros	Felícia	320
2009	Prates Bonfim Engenharia	Residencial Itapuã	Boa Vista	128
2010	E2 Eng. e Empreendimento	Vivendas da Serra	Primavera	162
2010	Ciclo Eng. Empreendimento	Plaza Morada dos Pássaros	Felícia	320
2010	Prates Bonfim Engenharia	Residencial Pituba	Recreio	128
2011	Kubo Engenharia	Residencial Jacarandá	Miro Cairo	500
2011	Pel construtora	Mirante da Vitória	Alto Candeias/Primavera	
2011	Gráfico Empreendimento	Residencial Vila do Sul e Vila Bonita	Airton Senna	990
2011	Gráfico Empreendimento	Vog Cajaíba	Universidade	256
2012	Prates Bonfim Engenharia	Residencial Parque das Águas	Candeias	98
2012	E2 Eng. e Empreendimento	Vivendas do Bosque	Primavera	450
2012	Gráfico Empreendimento	Flamboyant	Miro Cairo	500
2013	Souza Gomes Construção	Residencial Campo e Campo Verde	Campinhos	984
2013	Kubo Engenharia	Residencial Acácia	Miro Cairo	500
2013	Kubo Engenharia	Residencial Ipê	Miro Cairo	366
2013	Pel construtora	Residencial Cidade Jardins	Boa Vista	

2013	Pel construtora	Residencial Cidade das Flores	Boa Vista	251
2013	Gráfico Empreendimento	Vog Jardins	Boa Vista	192
2013	Gráfico Empreendimento	Residencial Pau Brasil	Miro Cairo	374
2013	Gráfico Empreendimento	Residencial Jequitibá	Miro Cairo	500
2013	E2 Eng. e Empreendimento	Residencial Margarida	Campinhos	496
2014	Pel construtora	Condomínio Riviera	Boa Vista	224
2014	Pel construtora	Mirante da Conquista	Alto Candeias/Primavera	462
2014	Pel construtora	Mirante Cidade	Alto Candeias/Primavera	
2014	Gráfico Empreendimento	Residenciais Lagoa Azul I, II, III	Campinhos	900
2015	Pel construtora	Condomínio Riverside	Felícia	704
2015	Cipasa Urbanismo	Verana Reserva Imperial*	Boa Vista	557
2016	E2 Eng. e Empreendimento e Prates Bomfim	Residencial Pôr do sol	Candeias	75
2017	Pel construtora	Jardim Madrid	Alto Maron	185
2017	Gráfico Empreendimento	Vog Fiori	Primavera	272
2017	Gráfico Empreendimento	Vog Primavera	Primavera	270
2017	Parque Real Empreendimento	Condomínio Vivenda das árvores	São Pedro	506
2018	MRV Engenharia	Parque Vitória Boulevard	Candeias	460
Construção	Pel construtora	Provence	Boa Vista	240
Construção	Verena Andrade construções	Edificio Paulo Andrade	Candeias	
Construção	E2 Eng. e Empreendimento	Conquista Park	Primavera	134
Construção	E2 Eng. e Empreendimento	Candeias Premium	Candeias	96
Construção	Gráfico Empreendimento	Vog Allegro	Primavera	261
Construção	Gráfico Empreendimento	Vog Capriccio	Jardim Guanabara/Boa Vista	160

Construção	MRV Engenharia	Parque Vitória Belvedere	Alto Candeias/Primavera	500
Construção	Araújo Construtora	Condomínio Horto Premier	Primavera	215
Construção	Araújo Construtora	Cond. Residencial Maanaim	Espírito Santo	
Lançamento	Concret Engenharia	Bento Imperial Ville	Candeias	32
Lançamento	Pel construtora	San Diego Residence	Boa Vista	75
Lançamento	Pel construtora	Jardim Barcelona	Boa Vista	193
Lançamento	E2 Eng. E Empreendimento e Souza	Club Residencial Alto Candeias	Candeias	91
Pré-Lançamento	VCA construtora	Dona Olívia Residencial	Candeias	440
	Gráfico Empreendimento	Parque Vitória Vog Candeias	Primavera Candeias	120
TOTAL GERAL				15267

Fonte: PMVC, 2018. Pesquisa de campo em construtoras.

Elaboração: Marília Faria Chaves, 2018.

