

Articulação de categorias para a análise da financeirização e da produção do espaço no capitalismo contemporâneo

Laércio Monteiro Júnior

Universidade de São Paulo

p. 602-618

revista

Geo 
USP
espaço e tempo

Volume 23 • nº 3 (2019)

ISSN 2179-0892

Como citar este artigo:

MONTEIRO JÚNIOR, L. Articulação de categorias para a análise da financeirização e da produção do espaço no capitalismo contemporâneo. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), v. 23, n. 3, p. 602-618, dez. 2019, ISSN 2179-0892.

Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/161224>.
doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2019.161224>.



Este artigo está licenciado sob a Creative Commons Attribution 4.0 Licence

Articulação de categorias para a análise da financeirização e da produção do espaço no capitalismo contemporâneo

Resumo

Esse artigo apresenta uma leitura crítica da categoria *renda da terra* a partir dos conceitos de *valor*, *preço* e *lucro* no interior da indústria imobiliária e dos sentidos possíveis que eles podem atribuir à propriedade privada da terra e dos imóveis. Partindo desses esclarecimentos, o texto retoma o debate sobre o funcionamento da propriedade da terra e dos imóveis como puros ativos financeiros. Discute-se que a financeirização levou à superação das barreiras entre valores mobiliários e imobiliários, mas que as características concretas que os distinguem impedem uma completa fusão de sentidos. Seguindo autores que estudam os processos de precificação do imobiliário, discute-se que as próprias metodologias do mercado se apoiam em processos abstratos que se afastam da realidade concreta, ocultando ou dissimulando a origem dos preços dos ativos no processo de valorização do capital.

Palavras-chave: Finanças. Imobiliário. Construção. Produção do espaço.

Articulation of categories for analysis of the financialization and production of space in contemporary capitalism

Abstract

This article presents a critical reading of the category of land rent from the concepts of value, price and profit within the real estate industry and the possible meanings that these can attribute to the private ownership of land and property. Based on these clarifications, the text resumes the debate on the functioning of land ownership and property as pure financial assets. It is argued that financialization has led to overcome barriers between finance assets and real estate, but that the specific characteristics that differentiate them prevent a complete fusion of

meanings. Following the authors who study real estate pricing processes, it is argued that market methodologies are based on abstract processes that distance themselves from concrete reality, hiding or disguising the origin of asset prices in the process of capital valorization.

Keywords: Finance. Real estate. Construction. Production of space.

Articulación de categorías para el análisis de la financiarización y producción del espacio en el capitalismo contemporáneo

Resumen

Este artículo presenta una lectura crítica de la categoría de renta de la tierra a partir de los conceptos de valor, precio y ganancia dentro de la industria inmobiliaria y los posibles significados que estos pueden atribuir a la propiedad privada de la tierra y bienes inmuebles. Habiendo aclarado los aportes teóricos, el texto reanuda el debate sobre el funcionamiento de la propiedad de la tierra y la propiedad de inmuebles como activos financieros puros. Se argumenta que la financiarización ha llevado a superar las barreras entre los valores y los bienes raíces, pero que las características concretas que los diferencian impiden una fusión completa de significados. Siguiendo a los autores que estudian los procesos de fijación de precios inmobiliarios, se argumenta que las metodologías del mercado se basan en procesos abstractos que se distancian de la realidad concreta, ocultando o disimulando el origen de los precios de los activos en el proceso de valorización del capital.

Palabras clave: Finanzas. Inmobiliario. Construcción. Producción del espacio.

Introdução

Atualmente, observamos um reducionismo analítico em certas leituras da financeirização e da hegemonia dos rentistas¹ e seus efeitos no espaço. Uma das características desse reducionismo é o descarte da categoria renda da terra como ferramenta metodológica para análise do urbano. Os preços e os valores fundiários e imobiliários passaram a ser apreendidos como representações de ativos financeiros. Com isso, a valorização e a precificação da terra urbana e dos produtos imobiliários perdem os vínculos com os processos objetivos de produção e circulação de capital que se dão nesse espaço como suporte à acumulação capitalista, variando conforme a localização geográfica e os investimentos em capital fixo e imobilizado no espaço urbano. O valor e o preço da terra urbana e dos produtos imobiliários deixam de ser definidos pelo valor de uso que têm para o capital funcionante em cada localização singular e a precificação dessas mercadorias, na forma de ativos financeiros, passa a ser determinada pelo valor de uso do dinheiro nos mercados de capitais.

Esse descarte é particularmente problemático, entre outras razões, porque a categoria renda é derivada das condições efetivas de produção de um setor econômico dependente de condições “não reprodutíveis”, mas monopolizadas, para a acumulação do capital neste dado setor. Um exemplo típico é o funcionamento da terra como condição de acumulação de capital para a agricultura, a mineração ou a produção imobiliária. Nesses casos, o pagamento de uma renda pelo uso da terra depende das condições de produção, distribuição, troca e consumo das mercadorias produzidas por esse setor. Assim, a categoria renda difere da categoria juro porque na renda faz-se presente a ligação entre os fluxos esperados de pagamento e o processo imediato de produção do capital, o movimento de valorização do valor e a sua realização. Ao considerar a categoria renda da terra na análise do urbano, enfatiza-se minimamente um conjunto de formas histórica e socialmente constituídas e as práticas sociais que moldam a ação dos agentes diretamente relacionados com a produção do espaço. De modo diverso, na representação do juro, temos uma forma mais fetichizada do capital, em que este se apresenta como a própria remuneração da propriedade do dinheiro que atua como capital, como se não existissem leis internas da produção e sem diferenciação entre os capitais envolvidos, uma forma que é hegemônica e global, e que, exatamente por essas características que lhe são próprias, afastam da análise os vínculos concretos entre o processo de produção do espaço e as mediações que poderiam ser observadas no processo de transferência do mais-valor da produção real para a acumulação de capitais na esfera financeira.

Estranha-se que esse movimento de negação da renda como chave explicativa ou metodologia de análise da produção do espaço urbano ocorra simultaneamente a um revigoramento dessa categoria na Economia Política, particularmente no contexto latino-americano, em torno da questão da renda petroleira e da renda agrícola,² e também na Geografia Regional em torno

1 John Maynard Keynes entendia os rentistas como uma fração da classe dos capitalistas afastada dos empresários, pois, enquanto aqueles vivem de rendimentos “que exploram o valor de escassez do capital” (Keynes, 1996[1936], p. 343), estes investem produtivamente seu capital na expectativa de auferir lucro a partir do emprego produtivo dos fatores de produção (máquinas, força de trabalho etc.).

2 Na última década, observou-se uma extensa discussão sobre esse caso, particularmente entre os professores Rolando Astarita e Juan Iñigo Carrera, a qual foi sintetizada em artigo de Gastón Caligaris (2014).

dos processos de despossessão e de *land grabbing* que se dão em vastas áreas do território.³ Além disso, a categoria renda tem sido mobilizada em diversas áreas das Ciências Sociais para explicar a geração de valor e a apropriação do mais-valor por formas contemporâneas de capitalização de rendimentos fundadas na propriedade de meios de produção “intangíveis” como patentes, marcas ou trabalho intelectual de modo geral.

Após esta primeira seção do artigo, de introdução, na segunda seção elaboramos uma teorização sobre a produção do espaço baseada nas condições de produção, realização e distribuição do mais-valor no setor da construção e no setor imobiliário. A ênfase recai na demonstração teórica das particularidades que esse setor – pensado como um único ramo da economia – apresenta em relação à economia como um todo. O atual desenvolvimento do capital da produção do espaço denota uma tendência à “hibridização” desses setores, com construtoras operando como imobiliárias e incorporadoras e, vice-versa, incorporadoras e imobiliárias desenvolvendo seus setores de construção. Nesse sentido, a separação entre um capital produtivo (no caso, construtoras) e um capital comercial (incorporadoras e imobiliárias) pode ser funcional para determinados estudos empíricos, mas pouco serve para descrever as práticas atuais do setor. Sobretudo se considerarmos que ambos os circuitos de produção e circulação correspondem a funções necessárias para a reprodução do capital, é mais profícuo discutir a separação entre o capital funcionante e o capital como propriedade. Nesse segundo caso, observa-se a divergência entre o capital de propriedade, que opera segundo as leis da propriedade do dinheiro – a terra como puro ativo financeiro –, e o capital como propriedade, segundo as leis da propriedade da terra – a realização e geração de rendas fundiárias e imobiliárias.

Na terceira seção deste artigo, recuperam-se os primeiros trabalhos de Harvey (1982) e Haila (1988), que interpretaram a propriedade da terra como “puro ativo financeiro”, bem como a leitura de Coakley (1994) das condições e dos limites dessa interpretação e sua hipótese de a terra operar, no capitalismo contemporâneo, como um ativo “quase financeiro”. Nossa sugestão é que se devem diferenciar as situações em que a propriedade da terra está totalmente subordinada à lógica do capital portador de juros das situações em que ela ainda opera nos moldes da economia política clássica, ou seja, como uma condição monopólica irreproduzível pelo capital e que, por isso, exige o pagamento de uma renda relativa a seu uso.

Valor e preço da propriedade da terra e da propriedade imobiliária

A terra e os produtos imobiliários (casas, edifícios, infraestrutura urbana) não são necessariamente capital, embora possam sê-lo. Uma coisa é o processo de produção de valores de uso, outra é o modo como esse processo é incorporado ao “modo de ser” do capital. Tal afirmação se constata nos diversos estudos históricos do processo de urbanização no Brasil ao longo do século XX. A expansão da mancha urbana das grandes cidades foi um fenômeno orientado, por um lado, pela ação de grandes construtoras e loteadoras e, por outro lado, pela ação de inúmeros agentes movidos pela pura necessidade de reprodução social. No primeiro caso – a ação das construtoras e loteadoras –, a provisão habitacional se caracteriza como um setor econômico e

³ Uma discussão teórica do tema pode ser acompanhada em Diego Andreucci et al. (2017) e Saturnino Borrás et al. (2011); para o caso brasileiro, ver, por exemplo, Pitta, Boechat e Mendonça (2017).

como forma de acumulação de capitais, em geral orientada pelo Estado e por políticas setoriais específicas; no segundo caso, a produção da moradia não estava vinculada a um setor econômico ou a um ciclo particular de acumulação e resultou em modos informais de provisão, com destaque para o processo de favelização, os loteamentos clandestinos e a autoconstrução.⁴

Dinheiro investido em força de trabalho, insumos, máquinas e equipamentos para a produção de um objeto que visa apenas a reprodução social é diferente do dinheiro que é investido visando a valorização do valor representado por esse dinheiro. Em ambos os processos há mediação do capital; mas, enquanto no primeiro essa mediação é exigida pelas condições objetivas do capitalismo – a representação em dinheiro da terra, do trabalho e dos produtos do trabalho –, no segundo, ela envolve determinações do capital como capital.

Produzida e usada como moradia, uma casa não é capital; apesar disso, o terreno em que ela se encontra e a própria edificação têm um preço e podem vir a ser comercializados. Para um incorporador imobiliário ou uma construtora, a propriedade da terra e a produção de moradias são um negócio lucrativo, baseado no processo de trabalho e na valorização do valor. Já a terra e a edificação que são propriedade de uma empresa capitalista fazem parte dos ativos que compõem o capital próprio dessa empresa. Para um fundo imobiliário, a propriedade de terras e imóveis são o lastro financeiro que garantem o pagamento de dividendo aos seus investidores.

Em cada uma dessas situações, a propriedade fundiária e imobiliária tem diferentes representações e a forma do valor se altera. No primeiro capítulo de *O capital*, Marx distingue quatro formas de aparecimento do valor: (1) a forma “simples, singular ou acidental”, (2) a “de valor total ou desdobrada”, (3) a “geral” e (4) a “forma-dinheiro”. E apresenta esse aparecimento como uma espécie de evolução. Em sua forma mais simples, o valor emerge de uma relação entre dois proprietários de diferentes mercadorias e que se encontram acidentalmente. Nesse encontro, o proprietário de uma mercadoria busca, na outra mercadoria, a expressão do valor de sua propriedade em quantidade equivalente. Em sua forma de valor total, ou forma desdobrada, a relação de troca se expande para todos os proprietários de mercadorias, e seu valor passa a ser reconhecido por todos os agentes no mercado e não mais apenas por aquele encontro acidental. A forma geral surge quando os valores de todas as mercadorias encontram em outra mercadoria um mesmo representante de seus equivalentes em valor, passando a ter suas grandezas de valor comparáveis. A forma-dinheiro surge quando uma mercadoria (o ouro, no exemplo de Marx) passa a estabelecer o monopólio da representação do valor de todas as outras mercadorias, o que permite estabelecer a “forma-preço”, permitindo não apenas uma equivalência geral das demais mercadorias, mas também a permutabilidade geral (Marx, 1996a, cap. 1, item 4).

Na teoria marxista, a relação social entre os proprietários de mercadorias, o reconhecimento do valor e sua validade social, não surge do processo de produção, mas da circulação do valor e das trocas entre proprietários de mercadorias. Como Marx afirma em outro trecho de *O capital*, “para vender uma coisa, é preciso apenas que [a coisa] seja monopolizável e alienável” (Marx, 1986b, p. 137). O valor da propriedade é determinado pelo suposto valor de troca que essa mercadoria tem como manifestação da relação entre seu valor relativo e o valor equivalente. Mas sua representação em dinheiro (a forma absoluta do valor) permite uma capacidade

4 Há ampla bibliografia sobre o tema; para uma leitura sintética, ver Ermínia Maricato (2009).

de troca imediata, pois assim ela encontra uma forma identificável de quantificação com todas as demais mercadorias. Se a mercadoria tem preço, tem representação em dinheiro, que é a forma-valor unitária do mundo das mercadorias, adquirindo, assim, o que Marx (1996a, p. 196) chamou de “validade social geral”, uma forma imediatamente social de representação de seu valor.

Marx considera não apenas a força de trabalho, mas também a terra como “formadora original de riqueza”; tanto o trabalho quanto a terra são incorporados pelo capital de modo a desenvolver sua força expansiva, estendendo, assim, a acumulação para além dos limites que aparecem fixados pelo valor e pela massa de meios de produção já produzidos, no qual o capital já tem existência (Marx, 1996b, p. 226). Harvey (2018) retoma a questão, estendendo o conceito para as demais dádivas da natureza (não apenas a terra), importando, aí, que “a natureza, em si não tem valor [mas] ela é um armazém de dádivas gratuitas que o capital pode usar sem precisar pagar nada por elas” (Harvey, 2018, p. 99). A terra e as dádivas naturais monopolizadas (água, subsolo, florestas etc.) configuram-se como “objetos de trabalho”, como no caso da indústria extrativa ou da indústria agrícola, objetos que se tornam “fonte direta de acumulação acrescida” pela “ação direta do homem sobre a natureza” (Marx, 1996b, p. 226). Essa condição permite que o proprietário dessas dádivas naturais monopolizadas possa exigir um pagamento em troca do uso desses objetos de trabalho pelo capitalista.

No caso da indústria imobiliária, a terra também é objeto de trabalho. Porém, o preço e o valor dos terrenos para construção não decorrem de algo que se extrai ou que se gera nesses terrenos. A determinação do valor dos terrenos para construção não depende da exploração da terra em si, mas da capacidade desse terreno em servir como espaço, “elemento necessário a toda produção e toda atividade humana” (Marx, 1986b, p. 238). As características naturais do terreno – características topográficas, pedológicas e morfológicas – implicam diferentes níveis de produtividade do trabalho aplicado na construção de edifícios sobre esses terrenos, mas isso tem pequeno efeito no preço da terra, particularmente nos grandes centros urbanos. O preço dos terrenos e das demais dádivas naturais monopolizadas não segue a lógica de determinação do preço das mercadorias que são fruto do trabalho. Seu preço é determinado pela capacidade de valorização do capital inicial investido na produção imobiliária e pela possibilidade de parte do mais-valor ser capturado pelo proprietário imobiliário. O preço de mercado dos imóveis não decorre apenas das flutuações em torno do preço de produção, ou seja, os custos médios dos meios de produção consumidos e da força de trabalho empregada somados à taxa de lucro média que, de acordo com suas condições de rotação, cabem ao capital empregado em sua produção. Dois edifícios idênticos têm o mesmo preço de produção, mas, localizados em pontos diferentes do espaço, em terrenos com valores diferentes, seus preços de mercado vão divergir tanto quanto distem o custo de aquisição de cada terreno. Em seu preço de venda, na realização do processo de produção, o produto imobiliário tem um componente sem referência na produção, a propriedade da terra (Lencioni, 2014, p. 31-32).

A produção imobiliária tem como referência para o preço dos terrenos a capitalização do aluguel dos imóveis existentes (Pereira, 1988, p. 79). O que determina o valor dos aluguéis, ou melhor, dessa renda capitalizada, são as características espaciais em cada ponto do espaço, pelas quais tanto os capitalistas concorrem pelas melhores localizações para suas empresas quanto

os habitantes em busca de melhores condições urbanas de vida. O preço dos terrenos é determinado, assim, pelos chamados “efeitos úteis de aglomeração”. Como aponta Ribeiro (1997), a cidade é uma força produtiva espacial, cuja utilização permite aumentar a produtividade do trabalho e diminuir o tempo de rotação do capital. Com efeito, as empresas capitalistas estão em concorrência pelo acesso às melhores localizações no interior do espaço urbano, localizações onde os elementos que compõem esse valor de uso complexo do urbano se apresentam em maior quantidade e qualidade e onde esses elementos se encontrem mais bem articulados espacialmente entre si (Ribeiro, 1997, p. 44-47).

Esse valor de uso complexo permite uma espécie de socialização que transborda a escala da firma ou da unidade de produção individual, e que estende para complexas unidades de produção e de circulação do capital. A concorrência pelas melhores localizações determina o gradiente dos preços – ou seja, os diferenciais de renda da terra. Porém, como afirma Pereira (1988) esta condição particular cria a aparência de que o preço de venda da terra não tem qualquer vinculação com o preço de custo da construção. Esta dicotomia surge do “encravamento” entre os mercados de terra – fundiário – e o mercado de bens imóveis – o imobiliário. A propriedade da terra e a propriedade das construções (casas, edifícios, infraestrutura) se sintetizam em uma única mercadoria cujo título de propriedade representa tanto o edifício quanto o lote de terra, a unidade de espaço sobre o qual o edifício foi construído (Pereira, 1988, p. 10).

Como afirma Ribeiro (1997), deve-se diferenciar o papel econômico do espaço para os diferentes capitais. Para o capital industrial (capital funcionante da valorização do valor, seja ele produtivo ou comercial) cada terreno particular permite um acesso diferenciado aos efeitos úteis de aglomeração, permitindo assim maior ou menor valorização do capital e, quanto maior a magnitude de mais-valor gerado em cada localização, maior a possibilidade de se capturar excedentes em forma de renda da terra, ou seja, eleva-se o preço da terra. Já para o “capital construtor de edificações” a localização importa muito pouco para a determinação dos custos de produção, com possíveis diferenças nos custos de transporte de meios de produção e gastos com capital fixo. Mas, no geral, as características do terreno pouco influem no preço de produção (Ribeiro, 1997, p. 72).

Do ponto de vista da produção de mais-valor na construção, o que ocorre é que uma fração do capital constante é utilizada para a aquisição de um terreno em vez de ser dispendida na compra de meios de produção como insumos, máquinas e equipamentos. Enquanto a fração do capital constante referente aos insumos, máquinas e equipamentos são consumidos (total ou parcialmente) e “transformados” pela força de trabalho durante o processo de produção, a fração do capital constante referente ao pagamento pelo direito de propriedade de um terreno se mantém idêntica ao longo do processo e deve reaparecer na realização do valor, ou seja, na passagem de $M' - D'$. Mesmo que fisicamente esse terreno tenha sido totalmente transformado pelo processo de trabalho que nele ocorreu, essa produção não altera seu valor, pois este representa um pagamento pelo direito de propriedade, de acesso ou de uso do terreno; como um direito, ele não é consumido, ampliado, aumentado ou diminuído pelo processo de valorização do valor.

Para a indústria imobiliária, a terra não é uma força produtiva, ou seja, dela não se extrai parte da riqueza que será vendida (como acontece com a extração mineral ou vegetal, por

exemplo) e ela não tem nenhum efeito positivo na produtividade do capital empregado (caso da fertilidade natural do solo para agricultura). A parte do capital utilizada para a compra do terreno não gera valor ou mais-valor. Além disso, ela não pode ser considerada parte do capital fixo, ou seja, a parcela do capital constante que é consumida produtivamente ao longo de diversos ciclos de produção. Na indústria imobiliária, a cada novo empreendimento é necessário um novo terreno, o qual, desse modo, não pode ser considerado capital fixo. Aqui, a terra é apenas a base material sobre a qual se dá o processo de produção de mercadorias. Simplesmente, essa fração do capital constante aplicada na compra do terreno no início do processo deve retornar “intacta” ao fim do processo para, no próximo ciclo de produção e acumulação, adentrar novamente no circuito permitindo a troca inicial $D - M$. Essa fração não responde nem pela reposição dos meios de produção consumidos nem pela força de trabalho empregada.

Que significado isso tem no valor das mercadorias imobiliárias e, principalmente, em seu preço? A substância do valor é o trabalho abstrato empregado no processo de valorização do valor. A magnitude do valor é o tempo de trabalho socialmente necessário, ou seja, não se trata do tempo de trabalho empregado no processo de produção de cada empreendimento individual, mas do tempo de trabalho médio de todo o capital social. A forma necessária de aparição do valor é seu preço em dinheiro. Porém, nesse preço, estão somados o custo de produção (resultante da transformação dos meios de produção pela força de trabalho empregada) e o pagamento pelo direito de propriedade, de acesso ou de uso do terreno (agora adicionado do imóvel que foi erigido sobre esse terreno).

Embora profundamente ligadas, a definição do “retorno” do investimento em construção ou em propriedade imobiliária segue duas lógicas distintas. Na construção, busca-se lucro a partir do processo de produção; no investimento em propriedade, o retorno é obtido a partir da capitalização da renda, sendo indiferente, nesse nível de abstração teórico, tratar-se do arrendamento de um terreno agrícola, do aluguel de uma casa, da diária de um hotel, do preço pago por hora por um espaço de *coworking*, ou qualquer outra forma. Embora a própria discussão da renda seja uma espécie de campo de disputa entre diferentes concepções teóricas, o mercado imobiliário e seus agentes não consideram tais objeções. Por exemplo, James Graaskamp (1981), autor de um reconhecido manual de *real estate development*, afirma que o “lucro” da atividade imobiliária reside na produção de unidades de espaço tempo que garantam a criação de rendimentos, ou fluxo de caixa, constantes ao longo do tempo. Esse conceito é fundamental para esclarecer o amplo papel que da indústria imobiliária, talvez maior do que parece à primeira vista na afirmação de Graaskamp.

Essas unidades de espaço-tempo podem ser observadas nos exemplos dados cima, constam de um contrato e a busca pela capitalização dessa renda está no centro dos processos de produção do ambiente construído, resultando em diferentes formas de produção, circulação e apropriação do capital e em diferentes formas de propriedade. São duas lógicas distintas no interior de um mesmo processo. Uma capitalização que ocorre na esfera da distribuição do mais-valor, mas um mais-valor que é criado na esfera da produção. Além disso, todas as formas autonomizadas com que o capital aparece na esfera da distribuição – capital de comércio de mercadorias, capital produtivo, capital monetário, renda da propriedade – podem (não necessária mas possivelmente) ser incorporadas ao processo de valorização do capital pela indústria imobiliária.

Paulani (2016) apresenta uma clara explicação da origem da renda na capacidade da classe dos proprietários de terra de se apropriar dos sobrelucros, ou seja, daquela parcela do valor produzido pelo trabalho, mas que é gerado num nível que supera o preço de produção. Essa captura dos sobrelucros tem importante efeito na economia como um todo, pois retira de circulação uma parte do mais-valor, reduzindo, com isso, a taxa de lucro médio, a qual se relaciona com toda a economia em conjunto, ou seja, com o “capital em geral” (Paulani, 2016, p. 524-525).

Paulani (2016) destaca o surgimento de uma articulação do capital industrial e das formas de lucro ligadas aos capitais funcionantes – lucro produtivo, comercial e juro – com os pagamentos de rendas provenientes da exploração de recursos naturais, da criação de monopólios, da existência de diferenciais de produtividade ou das mais diferentes formas de *rent seeking* (Paulani, 2016, p. 526). É particularmente interessante a forma como, num breve excurso sobre os efeitos dessa articulação, Paulani (2016) inverte a ideia de uma “incompatibilidade insolúvel” entre a acumulação de capital e o rentismo. Seguindo a pista da produção imobiliária, a autora observa a capacidade dessa aliança de potencializar e mesmo criar as diferenças originais de localização, ampliando, com isso, os lucros e as rendas.

Paulani segue a afirmação de Marx (1986b, p. 234-235) de que o sobrelucro que gera renda da terra “como resultado de uma composição orgânica do capital inferior à dos demais setores, o que fica comprometido pelo progresso tecnológico” (Paulani, 2016). Diferentes autores (Campbell, 2002; Basu, 2018) demonstraram que essa ligação entre baixa composição de capital e captura de mais-valor é a explicação necessária da renda ricardiana, em que os terrenos em pior situação não pagam renda. Uma vez que surja, lógica e teoricamente, a renda absoluta como exigência da propriedade privada, a baixa composição orgânica do capital torna-se uma particularidade, e não uma universalidade nesses setores. Como demonstra Basu (2018), a renda da terra depende de três fatores: da taxa de lucro médio do capital em geral,⁵ do capital adiantado na produção (capital constante + capital variável) e do lucro gerado na produção em cada terreno. A análise da renda da terra por Marx não investiga as particularidades do capital adiantado em cada lote de terra, o foco de sua análise se encontra no primeiro fator apontado, a taxa de lucro médio do capital em geral. Marx também considera, no nível de abstração em que observa a concorrência entre os produtores, uma mercadoria “universal” o trigo; mas não há uma mercadoria universal com preço universal.

Isso é particularmente caro à produção imobiliária onde se dá o processo de aliança entre os capitais funcionantes e rentistas que Paulani (2016) observou. A produção imobiliária gera uma diferente mercadoria em cada diferente localização. Como resultado da articulação das formas de lucro com os pagamentos de rendas temos que quanto maior a capacidade de captura de renda (devido às diferentes localizações) mais “diferenciada” a mercadoria produzida (e maiores os lucros resultantes do capital ali investido). Consequentemente, quanto maiores os preços da terra, maiores os preços das mercadorias e cada localização, progressivamente, passa a ser apta à construção de produtos com diferenciais de composição de capital constante em relação ao capital variável, ou seja, com mais elevada composição orgânica do capital (Basu, 2018, p. 14).

5 Basu (2018) aponta uma taxa de lucro em toda a economia (*economy-wide rate of profit*), que representa, em relação aos níveis de abstração lógica presentes em *O capital*, o sentido que Marx dá ao capital em geral.

Estendendo essa relação aos demais setores econômicos em que o uso de recursos naturais não produzidos, mas que são apropriados pelo capital, são importantes para a lógica interna de acumulação, como a mineração, o petróleo e o gás natural, além da própria construção imobiliária, “a intensidade do capital na produção não é, em nenhum sentido óbvio, menor do que em outros setores da economia” (Basu, 2018, p. 22).

Mesmo àqueles que observam na renda diferencial do tipo I uma espécie de “renda natural”, decorrente apenas da fertilidade do solo, é importante observar, como Campbell (2002), que ela se refere a terras com “nível médio de desenvolvimento”, a uma composição orgânica do capital “normal”. A fertilidade, para Marx, não é característica objetiva do solo, mas a consequência dessas características na produtividade na agricultura (Campbell, 2002, p. 236). O entendimento dessas características “normais” inclui, inclusive o resultado de melhoramentos permanentes, e a renda diferencial do tipo I se refere à aplicação de técnicas médias.⁶ Assim, a categoria renda diferencial II não se limita à mera aplicação de capital na terra, mas aos momentos em que a produção abandona os métodos tradicionais e se alteram as características “normais”, com mudanças técnicas que visam aumentar a produtividade do trabalho e a composição orgânica do capital. É a renda diferencial II é mais próxima do processo de acumulação de capital e da procura obsessiva pelo revolucionamento das técnicas e da organização do trabalho em busca de sobrelucro. A única diferença entre a agricultura e a indústria seria que, na primeira, o proprietário da terra está pronto para capturar qualquer excesso de lucro acima da média (Campbell, 2002, p. 239).

A existência da renda decorre da retenção da terra para uso a menos que a renda seja paga, de modo que essa retenção se torna um instrumento de captura permanente de mais-valor. Toda terra “em uso” demanda renda, mas o capital não pode criar terra e, assim, a quantidade de terra disponível não é aquela “dada” pela natureza, mas a oferta existente no mercado, por isso, ela é escassa, como resultado de uma relação social de propriedade (Campbell, 2002, p. 230-231). E mesmo as terras que se encontram “fora do mercado” têm um preço, como verdadeiros “expectadores passivos”, como afirmava Marx (1986b, p. 237), e a renda aparece não como mero tributo, mas como retorno esperado a um investimento em sua compra, pela comparação com outra mercadoria equivalente.

A partir daqui, pode-se avançar na leitura sobre a produção do espaço nas metrópoles contemporâneas, particularmente nas economias periféricas. Certas parcelas do território dessas metrópoles passam a exacerbar a capacidade de geração de lucros e de captura de rendas, exatamente pela criação de diferenciais de localização ou da existência de condições de extração de rendas monopólicas. Como afirma Lencioni (2015), certas áreas das metrópoles latino-americanas passaram a auferir rendas imobiliárias tão altas quanto das cidades ricas dos países ricos, o que revela a faceta corporativa dessas metrópoles, ao lado de habitações precárias, favelas e cortiços (Lencioni, 2015, p. 153-154).

6 Diz Marx (1986b, p. 148/149): “A fertilidade, embora propriedade objetiva do solo, implica sempre uma relação econômica, uma relação com o estágio de desenvolvimento químico e mecânico da agricultura, modificando-a, por conseguinte, com esse estágio de desenvolvimento [...] para a fertilidade econômica, o estágio de desenvolvimento da força produtiva do trabalho, aqui a capacidade da agricultura de tornar explorável de imediato a fertilidade natural do solo – capacidade que varia nos diferentes estágios de desenvolvimento, é um fator da assim chamada fertilidade natural do solo tanto quanto sua composição química e suas outras propriedades naturais”.

A propriedade da terra se torna um ativo financeiro?

A discussão sobre a terra e o imobiliário como “puro ativo financeiro” é proposta por Harvey (1982) ao analisar as formas da renda da terra e a moderna propriedade privada. Ele afirma que “quando o comércio de terra é reduzido a um ramo especial da circulação do capital portador de juros, [...] a propriedade [da terra] terá atingido sua verdadeira forma capitalística”.⁷ Harvey argumenta que o processo histórico de desenvolvimento capitalista engendra essa situação, essa redução da propriedade e de seu valor aos ditames da circulação do capital portador de juros. Essa condição histórica decorreria, segundo o geógrafo britânico, por um lado, do crescimento das trocas mercantis, das relações monetárias e do sistema de crédito. Por outro lado, das particularidades da propriedade da terra, dentre as quais Harvey distingue a segurança e o prestígio atrelados a essa forma de propriedade, que a tornam um atrativo para investimento do mais-valor que não encontra formas lucrativas de investimento produtivo; a forma monetária de taxaço da terra pelo Estado; a forma monetária das relações de propriedade que se desenvolvem a partir da acumulação primitiva; e o crescimento do mercado de hipotecas.⁸

Além de todas essas questões que, segundo Harvey, desembocariam na redução da renda e da propriedade da terra a um ramo particular do capital portador de juros, há uma questão principal, que suplanta todas essas particularidades. Para o geógrafo inglês, trata-se da necessidade de constante revolucionamento das forças produtivas sobre a terra, a qual exigiria a redução da propriedade da terra à mesma condição encontrada na posse de ativos financeiros (Harvey, 1982, p. 348). Em nossa interpretação, esse é um ponto em que Harvey segue as indicações de Marx (1986a): a concorrência entre os capitais dos diferentes ramos industriais gera um fluxo constante de mais-valor entre esses ramos no processo de equalização da taxa de lucro. Nos ramos que estão atrelados à propriedade da terra – como a agricultura, a mineração ou o imobiliário –, esse fluxo é obstruído, parcial ou totalmente, pelo monopólio da propriedade da terra, já que o mais-valor não pode fluir livremente dos ramos com menor composição orgânica do capital para os ramos com maior composição. Assim, a propriedade se configura como uma barreira à acumulação de capital, e esse monopólio se constitui num poder de barganha que os demais capitais não têm.

Essa barreira à acumulação e à reprodução do capital soma-se com a preocupação de Harvey com a organização espacial da produção capitalista. Enquanto a massa de produtos e da riqueza material produzidos pelo capitalismo não tem um limite necessário para sua produção – embora existam limites potenciais a seu consumo ou a sua realização como valor –, o espaço é necessariamente uma grandeza e uma dimensão física que não pode crescer e se reproduzir livremente para atender a dinâmica do capitalismo. Como afirma Marx (1986b, p. 238), o espaço “é necessário como um elemento de toda produção e de toda atividade humana”. Porém essa necessidade é restringida pela forma de monopólio com que se desenvolveram historicamente a propriedade da terra e o acesso à terra no capitalismo.

7 “When trade in land is reduced to a special branch of the circulation of interest-bearing capital, than [...] landownership has achieved its true capitalistic form” (Harvey, 1982, p. 347, tradução nossa).

8 Note-se que Harvey ainda observava um crescimento que era apenas uma fração do que se tornaram, na atualidade, o mercado de hipotecas e seus derivativos, obrigações e colaterais baseadas no pagamento de dívidas hipotecárias.

Harvey argumenta que a tendência crescente em tratar a terra como mero ativo financeiro seria uma “característica direcionadora” no comportamento dos agentes econômicos no capitalismo contemporâneo. Assim, o preço da terra (a renda capitalizada) aparece na forma de uma reivindicação de futuros rendimentos, o que se assemelha às demais formas de capital fictício, nas quais o que se negocia são reivindicações de lucros futuros. No caso, trata-se dos lucros advindos do uso da terra, ou mais diretamente, reivindicações de trabalho futuro (Harvey, 1982, p. 347-348). A questão a ser observada é se tal condição realmente se generalizou, quer dizer, se o proprietário de terras e o proprietário de capital-dinheiro estariam agindo, ambos, motivados pelas mesmas condições e circunstâncias.

Conforme Haila (1988), essa tendência não deve ser entendida como um aspecto objetivo que diferencia o título de propriedade da terra do título de outro capital fictício, mas como um aspecto da racionalidade dos proprietários. Passaria a ser indiferente se o proprietário é o Estado, a Igreja ou um fundo de pensão, pois, para quaisquer destes agentes, o dinheiro investido em dívidas, ações ou terras continua tendo o mesmo significado (Haila, 1988, p. 84). No mesmo sentido, Harvey (1982, p. 348) afirma que a “capacidade de se alienar e de se comercializar a terra não garante que ela será trocada como um mero ativo financeiro”. Em um trabalho mais recente, Haila (2016) observou que essa tendência à indiferenciação tem se desenvolvido de novas e diversas maneiras. Ela indica que “a terra foi reificada no valor monetário dos imóveis, obscurecendo assim a fronteira entre ativos físicos e financeiros” (Haila, 2016, p. 200). Essa reificação seria observada no entrelaçamento da terra e dos imóveis com o sistema de crédito e as formas de capital fictício. Esse processo seria perceptível na terra que se torna um ativo e objeto de investimento; nos títulos de propriedade, juntamente com as hipotecas, tornando-se securitizados, e sendo vendidos no mercado de ações; no entrelaçamento do mercado imobiliário com o mercado financeiro; e na avaliação dos investimentos em terras passar a ser feita em comparação com o rendimento potencial de outras classes de ativos financeiros.

Todavia, a indiferenciação entre os mercados imobiliário e financeiro apresenta certos limites. Num estudo sobre o mercado financeiro britânico nas décadas de 1980-90, Coakley (1994) observa que a designação das propriedades como ativo financeiro não serve para qualquer terra ou qualquer imóvel, mas apenas para aqueles inseridos em certos contextos do mercado de propriedades. No caso observado por Coakley (1994), esse processo ocorreu a partir da venda das participações estatais em empresas privatizadas e na venda de habitação pública a seus antigos inquilinos. A partir da privatização e do modo como ela foi agenciada, houve uma criação de títulos negociáveis em mercados financeiros, no caso, *equity shares* das empresas públicas e títulos de propriedade das habitações. Ambas as formas de títulos foram apropriadas pelos bancos, que passaram a usá-las como garantias para instrumentos financeiros, permitindo uma multiplicação do valor desses títulos de modo “desacoplado” de seu valor de uso, o que realmente aproximava essas propriedades das características puramente financeiras (Coakley, 1994, p. 708).

Além disso, os títulos de propriedade da terra e de imóveis apresentam algumas peculiaridades que não permitem sua redução a ativos financeiros, razão pela qual Coakley (1994) denomina esse tipo de título “ativos quase-financeiros”. A primeira peculiaridade é a “substituição

imperfeita” de um ativo por outro, uma vez que a propriedade da terra e de imóveis tem uma “localização” e uma “imobilidade” física. O segundo fator é o extremo da “iliquidez”: apesar da maior liquidez em períodos de *boom* do setor imobiliário, esses ativos tornam-se praticamente ilíquidos (ou seja, não são vendidos) durante crises do setor; além do que, mesmo durante um *boom*, as complexidades legais e administrativas e os custos de transação atrasam a efetivação da mudança de propriedade. O terceiro fator, sua indivisibilidade; ao contrário de outros ativos financeiros, a propriedade da terra e de imóveis não pode ser livremente subdividida em cotas ou ações. Assim, o autor argumenta que o objetivo da financeirização é a transformação dessas propriedades em títulos, instrumentos e aplicações ativos com maior liquidez e maior facilidade de negociação (Coakley, 1994, p. 700). Nesse sentido, talvez a financeirização da terra e dos bens imobiliários pudesse ser melhor entendida como um processo de superação de barreiras entre os mercados de valores mobiliários e o mercado de propriedades (da terra e imobiliária), com a permanência de algumas características de ambos e não como uma superação ou substituição de um processo por outro.

Considerações finais

A associação entre mercados mobiliários e imobiliários deriva do processo que origina os rendimentos que estão na base do retorno desses investimentos. Os agentes do mercado percebem esse fenômeno como se fosse uma capitalização sem o processo de valorização, que é obscurecido pelo fetichismo da mercadoria.⁹ Como forma de capitalização, os preços e valores são expressos como rendimentos futuros, sem distinguir se esses fluxos de renda resultam da propriedade de terrenos e imóveis ou da propriedade de um montante de capital-dinheiro emprestado. Como aponta Lencioni (2015), em ambos os casos, a propriedade patrimonial encerra o direito à renda, sem distinguir a propriedade imobiliária ou monetária. No entanto, essas duas formas de propriedade operam de modos diferentes, pois o capital-dinheiro só mantém seu valor se for posto em circulação, enquanto o investimento em imóveis ou em bancos de terras nas metrópoles (capitais retirados do processo de circulação), além de propiciar rendas de aluguel, se constituem como salvaguarda de riqueza (Lencioni, 2015, p. 154). Essa espécie de entesouramento de capital (o investimento em terras e imóveis) tem uma particularidade frente ao entesouramento de capital-dinheiro, pois continua sendo valorizado, mesmo com a “total passividade do proprietário, cuja atividade consiste [...] em explorar o progresso do desenvolvimento social” (Marx, 1986b, p. 237).

A precificação do imobiliário, seja na forma de patrimônio de empresas ou da expectativa dos fluxos de aluguel, se dá por meio de uma taxa de capitalização que corresponde à taxa de juros ajustada para “riscos”. Segundo Crosby e Henneberry (2016), a prática do setor de avaliação dos títulos exhibe diferentes modos para esse cálculo, mas todos devem atender a três condições: estimar os fluxos de dinheiro presente e futuros que o ativo produzirá, avaliar os riscos incorridos e o retorno exigido por esse fluxo de dinheiro e avaliar o preço pelo qual esse ativo deve ser transacionado (Crosby; Henneberry, 2016, p. 1428). Essa determinação abstrata dos

⁹ Para ser fiel à letra de Marx, trata-se de uma forma de capital fictício, ou seja, trazer ao presente um valor esperado que se realize no futuro, um movimento D-D' que parece não se vincular à valorização real e material do valor D inicial.

preços se afasta do processo material de produção do espaço, vinculando-se aos movimentos de oferta e demanda e ao ritmo das negociações no mercado, onde avaliadores – mas também investidores e corretores – agem simultaneamente por palpites ou respondendo aos “sinais” do mercado, na velocidade quase instantânea permitida pelos sistemas de comunicação e informática a que estão conectados os mercados financeiros, ou seja, uma forma totalmente imediata, porquanto não passa pela mediação do contexto urbano ou dos processos concretos de valorização e de trabalho (Robin, 2018, p. 2-3). Nesses casos, ocorre o que Theurillat, Vera-Büchez e Crevoisier (2016) denominaram uma ancoragem fraca e descontextualizada do capital-dinheiro na cidade, o que permite a extração praticamente instantânea do valor monetário ancorado no ambiente construído com o objetivo de investi-lo em outro lugar ou em outros ativos financeiros. Isso ocorre particularmente no caso dos fundos de investimento imobiliário, em que o conceito da propriedade como ativo financeiro é estendido à cidade como receptáculo da financeirização. Nesse caso, talvez não devêssemos falar em investimento urbano, mas em “locar” dinheiro em um ativo de alta liquidez e mobilidade (Theurillat; Vera-Büchez; Crevoisier, 2016, p. 4).

A análise dos processos de precificação observados por Crosby e Henneberry (2016) e por Robin (2018) conduzem a uma conclusão comum: o tratamento da propriedade como ativo financeiro é uma forma empírica que sempre foi utilizada pelos avaliadores do mercado, na qual se ocultam ou dissimulam a origem do preço na produção e na circulação do capital. Um dos efeitos desse método de precificação é exatamente a tentativa de padronizar projetos e localizações, o que facilita esse tipo de avaliação por comparação, ao mesmo tempo em que diminui os riscos inerentes aos empreendimentos novos, resultando, assim, que a técnica de cálculo do preço influencie o ambiente construído, com a homogeneização das formas construídas e a concentração geográfica dos investimentos (Crosby; Henneberry, 2016, p. 1435-1436).¹⁰

Como demonstram Dörry e Handke (2012), a padronização e estandardização de procedimentos tanto jurídicos quanto financeiros e imobiliários para garantir os processos de valorização futura nos mercados financeiros e precificação presente da produção imobiliária é uma construção social, mas que só pode ser atendida em situações particulares, em que rendas, preços e valores sejam condizentes com os objetivos das finanças globais. No dizer desses autores, a construção da interdependência entre mercados imobiliários e mercados globais das finanças geram uma “acumulação de riscos” que sempre podem resultar em graves crises econômicas (Dörry; Handke, 2012).

Sanfelice (2015) considera tal interdependência o resultado de novas relações entre agentes econômicos, que vão desde grandes investidores institucionais internacionais e seus intermediários até pequenas construtoras familiares e proprietários de terrenos, que atuam na produção imediata do espaço, interagindo e operando em diferentes escalas espaciais – global, nacional e local/urbana. São essas relações que permitem que investidores financeiros exerçam influência no imobiliário e “a territorialização do capital financeiro global em projetos imobiliários urbanos”

10 Theurillat, Vera-Büchez e Crevoisier (2016, p. 6/8) chegam à mesma conclusão no caso das “cidades financializadas”; os autores enxergam alguns elementos positivos da financeirização em outros casos, quando a financeirização está conectada a projetos que envolvem Estado e incorporadores (em geral, os gestores dos fundos não participam das decisões), situação que denominam “cidades negociadas”. Nesses casos, o valor dos ativos imobiliários, baseados no retorno dos investimentos e nos riscos, “refletem as aspirações tanto dos atores financeiros quanto dos demais atores [...] [e] traduzem-se em formas de valor monetário para os investidores, valor de uso [*usage value*] para usuários e valor experimental para aqueles que passam tempo na cidade”.

(Sanfelice, 2015, p. 126). Na leitura de Santos (2015), o fortalecimento desses mesmos vínculos transescalares impõe a temporalidade das finanças à produção do espaço, que passa a fazer parte de estratégias criadas por uma demanda de valorização dos ativos financeiros, resultando na “drenagem e canalização de mais-valias” produzidas localmente na metrópole “para o conjunto da economia articulada na escala mundial” (Santos, 2015, p. 37).

Historicamente, a produção imobiliária capitalista se aproveitou da conexão existente entre o produto imobiliário e a propriedade do terreno sobre o qual está fixada a produção material. De um lado, havia um bem resultante de um processo de valorização do valor, de outro, uma localização particular cuja apropriação se dava mediante o pagamento de uma renda capitalizada. O preço de mercado dos imóveis oscilava em torno da “régua” representada pela soma do preço de produção¹¹ com a renda da terra. Assim, a valorização do capital na produção imobiliária seria potencializada pela renda da terra, cuja determinação sempre esteve relacionada com a condição monopólica de sua forma de propriedade e, portanto, com as flutuações da oferta e demanda. Todavia, nas condições atuais de acumulação regida pelas finanças, tal potencialização, para usar os termos de Pereira (2017, p. 195-196), passa a ser determinada pelos direitos de propriedade financeira, situação em que a capitalização abstrai por completo a relação prévia do preço com o valor de uso do espaço e dos imóveis. Assim, a renda capitalizada passa a corresponder a todo o capital-dinheiro representado no valor do ativo imobiliário, e não apenas à parcela relativa ao preço do terreno. Finalmente, o valor da produção material é obnubilado ao extremo quando o ativo a ser precificado se converte numa forma de capital fictício (Alvarez, 2015), seja ele parte do patrimônio representado pelas ações de uma empresa, esteja ele dividido em cotas de fundos imobiliários, seja ele a garantia de lastro de um derivativo como um certificado de recebíveis imobiliário.

Em suma, a financeirização e a admissão da transformação da propriedade em ativo financeiro são resultado da tendência a uma autonomização total, em que todas as relações sociais passam a ser baseadas na produção e na troca de mercadorias. Mas, no limite, qual a capacidade do capital de se apropriar produtivamente e valorizar todas essas mercadorias? Principalmente, qual o limite para o uso produtivo da terra e do trabalho, tornados propriedade da terra e trabalho assalariado? A crise de reprodução do modo de produção do capital é a crise dos enormes contingentes populacionais cada vez mais marginalizados e cada vez menos aproveitados pelo capital.

Referências

- ALVAREZ, I. P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65-79.
- ANDREUCCI, D.; GARCÍA-LAMARCA, M.; WEDEKIND, J.; SWYNGEDOUW, E. “Value grabbing”: A political ecology of rent. **Capitalism Nature Socialism**, v. 28, n. 3, p. 28-47, 2017.

¹¹ Como vimos, preço de produção é a categoria que expressa a soma do valor do capital constante (insumos e meios de produção), do capital variável (força de trabalho empregada) e do lucro (a mais-valia, considerada uma média de todos os setores econômicos).

- BASU, D. Marx's Analysis of Ground-Rent: Theory, Examples and Applications. **Umass Amherst Economics Working Papers**, n. 241, 2018. Disponível em: https://scholarworks.umass.edu/econ_workingpaper/241/. Acesso em: 27 maio 2019.
- BORRAS JR., S. M.; HALL, R.; SCOONES, I.; WHITE, B.; WOLFORD, W. Towards a better understanding of global land grabbing: an editorial introduction. **The Journal of Peasant Studies**, v. 38, n. 2, p. 209-216, 2011.
- CALIGARIS, G. Dos debates en torno de la renta de la tierra y sus implicancias para el análisis de la acumulación de capital en la Argentina. **Razón y Revolución**, v. 27, p. 63-83, 2014.
- CAMPBELL, M. Rent and landed property. In: CAMPBELL, M.; REUTEN, G. (Org.). **The culmination of capital: essays on volume III of Marx's Capital**. Hampshire, NY: Palgrave, 2002. p. 228-245.
- COAKLEY, J. The integration of property and financial markets. **Environment and Planning A**, v. 26, p. 697-713, 1994.
- CROSBY, N.; HENNEBERRY, J. Financialisation, the valuation of investment property and the urban built environment in the UK. **Urban Studies**, v. 53, n. 7, p.1424-1441, 2016.
- DÖRRY, S.; HANDKE, M. Disentangling the geography of finance and real estate: competing space-times of decision making and uneven spatial development. **Journal of Urban Research** (Online), n. 9, 2012. doi: <https://journals.openedition.org/articulo/214>.
- GRAASKAMP, J. A. **Fundamentals of Real Estate Development**. Washington DC: The Urban Land Institute, 1981.
- HAILA, A. **Urban Land Rent: Singapore as a property state**. Sussex, GB: Wiley, 2016.
- HAILA, A. Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. **Antipode**, v. 20, n. 2, p. 79-101, 1988.
- HARVEY, D. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2018.
- HARVEY, D. **Limits to Capital**. Oxford: Basil Blackwell, 1982.
- KEYNES, J. M. **A teoria geral do emprego, do juro e da moeda**. São Paulo: Nova Cultural, 1996[1936].
- LENCIONI, S. Metr pole e sua lógica capitalista atual face ao regime de acumula o patrimonial. **Mercator**, v. 14, n. 4, p. 149-158, 2015.
- LENCIONI, S. Reestrutura o imobiliária: uma análise dos processos de concentra o e centraliza o do capital no setor imobiliário. **EURE**, v. 40, n. 120, p. 29-47, 2014.
- MARICATO, E. Por um novo enfoque na pesquisa sobre habita o. **Cadernos Metr pole**, n. 21, p. 33-52, 2009.
- MARX, K. **Resultados do processo de produ o imediata**. São Paulo: Centauro, 2004.

- MARX, K. **O capital**. São Paulo: Abril Cultural, 1996a[1867]. Livro I. Tomo I.
- MARX, K. **O capital**. São Paulo: Abril Cultural, 1996b[1867]. Livro I. Tomo II.
- MARX, K. **O capital**. São Paulo: Abril Cultural, 1986a[1894]. Livro III. Tomo I.
- MARX, K. **O capital**. São Paulo: Abril Cultural, 1986b[1894]. Livro I. Tomo II.
- MARX, K. **Teorias da mais-valia**: história crítica do pensamento econômico. São Paulo: Difel, 1983. v. II.
- PAULANI, L. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 36, n. 3, p. 514-535, 2016.
- PEREIRA, P. C. X. Preço e valor na financeirização da produção do espaço. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. C. (Org.) **O espaço e a metropolização**: cotidiano e ação. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. p. 171-211.
- PEREIRA, P. C. X. **Espaço, técnica e construção**: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.
- PITTA, F. T.; MENDONÇA, M. L.; BOECHAT, C. A. A produção do espaço na região do MATOPIBA: violência, transnacionais imobiliárias agrícolas e capital fictício. **Estudos Internacionais – Revista de Relações Internacionais**, Belo Horizonte: PUC, v. 5, n. 2, p. 155-179, 2017.
- RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- ROBIN, E. Performing real estate value(s): real estate developers, systems of expertise and the production of space. **Geoforum**, 2018. doi: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.05.006>.
- SANFELICE, D. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 121-143.
- SANTOS, C. R. S. Do lugar do negócio à cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 13-42.
- THEURILLAT, T.; VERA-BÜCHEZ, N.; CREVOISIER, O. Commentary: from capital landing to urban anchoring: the negotiated city. **Urban Studies**, p. 1-10, 2016. Special issue: Financialisation and the production of urban space.