

# MERCANTILIZAÇÃO DA TERRA E DO TRABALHO: UM PROBLEMA INSOLÚVEL?

## Mesa 40: La urbanización latinoamericana en el capitalismo actual

**Paulo Cesar Xavier Pereira**

Docente do Dep História da Arquitetura e Urbanismo

Faculdade de Arquitetura, USP

pcxperei@usp.br

### Introdução

A leitura do texto de Pedro Pérez (2014) motivou essa reflexão sobre os caminhos da mercantilização da cidade. Ele apresenta um instigante esquema da via mercantil da produção do espaço urbano e serve de pretexto para pensar um futuro para urbanização. Por isso, esse estudo indaga sobre os processos de mercantilização da cidade e de imposição da economia de mercado na construção como fundamento da (in)solução do problema habitacional. Assim, busca discutir uma possível brecha emancipatória e superação desse problema pela via da desmercantilização do acesso à terra e à habitação.

É conhecido que, em meados do século XIX, a discussão da economia política buscava a emancipação social pela industrialização compreendendo a importância do valor como um princípio de equivalência, que organiza a sociedade como um todo. Karl Marx, em *O Capital*, iniciou sua exposição crítica sobre a produção social capitalista pela análise restrita à mercadoria, esclarecendo já no primeiro parágrafo que:

A riqueza das sociedades em que domina o modo de produção capitalista aparece como uma “imensa coleção de mercadorias” e a mercadoria individual como sua forma elementar. Nossa investigação começa, portanto, com a análise da mercadoria.

A partir dessa discussão ressalta o *fetichismo* como fator de mistificação das relações sociais estabelecidas no processo de produção capitalista e, portanto de obscurecimento da exploração do trabalho na acumulação do capital. Assim, ao longo de sua análise da mercadoria expõem as formas de exploração dos trabalhadores pelos capitalistas e de toda a sociedade pelos proprietários da terra que consagra no que chamou de Formula Trinitária, título do capítulo 48 de seu famoso livro, onde desdobrou o fetiche das articulações entre capital-lucro, terra-renda e trabalho-salário, que coisifica as relações ocultando todos os segredos do processo de produção social.

Essa análise ainda é pertinente e pensadores do século XX se dedicaram a mostrar sua atualidade. Henri Lefebvre renovando o pensamento crítico do fetichismo no espaço ao propor a passagem da análise da produção das coisas à produção do espaço, este agora envolvendo aquelas. Passa-se com essa problemática nova, da análise do uso da terra pelo capital ao envolvimento do espaço na reprodução social capitalista, da análise imediata (e fetichizada) da produção das mercadorias à consideração da totalidade do valor, tempo e espaço. Reitera o autor citado que “[p]ara compreender esse esquema... é preciso retornar ao capítulo mal conhecido de Marx, ao final d’O Capital, intitulado “A Formula Trinitária”.” Por essa trindade, explica-se o conjunto das relações capitalistas, a saber a conjunção-disjunção de elementos falsos e verdadeiros da produção social. Trata-se de elementos, simultaneamente, ilusórios e objetivos porque o lucro, a renda e o salário “são representados como separados”. Embora objetivamente separados, argumenta Lefebvre em sua obra *Espaço e Política*, esses rendimentos da propriedade do dinheiro, da terra e do trabalho na moderna produção de mercadorias significam a unidade do poder político burguês a constituição da ilusão que separa dominação e poder econômico. Amplia-se com essa formulação do problema o leque de questões a serem analisadas na produção do espaço.

Além destes autores, existem outros que de diferentes maneiras estão se referindo a importância do processo de mercantilização capitalista ressaltando o caráter perverso com que o mercado envolve a economia e estabelece desigualdades sociais na produção e no consumo. Entre estes autores, Karl Polanyi foi dos que mais ressaltou que a ideia de mercado é uma utopia que condena a sociedade ao comando de um “moinho satânico” cujo movimento tem levado a sociedade contemporânea a “desorganizar as relações humanas e ameaçar de aniquilamento o seu habitat.” (Polanyi, 1980). David Harvey, desde os anos 1970, com sua tese *Social Justice and the City* tem desenvolvido uma crítica à perversidade do processo de privatização do urbano; assim, tal como Lefebvre, vem mostrando os limites da articulação do capital e a produção da cidade e, também, como este instrumentaliza o espaço para ganhar sobrevivência mantendo a lucratividade e a continuidade da reprodução das relações sociais capitalistas na produção e consumo da urbanização.

Numa perspectiva latino-americana da urbanização há também inúmeros estudos a serem lembrados. Caberia aqui mencionar os de Emilio Pradilla que, persistentemente, enfatiza que a análise de Marx se refere premonitoriamente às principais tendências da urbanização capitalista à privatização e a capitalização das condições gerais do processo social de produção, que hoje se integram como parte da urbanização e do consumo urbano. Lucio Kowarick que

ressalta como processos de espoliação urbana se articulam com os de exploração do trabalho na produção do espaço e dilapidam a força de trabalho e a cidade. Também, Samuel Jaramillo vem propondo a análise da teoria da renda da terra articulada ao desenvolvimento das formas de produção do espaço para se compreender a construção das cidades. Esses autores, ressaltam no pensamento sobre as cidades da América Latina, como a urbanização sempre teve seu desenvolvimento subordinado aos interesses da reprodução capitalista mundial e mostram a importância do estudo da acumulação desigual e da apropriação da terra para se compreender a riqueza e a pobreza expressa na industrialização desses países e na urbanização de suas cidades. Embora estas cidades sejam obra coletiva, a sua riqueza material é privatizada e a vida humana precarizada; porque, cada vez mais, o espaço é instrumentalizado para o capital por mecanismos de mercado que articulam os processos de espoliação e exploração do trabalhador para otimizar o ganho na sua produção. Assim, a produção do espaço não pode ser percebida como neutra, como simples palco, mas deve ser algo a ser considerado nas estratégias da ação e dos projetos que se quer para a vida social.

Do passado, é conhecido que a superexploração do trabalho em suas diversas formas fez o acúmulo da riqueza moderna e que tanto a industrialização como a urbanização, na América Latina, significaram dependência econômica e precariedade para a vida humana. O desafio é constatar como, atualmente, essa exploração se exacerba e se mostra ainda mais predatória ao intensificar e diversificar as formas de espoliação e, ainda, pensar o futuro. É ir além daquelas formas mais antigas de pensamento, muitas oriundas da colonização, buscar compreender como no bojo do desenvolvimento da indústria e da urbanização surgiram as ideias e defesa dos processos de mercado. Notar que essas forças se opuseram a espoliação colonial, mas logo a acumulação industrial e urbana veio se articular com outros processos espoliativos. Na construção da cidade, sempre, se usou e abusou da espoliação urbana e da espoliação imobiliária. Atualmente, essas atividades de construção se articulam com a globalização financeira e tais movimentos não podem mais ser consideradas como de mera especulação ou desconsiderados como quase sempre o foram.

Face a essa complexidade nova, à primeira vista, pode parecer irrelevante discutir os mecanismos de mercado e a mercadoria (ainda a terra). Mas, esses mecanismos se constituem nas principais engrenagens da economia contemporânea e são importantes fundamentos na compreensão liberal da vida econômica. E, é preciso considerar que é intrigante, senão uma irracionalidade, para o capitalista a existência da propriedade da terra senão pela possibilidade de ganhar renda, a qual logo foi aproveitada como fonte de poder e enriquecimento. Essa

discussão, todavia, tende a ganhar relevância porque é preciso compreender as condições que a mercantilização impõe à sociedade e, também o que poderia significar para a construção da cidade o seu contrário uma desmercantilização do urbano.

Assim, a discussão aqui proposta busca contribuir para a compreensão no contexto da urbanização industrial, dos processos de formação da renda e do preço da terra e, também, das implicações desta propriedade para o assalariamento do trabalho. Parte do entendimento que na urbanização latino-americana, particularmente, os processos de acumulação industrial na construção se deram sob forte patrimonialismo, que ressaltam a persistência de relações não capitalistas no desenvolvimento do capitalismo, sobretudo, no urbano dependente. Para notar a importância dessas relações bastaria lembrar que, desde a origem, o desenvolvimento da produção da cidade ocorreu com diversas formas de produção do espaço e diferentes produtos imobiliários. Por essa observação se poderia dizer que a persistência de relações não capitalista na cidade fragmenta a economia de mercado, mas também a impulsiona a acumulação.

Considerando essa formulação como ponto de partida a proposta é problematizar sobre até que ponto a continuidade histórica das relações capitalistas e não capitalistas sustentaria produção do capital e poderia explicar sua sobrevivência (e fragmentação). E indaga em que medida as relações capitalistas necessitam desenvolver o mercado para avançar e se o avanço capitalista da produção do espaço poderia conviver com relações não mercantis de produção e de consumo. Enfim, indaga se a mescla dessas relações contraditórias que tem servido para explicar a desigualdade urbana e, também, a persistência capitalista não encontraria limites e não poderiam essas mesmas relações dar lugar a emergência de outro processo. Ou seja, a partir dessa persistência de relações não mercantis (e não capitalistas) se aprofundariam contradições e se abriria uma brecha, como uma tendência de superação das relações capitalistas.

Considera-se, portanto, que há o desafio de interpretar a mescla de processos e relações que nas cidades produziu as várias situações de desigualdade urbana na América Latina. Elas teriam igualmente potência para realização da (in)dependência latino-americana. Tal como no passado produziram a dependência poderão no futuro ser forças emancipatórias. Por isso, ainda é atual o desafio de interpretar essas situações como um possível caminho de superação da dependência capitalista e das imposições do mercado. Daí o esforço em focar essa discussão ganha relevância porque se as situações, processos e relações desiguais se mostram instrumental à sobrevivência do capital na produção do espaço urbano. Também, poderiam indicar diferentes caminhos emancipatórios para a movimentação social.

Assim, tendo em vista essa preocupação central busca-se encaminhar a discussão da seguinte maneira. Primeiro, expondo sobre a mercantilização da terra e do trabalho como instrumento de privatização para a transição e reprodução capitalista do espaço. Segundo, discutindo o significado da construção da cidade e da mercantilização da propriedade imobiliária do espaço urbano como possibilidade de mesclar ganhos da exploração do trabalho com processos espoliativos. E, por fim, contrapor-se a ideia de mercado como uma utopia obsoleta que torna a cidade e a habitação um problema insolúvel.

### **1. A mercantilização da terra e do trabalho na privatização do urbano**

Embora a mercadoria possa ter existido em sociedades anteriores apenas entre os elementos de constituição da sociedade industrial moderna é reconhecido que a mercadoria se tornou uma categoria central e é esta reconhecidamente a sua posição na sociedade contemporânea. A centralidade da mercadoria é fato discutido por muitos pensadores e diferentes correntes de pensamento parecem coincidir nessa avaliação. Neste item se pretende chamar a atenção para a distinção proposta por Karl Polanyi ao denominar a terra e o trabalho como mercadorias fictícias. Terra e trabalho seriam apenas outras denominações para a natureza e para a atividade humana, que para garantir a vida no planeta não deveriam ser mercantilizadas.

“Todavia, o trabalho, a terra e o dinheiro obviamente *não* são mercadorias. O postulado de que tudo o que é comprado e vendido tem que ser produzido para a venda é enfaticamente irreal no que diz respeito a eles. Em outras palavras, de acordo com a definição empírica de uma mercadoria, eles não são mercadorias. Trabalho é apenas um outro nome para a atividade humana que acompanha a própria vida que, por sua vez, não é produzida para a venda mas por razões inteiramente diversas, e essa atividade não pode ser destacada do resto da vida, não pode ser armazenada ou mobilizada. Terra é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem. Finalmente, o dinheiro é apenas um símbolo de poder de compra e, como regra, ele não é produzido mas adquire vida através do mecanismo dos bancos e das finanças estatais. Nenhum deles é produzido para a venda. A descrição do trabalho, da terra e do dinheiro como mercadorias é inteiramente fictícia.” (Polanyi, 1980, pp. 84-85)

Embora ficção a mercadoria forneceria um princípio organizador vital para a sociedade e queremos observar que para as cidades e a vida urbana, também. Do ponto de vista histórico, a emergência da importância das relações econômicas implicou em profundas e drásticas mudanças com o surgimento do domínio do mercado autorregulado pela produção industrial moderna. Nessa transição, as diferentes cidades europeias passaram por profundas transformações, aqui tem-se como base aquelas que passaram por mais forte industrialização, esteja ela na Europa ou na América Latina. Isso, porque a industrialização significou,

mundialmente, mudanças nos elementos econômicos da produção, nas relações mercantis e a imposição dos mecanismos de mercado.

Esse novo sistema diferencia-se por se mostrar auto-regulador da economia e impor uma lógica social que regulamenta as transações comerciais. Conforme, relata Polanyi (1980, 82 e seg.) “tudo era regulamentado pelo costume e pelas regras da guilda e da cidade. O que o sistema mercantil fez foi apenas unificar essas condições, quer através de estatutos, como na Inglaterra, quer através de “nacionalização” das guildas, como na França.” Tratava-se da transição ao capitalismo, mas mesmo os mercantilistas não estavam de acordo em transformar terra e trabalho em mercadoria e de diferentes maneiras propunham regulamentação e proteção social.

“Neste ponto não havia diferença entre mercantilistas e feudais, entre planejadores coroados e interesses investidos, entre burocratas centralizadores e particularistas conservadores. Eles discordavam apenas quanto aos métodos de regulamentação: as guildas, as cidades e as províncias apelavam para a força dos costumes e da tradição, enquanto a nova autoridade estatal favorecia o estatuto e as leis. Todos eles, porém, eram igualmente avessos à idéia da comercialização do trabalho e da terra – a precondição da economia de mercado.” (Polanyi, 1980, 83)

Apenas com o domínio da produção de mercado, a lógica auto-reguladora foi se firmando autônoma, ganhando hegemonia a forma moderna industrial e levando a incluir nesse sistema também as mercadorias que não eram produzidas para vender. Mesmo, produzindo essas interferências a preocupação do sistema é não influenciar a economia, imagina-se que a lei da oferta poderia regulamentar a economia, a produção e o mercado. Considera-se como verdadeiro a ficção de que pelas leis do mercado “cada elemento tem um preço que se articula com a oferta e a procura.” Mas, isso trata-se de uma utopia pois: “É verdade que nenhuma sociedade pode existir sem algum tipo de sistema que assegure a ordem na produção e distribuição de bens.” (Polanyi, 1980, p. 84) Assim, terra, trabalho e dinheiro foram sendo artificialmente regulamentados pelo Estado à medida que se tornavam essenciais para o funcionamento do mercado, da produção social da riqueza e sua distribuição manifesta nos produtos que se destinavam para venda.

O ponto crucial é que a grande transformação de Polanyi corresponde a transição capitalista ao desenvolvimento da produção industrial, no século XIX, quando os elementos terra, dinheiro e trabalho consolidaram-se como mercadorias sendo negociados como tais inclusive na América Latina. Desse ponto de vista, pode-se seguindo o argumento de que a terra é uma mercadoria fictícia, afirmar que a habitação é um elemento híbrido, porque é mercadoria que resulta de um produto construído (o edifício produzido para venda ou não) encravado num lote de terra.

Assim, a habitação, como qualquer propriedade imobiliária construída, é uma *mercadoria híbrida* por se tratar de um produto produzido encravado na terra e isso implicar em uma apropriação da mercadoria fictícia (terra) a ser mercantilizada associada ao edifício construído. Assim, esse produto híbrido (edifício + terra) se caracteriza por ser imóvel e mesclado a algo produzido para vender: o edifício incrustado na terra. A mercadoria terra tem seu preço formado a partir do aluguel, como renda capitalizada obtida na melhor comercialização do imóvel. Nesse sentido, esse preço será sempre um pressuposto do (maior) valor de mercado que se obtém pela realização do trabalho excedente na produção do edifício. Observe-se, portanto, que esse valor de mercado do edifício (“excessivo” porque na venda do edifício há que se remunerar a terra) será sempre um preço de monopólio: estará acima do preço de produção.

Nesse sentido por mais que o preço da terra não tenha tempo de trabalho (e nem valor) em sua constituição de mercadoria fictícia; no entanto, como produto à venda acaba por estar associada ao (valor do) dinheiro, que exprime o preço de mercado do imóvel. Por esse mecanismo de mercado que imbrica na cidade, a terra e os edifícios produzidos, a valorização imobiliária se torna chave da privatização do espaço urbano, porque institui o mecanismo se constitui o preço do imóvel e a renda da terra na construção. A cidade é o espaço produzido cujo valor (urbano fragmentado) resulta da privatização do trabalho de construir e de sua apropriação imobiliária, mas esse valor (imobiliário) pode ser demarcado por formas diferentes de produção e de produtos. Todavia, o valor imobiliário (preço de final dessa mercadoria híbrida) tem no tempo (do trabalho de construir) elemento altamente relevante para a determinação da sua valorização. Assim, adequadamente, pode ser considerado valor advindo do trabalho da construção do edifício e, também, das variações de preço. Essas variações dependem das condições de comercialização, sobretudo, das condições de realização da renda da terra na massa de valor que resulta do edifício. E, é essa variação monetária, que se expressa no preço de mercantilização do edifício e na medida do seu valor (imobiliário) porque acabará sendo pela medida do dinheiro no mercado todas essas relações de apropriação e produção se representarão como equivalentes. Elas, assim, são *simplesmente* representação do tempo do processo social de reprodução. Nesses termos não importa mais a classificação da mercadoria como real ou fictícia, porém a partir da distinção entre elas que estabelecemos que a mercadoria híbrida expressa sempre uma medida de valor “excessivo” devido ao equivalente em dinheiro que obtém no mercado. E, nesse sentido, por estar normalmente (valorizado) em excesso, o imobiliário se mostra desregulado. Por este sinal de perigo, entendemos que a privatização da cidade resulta ser a maior ameaça que os mecanismos de mercado oferece à sociedade, algo que Polanyi (2013) tanto enfatiza como sendo a capacidade da atual civilização aniquilar o homem.

Interrompemos aqui, relevando que as equivalências destes termos do mercado caracterizam “o vínculo mais simples. O dinheiro mede o valor” (Harvey, 1992, p. 208). Mas, deixamos claro que na construção da cidade e da habitação “ser impossível definir o valor sem dizer alguma coisa sobre como é alocado o tempo do trabalho social.” (Harvey, 1992) O enfoque que então se propõe é o que implica em considerar na produção do espaço a mescla de ganhos da exploração do trabalho de construir com ganhos de processos espoliativos, relativos ao uso do espaço ou não, que se intensifica e impõe valor (em excesso) devido a mercantilização imobiliária e a renda da terra.

## **2. Construção da cidade e a mercantilização imobiliária**

Viu-se que na transição capitalista as cidades se transformam e a propriedade imobiliária emerge como mercadoria híbrida que beneficia o interesse de poucos, especialmente daqueles que mesclando ganhos como apropriadores de renda atuam também como capitalistas na exploração do trabalho de construir. Alguns empresários na construção urbana além de ganhos produtivos na construção do edifício podem, conforme suas atividades, se beneficiarem de ganhos que a renda da terra pode proporcionar na construção da cidade. A compreensão dessa mescla de ganhos de produção com ganhos espoliativos na instrumentalização do espaço para o capital permite entender porque Marx, no capítulo 46 sobre a Renda da Terra na Construção, diz que o principal ganho que o empresário capitalista obtém na construção é o ganho com a terra. Todavia este ganho não se trata de um mero ganho na especulação com uma mercadoria qualquer. Assim, trata-se de ressaltar que na construção da cidade é preciso distinguir os ganhos com a renda da terra associados à produção e os com a mercantilização imobiliária. “Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o espaço, elemento necessário à toda produção e atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios.” (Marx, 2008, p. 888)

Trata-se de um duplo monopólio, a propriedade da terra-natureza, que por meio de trabalho gera renda fundiária e renda extrativa formando preço de monopólio, e a propriedade da terra-espaço se apropriando de renda imobiliária gerada pelo preço de monopólio. Por isso, deve-se lembrar que há “duas coisas a distinguir: 1) ou a renda deriva de preço de monopólio por haver dela independente preço de monopólio dos produtos ou do próprio solo, ou 2) os produtos se vendem a preço de monopólio por existir renda.” (Marx, 2008) Essa distinção permite compreender o excesso de valor na construção porque se a renda decorre de um preço de monopólio ou se os produtos imobiliários são vendidos por um preço de monopólio porque existe uma renda: ambas situações apresentam valor excessivo. Mas, eles funcionam de maneira

distinta, na primeira situação o excesso de valor alavanca o preço de monopólio gerando renda imobiliária; mas, na segunda preço e valor são travados pela existência da renda fundiária podendo a sua elevação bloquear a comercialização e produção da mercadoria. Assim, conhecer o funcionamento desse mecanismo é crucial para entender a construção da cidade como um processo desigual de produção do espaço e do valor (lucro e renda).

A discussão dessa afirmação abre margem para compreendermos que na construção há uma particular forma de reprodução do capital, que não pode ser confundida com “atraso”, justamente porque é a maneira particular da indústria da construção criar mais valia para obter lucro e renda. Assim, se for explorada as relações entre preço, lucro e renda da terra na construção compreendendo como resultado de formas de produção do espaço e do valor podemos negar que a construção da cidade seria um setor econômico atrasado, conforme é reiteradamente se considerada pelo ponto de vista industrial. A experiência da industrialização tende a absolutizar o desenvolvimento da técnica e não consegue compreender o desenvolvimento urbano e nem o papel da propriedade da terra.

Não distingue produtividade de lucratividade, por isso a visão industrial não consegue entender é que na produção do espaço, como mercadoria híbrida, pode não prevalecer a lógica da produção fabril (por mais que o edifício seja um resultado da indústria) e não apresenta ganhos que implique em comportamento pautados pela auto-regulação da economia de mercado:

“O antigo monopólio feudal deu lugar ao novo monopólio capitalista; em algumas regiões eles coexistiram ou cooperaram por meio de alianças. Nessas condições, a propriedade da terra retoma uma influência que parecia ter perdido. Ela age de muitas maneiras. A terra e mais ainda o espaço inteiro se vendem por parcelas. [...] O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas. Os lucros são imensos e a lei (tendencial) de queda da taxa de lucro médio é muito eficazmente bloqueada.” (Lefebvre, 1999, pp. 164-165)

Ou seja se em diversos momentos a propriedade da terra pode funcionar como um obstáculo ou uma maneira de alavancar os ganhos do capital. O extraordinário é que nos dois casos o resultado é semelhante: a elevação dos preços imobiliários e a escassez de imóveis disponíveis. Isso porque o que faz uma propriedade imobiliária realmente expressar valor de mercado maior do que outra não é a estética, localização ou a solidez de uma em relação à outra, ou qualquer coisa que possa se estabelecer entre elas. Mas, sim as oportunidades que cada propriedade pode oferecer de melhor, no momento, ou poderá no futuro oferecer a quem dela se apropriar. Esta

consideração torna crucial o poder da propriedade e revela como a terra se torna mercadoria e emerge o problema habitacional.

“É claro que os capitalistas retomam do proprietário fundiário o máximo possível das rendas que aquele lhes subtrai, que aliás, fazem aparecer a “passividade completa” desse proprietário, do qual toda atividade consiste em explorar o progresso para o qual ele em nada contribui e pelo qual ele nada arrisca, contrariamente ao capitalista industrial(id.). Quando este último chega a se apossar do solo e da propriedade imobiliária, quando ela se concentra nas mesmas mãos do capital, os capitalistas detêm um poder tão grande que eles podem até impedir os operários em luta “de escolher o domicílio sobre a terra” (Lefebvre, 1999, p. 163)

A mercadoria habitação está intimamente ligada à outra: a terra, uma mercadoria fictícia. Todavia, essa caracterização evidencia que não podemos falar das duas pensando apenas em uma das mercadorias. Elas devem ser diferenciadas, tal como se deve distinguir proprietário da habitação do proprietário especulador e não se pode imaginar que uma mercadoria se transforma em outra nem mesmo quando como nos negócios imobiliários se pode ter a impressão que mercantilização da terra e de edifícios sejam idênticas. Não são. E não se trata de recuperar a distinção de mercadorias estabelecida por Polanyi, mas de avançar considerando que em termos de valor trata-se de transfigurações da distribuição mais valia em renda da terra e em lucro do capital. O que está em jogo nessas negociações é tradicionalmente a realização da renda e o lucro, e para isso em tais negociações o ganho imobiliário rentista se distinguiu do lucro industrial do empresário da construção. Atualmente, ao mesmo, tempo que esse ganho rentista se distingue do lucro tende a se aproximar da forma juros de rendimentos dos ativos financeiros. E, revelam-se mercadorias espoliativas cuja remuneração se apropria ociosamente do valor criado e disputam partes do valor excedente como rendas do proprietário imobiliário ou de juros ao proprietário do dinheiro. Nesse sentido, a propriedade rentistas e do capital do dinheiro parecem não se distinguir uma da outra, porque ambos proprietários são remunerados por capitalização de suas propriedades. Entretanto cada uma delas, à sua maneira, na forma de renda ou de juros tende a se autonomizar em relação ao valor de produção e, importante, notar no que se refere ao estabelecimento do preço final da habitação como produção da escassez<sup>1</sup>.

O poder da propriedade é tão significativo que mesmo quando o empresário capitalista se torna proprietário da terra não se pode confundir a ação de tais personagens. Primeiro, porque até

---

<sup>1</sup> Aliás essa autonomia entre o valor de mercado e o preço de produção no mercado imobiliário permite explicar a escassez tanto porque a redução dos custos de produção do edifício não leva à redução do preço final da habitação. Como porque a disponibilidade de crédito, acaba por elevar o preço de mercado e ao invés de aumentar o acesso torna o mais difícil, senão escasso.

porque o barateamento da construção tende a aumentar o custo da terra porque aumenta a possibilidade de excedente a ser repartido entre industrial e proprietário e, segundo, porque o empresário da construção associando as estratégias dos dois personagens buscará ganhar tanto construindo com base na especulação como obter os ganhos com a terra. Esses acabam sendo seus principais ganhos até porque com o desenvolvimento da cidade ocorre aumento das rendas e dos preços dos terrenos na construção. O resultado desse movimento e estratégias é a ampliação do leque de soluções habitacionais como um resultado de restrições dos mecanismos de mercado impostas ao imobiliária e à evolução das mercadorias fictícias. Segundo Jaramillo (1981 e 2013) esse leque de soluções habitacionais pode ser caracterizado conforme a organização de seus agentes e sua relação com a produção de lucro e renda em quatro formas de produção: a promoção capitalista, produção por encargo, produção estatal e autoconstrução. Essa classificação para o contexto da urbanização latino-americana poderia ser ainda mais diversificada, todavia da maneira proposta a compreensão dessas formas de produção resulta muito interessante porque revela a presença de formas não mercantis de produção na construção da cidade. Frise-se que essa presença não mercantil tem sido persistente apesar dos avanços da produção mercantil do espaço e da generalização da mercantilização imobiliária se reproduz as restrições à produção de edifícios como mercadorias genuínas. Assim, padronizando o consumo do que resulta da produção, na construção da cidade, se torna escasso o bem que poderia ser abundante, estes para reforçar os processos espoliativos e aqueles para reiterar a exploração industrial.

A combinação dessas estratégias – de espoliação e exploração - é constatável em qualquer cidade latino-americana e mostra o caráter dilapidador da produção do espaço organizada pelo mercado, que resulta numa em situações urbanas profundamente desiguais. Assim, esses processos urbanos combinando precarização do trabalho e privilégios urbanos para poucos tem sido a constante da reprodução do capital em seu conjunto. No primeiro caso, rebaixando os custos de reprodução da força de trabalho com o barateamento da moradia e, no segundo, ao contrário, elevando ao máximo os preços e otimizando a renda imobiliária, em particular, pela associação de atividades de construção e financeira na privatização de espaços privilegiados na urbanização contemporânea.

A articulação destas ações é observável em diferentes cidades de diferentes países latino-americanos com tempo, intensidade e profundidade diversa o que obrigaria a discussão a diferenciar e particularizar a história desses processos e relações. Todavia, consideramos que a síntese aqui obtida permite situar essa discussão em relação ao que é seu objetivo essencial:

pensar caminhos emancipatórios. E, assim, tornar possível a superação dessas condições urbanas geradas a partir da privatização da cidade. Trata-se de pensar a possibilidade da desmercantilização da cidade e contrapor-se à ideia de mercado como orientação única da produção do espaço e imprescindível para o desenvolvimento industrial da construção.

### **Desdobramentos finais: mercado uma noção obsoleta ou um problema insolúvel**

Notou-se no desenvolvimento deste texto que a instituição da moderna propriedade da terra como mercadoria ocorreu, desde o primeiro momento, como uma condição do desenvolvimento da economia industrial. Karl Polanyi pontua que é a partir do desenvolvimento da economia de mercado e de seu domínio sobre a sociedade que se estabeleceu a terra e o trabalho como mercadorias fictícias. Estas como se viu apresentam movimentos distintos daquelas que são produzidas para venda. Todavia, por mais que esta institucionalização tenha trazido problemas à sociedade, ela também trouxe benefícios à industrialização e ao crescimento econômico e urbano, tendo proporcionado acesso e generalização de bens além daquele permitido pelas condições pré-capitalistas.

Historicamente, foi assim que o acesso à terra pela aquisição monetária da propriedade permitiu àqueles que não respondiam a exigência dos antigos privilégios a possibilidade de adquirir a terra pela compra. O resultado histórico entretanto se apresenta, desmedidamente, pernicioso não só pelas situações de segregação e extrema desigualdade urbana. Mas, pelo uso perverso que se faz da propriedade da terra por parte de poucos que atuam especulativamente querendo auferir renda e preço da terra elevados. E, sobretudo, pretendendo aumentar o valor de mercado de suas propriedades e ganhar dinheiro em cima de um elemento que é tão essencial para a vida, como a terra. Será que o Estado poderia se impor ao mercado uma perspectiva humanista? Será que apenas os interesses econômicos dominantes podem orientar o mercado?

Se esse for um problema insolúvel, porque não se instituiu a propriedade privada do ar? Haveria algo mais essencial para a vida humana e portanto mercadoria mais imprescindível. Uma das razões desse “atraso” da apropriação do ar em relação a institucionalização da propriedade da terra é que esta permite uma apropriação fragmentada e divisível em parcelas de dimensões fixas, mensuráveis e de fácil delimitação. Tanto que essa razão já não serve para as águas e estas estão sendo cada vez mais comercializadas e engarrafadas sob medida, mesmo os tradicionais serviços públicos de distribuição de águas estão sendo mensurados na rede distribuidora da água encanada e sendo cobrados. Assim, foram algumas particularidades que permitiram ao mercado não só institucionalizar o “cercamento” da terra e sua transformação

em propriedade imobiliária moderna reforçando, atualmente, o seu caráter de ativo imobiliário até mais do que o de mercadoria no movimento do capital.

A transformação da terra e do trabalho em mercadoria se deram em simultâneo à constituição de relações capitalistas. A constituição dessas mercadorias trata-se de aspectos fundamentais da chamada *acumulação primitiva* que, de um lado, negava o acesso à terra, e, de outro, incrementava a população disponível para o assalariamento. A emergência da terra e do trabalho mercantilizados e subordinados ao capital. Então a produção da escassez de terras resultava em população disponível e necessitada de vender-se onde faltava trabalho; o caso da água ou do ar levam à extinção do humano.

Crítico do predomínio dessa solução organizada e tornada absoluta pela economia de mercado Polanyi (1980 e 2013) aponta como princípios de integração social além do intercâmbio mercantil, a reciprocidade e a redistribuição. O primeiro princípio trata-se de um intercâmbio comercial regulado moralmente, sem competição econômica e sem busca vantagens sobre o outro. Já o princípio da reciprocidade se funda na simetria das doações e ajuda mútua em que não se impõe regras da equivalência porque o sentido das relações estabelecidas é o da convivência social comunitária e não mercantis. E, por último, a redistribuição é um princípio que consiste na existência de uma centralidade que organiza o excedente como reserva para garantir a reprodução da comunidade redistribuindo o que foi socialmente centralizado evitando, por exemplo, desigualdades econômicas que possam prejudicar a coesão da sociedade. Aparentemente, essa centralidade atua com o objetivo de fazer uma justiça distributiva com a riqueza social.

Enfim, Polanyi com esses princípios se opõem a ideia de mercado como regulador absoluto da sociedade propondo ações conscientes e independentes capazes de unir forças e recursos em propostas para sustentar acordos orientados por princípios da vida democrática. Estes princípios sociais estariam em oposição às imposições econômicas do mercado à sociedade e, particularmente, no que interessa a essa discussão à construção da cidade e sua privatização com fim econômico especulativo. Mas, como seria isso possível se “toda a riqueza da sociedade vai para as mãos do capitalista (...) ele paga ao proprietário da terra a renda, ao trabalhador o salário, ao coletor de imposto e dízimo seus direitos e guarda grande parte, na realidade a maior parte, que aumenta cada dia, do produto anual do trabalho para si mesmo.” (MARX, 2008).  
Pela desmercantilização da produção do espaço urbano?

Sim, a apropriação da terra e da habitação, como uma não propriedade, pode vir a ser fundamento de uma estratégia de desmercantilização imobiliária, que vise a limitar os mecanismos de mercado na produção do espaço urbano, o poder da propriedade imobiliária e a persistência das (in)soluções do problema como alternativas ao mercado habitacional. Como desmercantilizar? A partir da constituição de outras formas de propriedade da terra, da habitação e de apropriação urbana do espaço, que seriam contingências novas pensadas e articuladas em práticas socialmente consistentes para resistir ao absolutismo do mercado e negar a privatização imobiliária especulativa. Esta estratégia pode se constituir num caminho capaz de reunir forças conscientes e independentes de valorização do uso dos bens urbanos opostas à apropriação predatória e alienada do mercado e criar a possibilidade de reapropriação urbana e do uso comum dos espaços da cidade. E poderá crescer incrementando relações não capitalistas e popularmente solidárias à medida que sustenta o desenvolvimento de formas de produção do espaço não mercantis. Essas baseadas nos princípios de distribuição e de solidariedade podem levar à restrição da produção de mercado de tal maneira que renovando o poder da terra com essas novas estratégias de transformação da cidade se poderá conter a solução mercantil da habitação e estimular a regulação do acesso ao espaço urbano.

Não resta dúvida, que é preciso ter em conta que os processos e as formas dessas ações são controversas e que o mecanismo de mercado da terra, da habitação e da cidade apresenta forças contraditórias. Particularmente, quanto ao enfrentamento do fetichismo que oculta as relações sociais, deve ser lembrado que apesar da obra urbana ser coletiva e complexa não existe ainda uma elaborada crítica social e ideológica do espaço e (do urbanismo) portanto nem uma regulamentação política que oriente uma estratégia de construção da cidade que explicita (e sobretudo supere) o uso cada vez mais privatizado, caro e predatoriamente exclusivo do espaço urbano. Mas, essa imposição do mercado não parece tratar-se de problema sem solução.

#### Referências:

- Harvey, D. (1992). *A Condição Pós-Moderna*. São Paulo: Loyola. (Versão Original 1982)
- Jaramillo, S. (1981). *Producción de vivienda y capitalismo dependiente: el caso de Bogotá*. Bogotá: CEDE-Uniandes.
- Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes. Facultad de Economía. CEDE. Ediciones Uniandes.
- Kowarick, L. (2000). *Escritos urbanos*. São Paulo: Editora 34.
- Lefebvre, H. (1999). *A cidade do capital*. São Paulo: DP&A, 1999. (Versão Original 1972)
- Lefebvre, H. (2008). *Espaço e política*. Belo Horizonte: UFMG. (Versão Original 1972)

Marx, K. (2008). *O Capital: contribuição à crítica da economia política*. Trad. Reginaldo Sant'Anna. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. (Versão Original 1867)

Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los 'conjuntos urbanos' en México. In *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 29, No 3 (87).

Polanyi, K. (1980). *A grande transformação. As origens de nossa época*. Rio de Janeiro: Campus. (Versão original 1944).

Polanyi, K. (2013). Nuestra obsoleta mentalidade de mercado. La civilización debe encontrar un nuevo modelo de pensamiento. In: Sanjuan, R. C. *La configuración ideológica del fascismo y su genesis histórica*. Madrid: Karl Polanyi Institute.

Pradilla, E. (2009). Acumulación de capital y estructura territorial en América Latina: teoría e historia. In Pradilla, E. (comp.), *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. (pp. 15-90) México: UAM-Porrúa.

Pradilla, E. (2013, Novembro). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Seminário Internacional A cidade Neoliberal na América Latina*. Rio de Janeiro, Brasil: [s. n]