

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO E RENDA FUNDIÁRIA:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições**

Luiz Eduardo Neves dos Santos

Licenciado em Geografia e Mestre em Desenvolvimento Socioeconômico – UFMA. Professor Assistente do Curso de Licenciatura em Ciências Humanas – UFMA/Campus de Grajaú.
luiz.neves@ufma.br

RESUMO

O presente artigo contempla um estudo qualitativo sobre a produção do espaço urbano de São Luís sob a ótica da renda da terra e suas contradições principais. Nos últimos anos verificou-se uma rápida escalada no preço dos imóveis horizontais e verticais na cidade de São Luís, tanto para compra e venda quanto para aluguel. Este processo ocorreu com a ajuda dos investimentos estatais na área habitacional, como o fácil acesso ao crédito, maiores prazos para financiamento, juros menores, o que propiciou uma ampliação considerável na demanda por imóveis na cidade. A pesquisa contou com uma análise dos preços de imóveis (compra, venda e aluguel) em alguns bairros (nobres e periféricos) do município de São Luís no período de 2005 a 2010. Tal levantamento foi realizado em três empresas imobiliárias durante o ano de 2012, são elas: Pereira Feitosa; Ronierd Barros; e Cantanhede. Além disso, foi verificado via web e no Arquivo Público do Estado do Maranhão, as sessões de classificados com os preços de mercado dos imóveis. Observa-se, portanto, um processo desigual na apropriação de terrenos e de imóveis por parte da população, através de um discurso disseminado por construtores como estratégia para auferir diferentes tipos de renda em lugares previamente escolhidos na cidade.

Palavras-chave: Produção do espaço; Renda da Terra; Urbanização; São Luís.

**PRODUCTION OF SPACE AND LAND RENT:
The valuation of urban space of São Luís-MA and your contradictions**

ABSTRACT

The present article is a qualitative study on the production of urban space of São Luís from the perspective of rent and its major contradictions. In recent years there has been a rapid escalation in the price of the horizontal and vertical properties in the city of São Luís, both for purchase and sale or for rent. This process took place with the help of state investments in housing, such as access to credit, financing for longer terms, lower interest rates, which led to a considerable expansion in the demand for real estate in the city. The research involved an analysis of housing prices (purchase, sale and rent) in some neighborhoods (noble and peripherals) of São Luís in 2005 to 2010 period. This survey was conducted in three real estate companies during the year 2012, they are: Pereira Feitosa; Ronierd Barros; and Cantanhede. In addition, it was found via the web and in Maranhão State Public Archives, the sessions classified with market property prices. We observe, therefore, an uneven process in ownership of land and property from the people, through a discourse disseminated by builders as a strategy for obtaining different types of income in preselected locations in the city.

Keywords: Production of space; Land rent; Urbanization; São Luís

INTRODUÇÃO

A cidade é produto da existência humana em um tempo histórico determinado. Ela surgiu, de acordo com Castells (2009, p. 41-42), no “fim do neolítico (3.500 a.C a 3.000 a.C), no momento em que as técnicas e as condições sociais e naturais do trabalho permitiram aos agricultores produzir mais do que tinham necessidade para subsistir”. Possui um conjunto de objetos, produzidos com intuítos variados e carregados de intencionalidades. Por isso ela abarca duas produções, uma material, observada na fabricação, utilização e circulação de objetos técnicos e outra simbólica, abstrata, representada pela maneira com que os indivíduos dão sentido àquilo que os cerca, onde a subjetividade é o ponto essencial deste processo que vive em permanente simbiose (CARLOS, 2001).

São Luís, capital do Estado do Maranhão, constitui-se na atualidade, uma grande aglomeração urbana¹. A partir da segunda metade do século XX intensifica-se o seu crescimento demográfico e conseqüentemente espacial, com reflexos significativos na apropriação do espaço urbano pela população, que por sua vez atinge a marca 1.014.837 habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2010).

O solo e a habitação em São Luís são transformados em mercadorias, seu consumo só aumenta, visto que fazem parte das estratégias do grande capital imobiliário e financeiro, contribuindo para a produção e a reprodução do espaço.

O artigo conta com uma análise dos preços de imóveis (compra-venda e aluguel) em alguns bairros nobres e periféricos do município de São Luís no período de 2005 a 2010. Tal levantamento foi realizado em três empresas imobiliárias durante o ano de 2012, são elas: Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Além disso, foi verificado via web e no Arquivo Público do Estado do Maranhão, as sessões de classificados com os preços de mercado dos imóveis. Optou-se por não recorrer a Planta Genérica de Valores (PGV) do município de São Luís, já que este documento se encontra desatualizado no que tange aos preços dos imóveis.

Os bairros nobres analisados são Calhau, Ponta D'areia, Renascença, Cohama e Olho D'água, todos localizados na parte norte da cidade, próximos à orla marítima e de ocupação efetiva mais recente, anos 1970 e 1980.

¹ O fenômeno da aglomeração urbana não limita apenas ao processo de expansão urbana, através do avanço da malha, constituindo numa contigüidade da mancha de ocupação. O processo de aglomeração urbano deve ser compreendido também no contexto da circulação, ou seja, dos diferentes fluxos presentes entre as cidades (MIYAZAKI; WHITACKER, 2005).

Os bairros periféricos contemplados aqui são a Alemanha, a Cidade Operária, a Forquilha, o Sá Viana e o Anjo da Guarda. A Alemanha, por exemplo, possui uma ocupação mais antiga, nos anos 1950, a Cidade Operária e a Forquilha são de origem mais recente, nos anos 1970, embora mais longínquos, surgem como conjuntos habitacionais que tiveram acelerado crescimento espacial até a primeira década do século XXI. Os bairros do Sá Viana e Anjo da Guarda possuem origem recente, anos 1970-1980, estão localizados na margem esquerda do rio Bacanga e são os bairros que enfrentam os maiores problemas de infraestrutura, serviços e violência dentre os analisados aqui.

Este artigo, portanto, trata de forma breve, das transformações que a cidade de São Luís vem sofrendo nos últimos anos em decorrência da rápida transformação de seu espaço urbano, já que o processo de valorização do solo urbano através de verticalização e por outro lado, a expansão urbana horizontal, inerentes às grandes cidades brasileiras, aparecem como principais elementos de diversificação espacial.

ESPAÇO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO

O espaço pode ser entendido como produto de um processo de relações que os grupos humanos estabelecem com a natureza. Esta produção envolve trabalho, lazer, ideologia, dentre outros. Assim, o homem, “atuando sobre o mundo exterior e modificando-o, ao mesmo tempo modifica sua própria natureza” (MARX, 1988, p. 142). A sociedade, portanto, exerce controle sobre a natureza, modificando a si própria.

O termo “produção do espaço” foi desenvolvido pelo pesquisador Henri Lefebvre em seu livro de 1975 ainda não traduzido para o português *A Produção do Espaço* (do original em francês *La Production de l'espace*). Esta categoria de análise proposta pelo autor, proveniente de Marx, se refere aos processos de atuação das forças produtivas capitalistas no espaço (urbano), bem como suas repercussões na produção das relações sociais e ideológicas inerentes aos grupos humanos.

Lefebvre (1975 apud CARLOS, 2001, p. 63) nos aponta a importância e o sentido do termo “produção”, em que existem duas acepções: uma *strictu sensu*, que indica a produção de bens e mercadorias, e outra *latu sensu*, que se liga à ideia de que se produzem também relações sociais, ideologia, cultura, valores, costumes, entre outros. Este entendimento é muito bem aplicado aos estudos de ordem urbana a partir de uma visão marxista. O espaço é marcado pela atuação dos agentes sociais. Mas afinal o que é o espaço? Como ele é produzido? Para Lefebvre (1973, 79-80),

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições**
Luiz Eduardo Neves dos Santos

a dupla acepção do termo decorre de que “os homens” em sociedade produzem ora coisas (produtos), ora obras (todo o resto). As coisas são enumeradas, contadas, apreciadas em dinheiro, trocadas. E as obras? Dificilmente. Produzir, em sentido amplo, é produzir ciência, arte, relações entre seres humanos, tempo e espaço, acontecimentos, história, instituições, a própria sociedade, a cidade, o Estado, em uma palavra: tudo. A produção de produtos é impessoal; a produção de obras não se compreende se ela não depende de sujeitos.

Esta produção, que é trabalho, também é lazer, ideologia, consumo, dentre outros. A produção em sentido amplo que o autor se refere ultrapassa a noção da materialidade. Henri Lefebvre levanta quatro hipóteses sobre a questão espacial na modernidade. Na primeira, o espaço seria “uma forma pura (...) sua concepção excluiria a ideologia, a inteligibilidade e a sabedoria” (LEFEBVRE, 1976, p. 28, tradução nossa). É o espaço do arquiteto, do engenheiro, próprio da Matemática e das proporções. Ele é anistórico e aniquila também o tempo vivido. A segunda hipótese é a de que o “espaço é resultado do trabalho e da divisão do trabalho”² (LEFEBVRE, 1976, p. 30, tradução nossa), ou seja, é produto do tempo histórico. É ligado ao empiricismo, à experiência, ao objetivismo.

A terceira hipótese é a de que o espaço é um instrumento político de dominação. Mas também está ligado à reprodução dos meios de produção através do consumo (LEFEBVRE, 1976, p. 31). A última hipótese se refere ao espaço como um lugar de reprodução das relações sociais. O espaço apresenta uma contradição fundamental, ele é homogêneo e desarticulado; os espaços de lazer, por exemplo, estão separados dos espaços de trabalho, mas em contrapartida estão unidos através do consumo (LEFEBVRE, 1976, p. 34).

Lefebvre (1991, p. 68) forjou o termo “sociedade burocrática do consumo dirigido”, expressão que traduz o caráter racional da sociedade mais o objeto organizado por ela, “o consumo”, que por sua vez toma o lugar da produção no espaço. Assim, a chamada “cotidianidade” se caracteriza pela programação não somente do trabalho social, mas igualmente do lazer e do repouso através do consumo em todas as suas esferas de alcance possíveis.

A visão de Santos é, em parte, semelhante à noção de Lefebvre sobre produção do espaço, pois segundo ele o “ato de produzir é igualmente o ato de produzir espaço” (SANTOS, 2012, p. 202). Santos, ao aprofundar seus estudos sobre o espaço, forjou o

² A divisão social do trabalho diz respeito à especificidade do trabalho humano, no ato de pensar e projetar o que se quer fazer. Para Braverman (1987, p. 71-72), “divisão do trabalho é aparentemente inerente característica do trabalho humano, tão logo ele se converte em trabalho social, isto é, executado na sociedade e através dela”. Braverman, bem como Marx entendem a divisão social do trabalho enquanto produto inerente da organização em sociedade.

termo “Formação Sócio-Espacial”, influenciado pelo conceito de Formação Econômica e Social de Marx.

Em uma de suas principais obras, “A Natureza do Espaço”, Santos (2002, p. 62) afirma que o espaço é um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações, sua definição varia de acordo com as diferentes épocas, a partir da natureza dos objetos e da natureza das ações. Para Santos (2002, p. 96), “em cada período histórico observa-se um novo arranjo de objetos situados num determinado sistema de técnicas, possibilitando também o surgimento de novas formas de ação”.

E continua:

O espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas. Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor (SANTOS, 2002, p. 109).

O que pode ser levado em consideração quando tratamos do espaço é que sua existência não seria possível sem o conteúdo que lhe dá sentido, ou seja, os grupos humanos. É através das ações (sistemas) que se criam os objetos técnicos e é partir dessa relação intrínseca, entre ações e objetos (em sentido amplo), que a sociedade pode vir a alcançar o que se esconde e o que motiva as transformações no/do espaço.

Portanto, no atual período histórico, existe um arranjo articulado entre os inseparáveis sistemas de objetos e sistemas ações que constituem o espaço. Desta forma, a sociedade não age sobre a materialidade física, age sobre si mesma.

A concepção adotada de “produção do espaço” neste artigo é a de que, cada vez mais, grandes porções do globo terrestre são transformadas pelo trabalho humano, sendo dominadas e apropriadas por determinados agentes complexos (Estado, Incorporadores imobiliários, construtoras, empresas transnacionais, bancos de investimentos, etc.) com o objetivo de acumular capital³.

³ “O capital são os meios de produção convertidos em capital, os quais em si não são capital como ouro ou a prata em si, tampouco moeda. São os meios de produção monopolizados por determinada parte da sociedade, os produtos e condições de atividades da força de trabalho os quais se tornam autônomos em oposição à força de trabalho viva e, em virtude dessa oposição, se personificam em capital” (MARX, 2008, p. 1.077-1078).

Tais agentes são os responsáveis pela dinâmica espacial, com necessidades infundáveis de reprodução das relações de produção e com reflexos nos embates entre classes sociais antagônicas.

Entende-se, portanto, que o espaço é um produto social de produção e reprodução da vida dos humanos, pois não existe história e sociedade que não tenha sido produzida por mãos e mentes humanas.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM SÃO LUÍS-MA

A cidade de São Luís do Maranhão nasceu durante o período colonial no século XVII e é resultado da estratégia da Coroa Portuguesa em impedir nações inimigas de ocupar o território da ilha. Durante a segunda metade do século XVIII atinge o seu apogeu econômico com a valorização mundial do seu principal produto, o algodão. O tráfico de escravo foi, no mesmo período, outra atividade econômica bastante rentável.

Este período propiciou uma acumulação de riqueza responsável pela arquitetura de seu centro histórico, o que pode ser visto no conjunto de casarões coloniais portugueses⁴. Após o declínio da atividade algodoeira e do tráfico negreiro, a economia local mergulha no ostracismo se comparado ao comportamento da produção de riqueza do país, o qual, durante o século XX, vive uma ligeira escalada em direção a industrialização.

Somente a partir de um projeto imposto pelo regime militar nos anos 1970, o chamado Projeto Grande Carajás, a economia regional é dinamizada, consolidando-se na metade dos anos 1980 quando da inauguração da Estrada de Ferro Carajás – São Luís (VALVERDE, 1989, p. 116). A inserção dessas indústrias na cidade promoveu a interligação da região com o comércio mundial de minério de ferro e representou uma radical transformação na dimensão urbano-espacial na capital maranhense.

Os investimentos estatais oriundos do Banco Nacional de Habitação (BNH) e Banco do Nordeste (BNB) incentivaram à expansão urbana, bem como a construção da ponte que liga o Centro ao São Francisco em 1970. Houve assim uma ruptura com o traçado urbano e o modo de vida tradicional do habitante de São Luís provocando a saída

⁴É necessário ressaltar que tais casarões podem ser considerados como os primeiros sinais da verticalização do espaço urbano de São Luís, que por meio do poderio econômico da elite local modificou de forma acentuada a paisagem na cidade, sobretudo na Praia Grande e Largo do Carmo.

das famílias de classe média e alta do Centro em direção ao que se convencionou denominar de *Cidade Nova*⁵.

A dinamização da economia na cidade ensejou o crescimento populacional pelos migrantes oriundos do interior do Estado. Isto levou a intensificação do uso do solo urbano a uma nova espacialização na área urbana, caracterizada por modos de apropriação espontânea do solo por uma população empobrecida.

A expansão da cidade mediante tais modalidades de apropriação do espaço urbano resultou em acentuada desigualdade no que tange à infraestrutura disponível para os diferentes territórios da cidade. Esta desigualdade tornou-se mais acentuada através de modalidades contemporâneas de produção e apropriação do espaço pelo que chamo de *grupos sociais dominantes*.

De início, um significativo processo de verticalização na *Cidade Nova* pelos grupos dominantes propiciou a concentração de escritórios, restaurantes, shoppings e condomínios verticais e horizontais. Com a inserção da cidade num roteiro turístico regional, este território recebeu novos investimentos através da implantação de uma rede hoteleira.

Em conjunto, estes fenômenos representam um momento de particular vitalidade da indústria da construção civil e de empresas imobiliárias que tem sido chamado pela imprensa local como um “boom imobiliário”, concentrado no território da cidade para a qual os grupos dominantes se dirigiram a partir dos anos 1970.

A partir da década de 1990 a cidade de São Luís assume características muito próprias no que tange ao seu espaço urbano. O acréscimo veloz de edifícios transforma a cidade em metrópole moderna, sua economia se diversifica e seu espaço se moderniza. Em contrapartida, uma grande parcela populacional da cidade não participa das benesses da modernização, o que gera o surgimento, a manutenção e a expansão de grandes espaços de exclusão, representados pelo que chamo de *grupos sociais dominados*.

Estas transformações no espaço apropriado pelos grupos dominantes revelam um padrão cosmopolita de consumo do espaço por parte destes. Para eles, a verticalização é o símbolo maior de uma modernização que se assemelha aos modos de vida e padrões socioculturais das grandes metrópoles. Por isso que a “verticalização, assim, realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução” (SOUZA, 1994, p. 26). Isto é visto no espaço urbano da *Cidade Nova*, não só pelos modernos edifícios, mas também pela

⁵ A denominada *Cidade Nova* abrange as áreas com maior infraestrutura urbanística e de serviços em São Luís, apresentando uma morfologia urbana característica que engloba essencialmente os bairros do Renascença I, II e todo o território que compreende a orla marítima e seu entorno.

crescente diversidade de serviços especializados oferecidos às classes mais ricas, que concentram a maior parte da renda urbana.

São Luís assume um padrão de segregação típico do “Planeta Favela”, termo que Davis (2006, p. 31) usa para se referir à difusão do padrão de segregação socioespacial das cidades através da consolidação e ampliação do abismo que distancia a cidade formal, conectada ao fluxo de trocas no mercado global, da cidade informal, típica das estratégias de sobrevivência dos grupos dominados, que resultam nos assentamentos precários.

A TEORIA DA RENDA FUNDIÁRIA

A teoria da renda da terra é objeto de debates dos mais profícuos dentro da Economia Política. Os primeiros estudos em torno da renda fundiária foram desenvolvidos pela economia política clássica⁶, e tem em Adam Smith e David Ricardo seus precursores.

Smith (1996, p. 1986), concebia a renda da terra como “o preço pago pelo uso da terra ao seu proprietário”. Para ele, o Estado assegura as liberdades individuais e o direito inalienável da propriedade privada, por isso a terra é um importante mecanismo de acumulação de riqueza.

Já Ricardo (1988) estabeleceu a chamada “Lei da Renda Fundiária”, segundo a qual os produtos das terras férteis são produzidos a custo menor ma vendidos ao mesmo preço dos demais, proporcionando a seus proprietários uma renda fundiária igual à diferença de produção.

Marx desenvolveu sua teoria sobre a renda da terra com base na teoria Ricardiana, sobretudo fazendo a crítica sobre a supracitada teoria. Para Ribeiro (1997, p. 52-53),

A teoria da renda da terra se constitui, então, num conjunto articulado de conceitos que têm como finalidade dar conta das relações especiais que se estabelecem entre capitalistas e proprietários de terra no interior da sociedade capitalista. Por que especial? Porque os proprietários fundiários são uma categoria social herdada de fases anteriores do capitalismo no momento em que a produção capitalista torna-se dominante, e que sobrevivem em razão do papel dúbio da propriedade da terra na constituição mesmo deste modo de produção.

A propriedade fundiária privada é uma necessidade irrefutável da atual fase capitalista, já que é criadora e incentivadora das relações de exploração entre classes. Acentuam-se as diferenças entre os detentores de porções do globo terrestre e os que não

⁶ A Economia Política “estuda as relações sociais de produção, circulação e distribuição de bens materiais, definindo as leis que regem tais relações. Procura também analisar o caráter das leis econômicas, sua especificidade, sua natureza e suas relações mútuas” (SANDRONI, 1998, p. 109).

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições
Luiz Eduardo Neves dos Santos**

as possuem. A renda da terra é uma categoria *sui generis* da Economia Política, pois representa um lucro adicional, suplementar e perene, encontrado tanto em regiões rurais, quanto em áreas urbanas. O lucro adicional é uma fração apropriada pelo capitalista acima do lucro médio⁷.

A renda da terra é produto do trabalho excedente que o trabalhador dá ao capitalista, além do trabalho necessário para a sua sobrevivência, representado pelo salário, se assemelha ao que Marx chamou de mais-valia relativa, pois o

desenvolvimento da produtividade do trabalho na produção capitalista tem por objetivo reduzir a parte do dia de trabalho durante a qual o trabalhador tem de trabalhar para si mesmo, justamente para ampliar a outra parte durante a qual pode trabalhar gratuitamente para o capitalista (MARX, 2013, p. 372).

A renda da terra é, portanto, parte da mais-valia relativa (trabalho não pago) apropriada pelo capitalista em detrimento do trabalhador. Para a teoria marxista, o solo não é capital, pois não é um valor criado pelo trabalho, “embora a terra tenha se tornado uma mercadoria, que possui um preço e um valor comercial determinado no modo de produção capitalista” (BOTELHO, 2007, p. 71). A terra não gera lucro, no entanto origina renda.

O preço da terra está relacionado às características de uso do espaço, ele é governado pela necessidade de organização da produção por sobre o espaço. É preciso esclarecer que a terra somente adquire um preço porque seu uso proporciona aos agentes econômicos obterem lucros suplementares/extraordinários a partir de sua localização e infraestrutura.

Alguns fatores influenciam no preço da terra, como a preponderância das economias de aglomeração e os aspectos institucionais de regulação do solo, como os planos diretores e seus instrumentos e as leis de zoneamento. O espaço urbano e suas respectivas localizações não são obras da natureza, mas antes produto do trabalho, que o reproduz de acordo com os requisitos transformadores da acumulação. De acordo com Deák (1989, p. 24),

nenhuma localização particular é (como a forma-preço de pagamento pela mesma poderia sugerir) uma condição ‘permanente’ de produção, nem possui um valor de uso intrínseco: o valor de uso de uma localização é incessantemente

⁷ “O lucro médio representa, na concepção e nos cálculos do próprio capitalista, praticamente um elemento regulador, não só a medida que ele determina a transferência dos capitais de uma esfera de investimento para outra, mas também em todas as vendas e todos os contratos que abrangem um processo de reprodução que se estende por períodos mais longos. Mas à medida que entra nos cálculos, ele constitui uma grandeza pressuposta que é, de fato, independente do lucro em cada esfera específica da produção e, daí, ainda mais do valor e da mais-valia gerados em cada uma dessas esferas por todo o investimento individual de capital” (MARX, 1986. p. 307).

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições
Luiz Eduardo Neves dos Santos**

transformado e as atividades econômicas individuais precisam, por sua vez, se adaptar às mudanças do espaço urbano – o que constitui o próprio processo de transformação do uso do solo.

Dessa forma, o que o desenvolvimento do processo de produção precisa e requer é a acelerada e incessante metamorfose do espaço. Isto aconteceu em São Luís quando seu espaço urbano se expandiu a partir das construções das pontes sobre o rio Anil a partir dos anos 1970.

A renda da terra proveniente da localização pode ser comparada a mais-valia relativa, já que proprietários e/ou produtores em localizações mais favorecidas podem auferir lucros extraordinários. Tais lucros extras, como as diferenças na fertilidade natural da terra, são observados como fixos quando comparados com a forma usualmente breve da mais-valia relativa ligada a uma vantagem tecnológica efêmera. Assim, aqueles que detêm terras em localizações favoráveis podem transformar o lucro excedente em renda da terra sem afetar a taxa média de lucro.

Portanto, de acordo com Marx (2008, p. 846) a “renda fundiária é mais-valia, produto de trabalho excedente (...) é sempre sobra acima do lucro, acima da fração do valor das mercadorias, a qual por sua vez consiste em mais-valia”. O solo, portanto, é uma mercadoria em que seu preço é um valor comercial determinado pela renda fundiária, que nada mais é que o excedente do valor sobre o preço de produção. A localização e o capital fixo em constante transformação são componentes preponderantes na consolidação da renda fundiária.

Tipos de renda fundiária

Marx se preocupou em descrever e analisar em sua obra que a única fonte do valor é o trabalho e a terra é uma base para a apropriação da renda. Basicamente, os estudos sobre a renda fundiária, desenvolvidos por Marx e aprofundados por autores marxistas, se dividem em: *renda diferencial I e II, renda absoluta e renda de monopólio*.

A renda diferencial é oriunda da produtividade gerada pelo trabalho humano em cima de determinada base natural de produção na agricultura. Marx analisou duas formas, a renda diferencial I, que não depende do progresso técnico e a renda diferencial II, umbilicalmente ligada à forma com que o capital se associa aos progressos científicos. Para Oliveira (2007, p. 45), “a desigualdade natural dos diferentes tipos de solo permite a aqueles que detêm os solos mais férteis, a possibilidade de auferirem renda diferencial I de forma permanente” em solos produtivos evidentemente. Segundo Marx (2008, p. 867),

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições**
Luiz Eduardo Neves dos Santos

lucro suplementar, se normal, se não é oriundo de ocorrências fortuitas do processo de circulação, sempre se revela diferença entre produtos de duas quantidades iguais de capital e trabalho, e esse lucro suplementar se converte em renda fundiária, quando duas quantidades iguais de capital e trabalho se aplicam em extensões de terras iguais, com resultados desiguais.

Existem algumas condições e fatores que contribuem para aumentar ou diminuir a desigualdade dos resultados da aplicação de trabalho e capital ao solo, como: fertilidade, localização, acessibilidade, tributos, diferenças infraestruturais investida na terra, entre outros.

A renda diferencial II é oriunda do conjunto de capitais extras aplicados em determinada terra. Segundo Botelho (2007, p. 73), ela ocorre “devido à diferença que há quando quantidades diversas de capital produtivo se aplicam sucessivamente no mesmo terreno”. A renda diferencial II é derivada da concorrência entre capitalistas que exploram a terra a partir de relações de produção capitalistas. Existe uma dificuldade na transformação do lucro suplementar em renda diferencial II: a fertilidade natural confunde-se com a fertilidade submetida às metamorfoses técnicas, decorrentes de altos investimentos inseridos na atividade produtiva.

A renda absoluta deriva da diferença entre o preço do mercado e os preços de produção do alojamento. Dois fatores devem ser levados em consideração quando se trata da renda absoluta: o primeiro é ligado à natureza interna da agricultura e o segundo deriva da relação agricultura-indústria na origem e repartição do valor. O primeiro se relaciona à existência do monopólio da propriedade fundiária. A existência da propriedade fundiária permite com que os arrendamentos localizados nos vários tipos de solo necessariamente paguem renda. Isto acontece porque o preço de mercado dos produtos agrícolas é maior que o preço social de produção, por conta da diminuição da produção e o aumento da procura, sendo, portanto, vantajoso arrendar o pior solo. Não é nem a localização e nem a fertilidade os determinantes desse processo, mas a existência do monopólio da propriedade privada do solo para o aparecimento da renda absoluta.

Marx ainda tratou da inter-relação entre os ramos agrícola e industrial, razão pela qual se forma a renda absoluta. Já que origina e distribui o valor em função da diferença na composição orgânica do capital⁸. Tal diferença resulta da formação do valor do preço da produção. O valor é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário, já o preço de produção – expressão monetária do valor – pode ser distinta do valor. A

⁸ A Composição Orgânica do Capital é determinada, no que diz respeito ao valor, pela proporção que divide capital constante e capital variável. A composição orgânica do capital tende a elevar-se mais velozmente que a taxa de mais-valia, determinando a queda da taxa geral de lucro.

concorrência entre capitais gera essa distinção, devido às diferenças em suas composições. Segundo Marx (2008, p. 1.006), a relação entre “o preço de produção e o valor de uma mercadoria é determinada exclusivamente pela relação entre a parte variável e a constante do capital com que é produzida, ou seja, pela composição orgânica desse capital”.

A composição orgânica do capital revela o nível de produtividades social do trabalho, o que constitui a base para o processo de acumulação do capital. Tanto a agricultura quanto a indústria da construção civil apresentam um nível menor na composição orgânica do capital se comparado a outros setores industriais. Ou seja, agricultura e construção civil originam uma quantidade de valor (por empregarem, em tese, maior volume de força de trabalho) superior à do preço de produção geral da economia. Para Botelho (2007, p. 71-72), “a perpetuação da taxa de lucro entre esses dois tipos de setores é obstada pela propriedade fundiária, uma barreira à livre entrada de capitais nos setores agrícola e da construção civil”.

A renda de monopólio constitui também um lucro extraordinário, proveniente de uma mercadoria produzida em uma porção do globo terrestre dotada de qualidades especiais. Esta renda é gerada por um preço de monopólio próprio de mercadoria excepcional, para Marx (2008, p. 1.027), “o preço de monopólio é aquele determinado apenas pelo desejo e capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral da produção ou o valor dos produtos”. O excedente entre o preço de monopólio e o preço de produção é um lucro extraordinário, ou seja, está acima do lucro médio, o que permite ao produtor da mercadoria especial obter renda de monopólio.

Enquanto a renda absoluta é sujeita, de certo modo, a uma regulação do mercado em função das pressões sociais, a renda de monopólio “não está praticamente sujeita a estas pressões, pois não depende o consumo necessário da população” (OLIVEIRA, 2007, p. 58). O preço de monopólio de uma mercadoria especial gera a renda de monopólio, já no caso da renda absoluta é a existência renda que origina o preço de monopólio.

Portanto, os diversos tipos de renda fundiária são determinados pelo uso social estabelecido na organização da produção e da circulação. As rendas do solo “são ganhos extraordinários localizados, produzidos por um processo de valorização do capital, onde uma parte das condições dessa valorização não podem se reproduzir e são monopolizáveis” (TOPALOV, 1979, p. 135, tradução nossa). Dessa forma, o solo urbano, por ter além de valor de uso, um valor de troca, ele pode ser considerado uma mercadoria *sui generis*.

A renda fundiária urbana

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições
Luiz Eduardo Neves dos Santos**

Desde seu aparecimento, o modo capitalista de produção fez com que o espaço estivesse inserido nas estratégias de valorização do capital, seja através da mercantilização da terra com sua divisão em lotes ou mais recentemente na circulação de capital financeiro especulativo. Segundo Lefebvre (2008, p. 140-141),

(...) o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão.

Dessa forma, o espaço urbano é ideal para as estratégias do capital, já que a cidade constitui em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletiva, “cada lugar, dentro da cidade, tem uma vocação diferente, do ponto de vista capitalista, e a divisão interna do trabalho a cada aglomeração não lhe é indiferente” (SANTOS, 2009, p. 125). A burguesia exerce um rígido monopólio nas áreas urbanas em termos de propriedade privada do solo e excluem os pobres urbanos. A renda fundiária urbana vem sendo discutida por muitos autores marxistas desde a década de 1970, a exemplo de Cunha & Smolka (1978), Harvey (1980), Lojkine (1997) e Singer (1982).

Para Cunha & Smolka (1978, p. 37), “as rendas fundiárias urbanas nada mais são do que parte do excedente desviado de suas realizações, na forma usual de lucro”, sendo a localização um instrumento valioso para o detentor da propriedade privada do solo. Lojkine (1997, p. 188) já afirmou que a renda fundiária urbana é um “instrumento do fenômeno da *segregação*, sua manifestação espacial, produzida pelos mecanismos de formação dos preços do solo são determinados pela divisão social e espacial do trabalho”.

Então, a terra nos aglomerados urbanos é objeto de acirrada disputa, ela se tornou um ativo extremamente valioso para proprietários fundiários urbanos, construtoras, incorporadoras imobiliárias e prefeituras. Por isso a terra na cidade é “fatiada” por esses grupos, os “melhores pedaços” são destinados sem burocracia às classes dominantes e as “sobras” ficam para os pobres e miseráveis.

A RENDA FUNDIÁRIA EM SÃO LUÍS-MA

A produção do espaço urbano de São Luís chega a seu ápice no século XXI. A valorização da terra urbana chega a patamares nunca antes alcançados. O gráficos 1 e 2

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições**
Luiz Eduardo Neves dos Santos

mostram a evolução do preço dos imóveis verticais e dos aluguéis em São Luís entre os anos de 2005 e 2010.

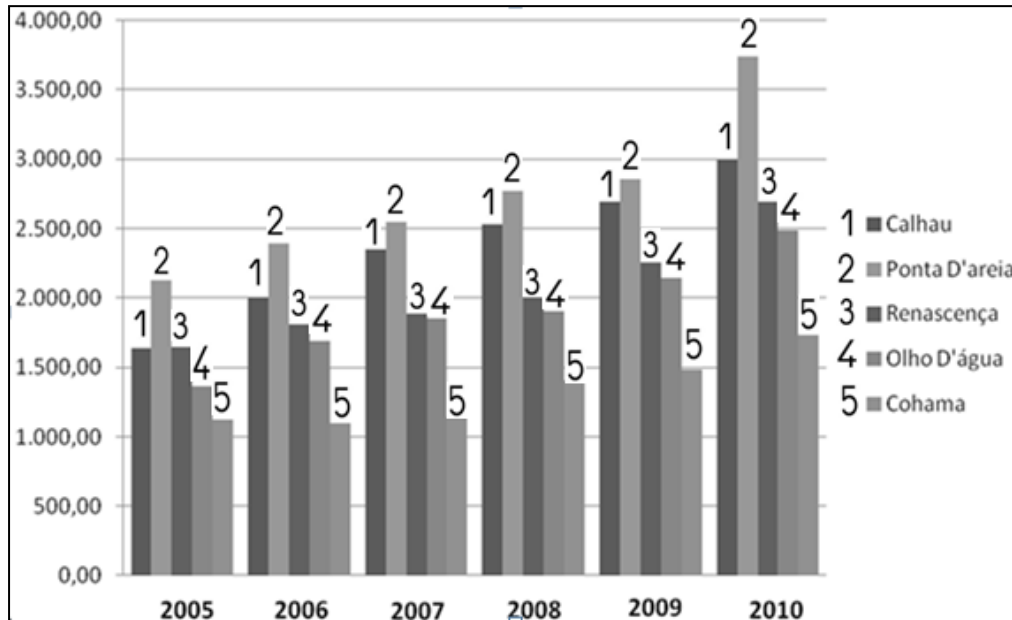


Gráfico 1 – Evolução da média de preços* dos imóveis verticais por m² em bairros nobres de São Luís (2005-2010).

Fonte: Imobiliárias Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 50 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.250 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Os imóveis localizados nos bairros da Ponta D'areia e Calhau tiveram os maiores aumentos, pois segundo o mercado imobiliário, são áreas dotadas de atributos especiais, tais como a proximidade com o Centro Histórico e Lagoa da Jansen e muitos condomínios encontrados no bairro da Ponta D'areia são de alto padrão de luxo, oferecem serviços exclusivos aos seus moradores, gerentes de concierge, segurança, modernas academias, amplos playgrounds, salas de jogos, piscinas extensas, áreas verdes com projetos específicos de paisagismo, dentre outros. Com relação aos aluguéis (**Gráfico 2**) esse quadro não se alterou, tanto a Ponta D'areia quanto o Calhau acumularam as maiores altas. Algumas questões devem ser levantadas para explicar esse aumento.

A partir de 2005 e com mais força em 2007, houve uma maior flexibilização do crédito no Brasil, com a ampliação dos prazos, aumento do valor de financiamento em relação ao valor dos imóveis e a redução dos juros, fatores essenciais para que os volumes contratados entre 2007 e 2008 chegassem a R\$ 27 bilhões segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2009).

Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições
Luiz Eduardo Neves dos Santos

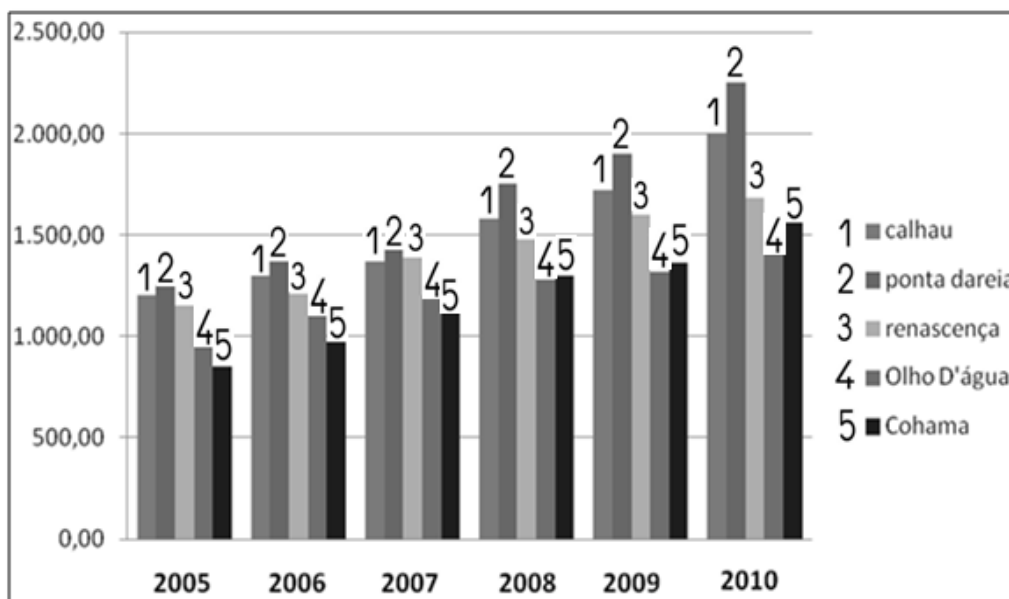


Gráfico 2 – Evolução da média de preços* dos aluguéis de imóveis verticais em bairros nobres de São Luís (2005-2010).

Fonte: Imobiliárias Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.200 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

O quadro 1 mostra o PIB da Construção Civil entre os anos de 2002 e 2010, por Unidades da Federação na Região Nordeste. Ela evidencia uma posição de destaque do Maranhão em relação aos Estados da Região Nordeste, ficando em 4^a lugar (atrás da BA, PE e CE) em todo o intervalo de 2002 a 2010 no que tange ao valor que a Construção Civil acrescenta aos bens e serviços consumidos no seu processo produtivo.

A melhor participação em (%) do Maranhão foi em 2008/2009, ficando em cada um dos dois anos com 1,8% da participação total do PIB da Construção Civil Nacional. Tal participação se evidencia na quantidade de empreendimentos imobiliários verificados na cidade durante esse período.

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições**
Luiz Eduardo Neves dos Santos

Quadro 1 – PIB da Construção Civil da Região Nordeste (em R\$ Milhões).

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
NE	10.978	10.392	13.045	15.506	16.183	19.022	21.543	25.718	31.913
MA	1.027	1.081	1.149	1.396	1.536	1.803	2.229	2.630	3.141
PI	310	342	502	550	627	821	807	1.209	1.359
CE	1.398	1.144	1.636	1.652	1.963	2.436	2.731	3.138	3.893
RN	710	572	1.043	909	1.043	1.210	1.382	1.673	2.024
PB	689	465	629	601	918	1.177	1.309	1.708	2.130
PE	2.027	1.941	1.953	2.406	2.444	3.057	3.414	3.952	4.932
AL	486	479	623	787	707	848	920	1.186	1.444
SE	519	586	775	819	811	1.000	1.131	1.272	1.630
BA	3.803	3.782	4.735	6.385	6.133	6.670	7.621	9.129	11.353

Fonte: IBGE, Coordenação de Contas Nacionais, Contas regionais do Brasil (2011). Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/pesquisas/pesquisa_resultados.php?id_pesquisa=48>. Acesso em 25 out. 2012.

Os gráficos 3 e 4 mostram que houve também aumento de preços de imóveis de outras regiões em São Luís, onde estão bairros periféricos e menos valorizados.

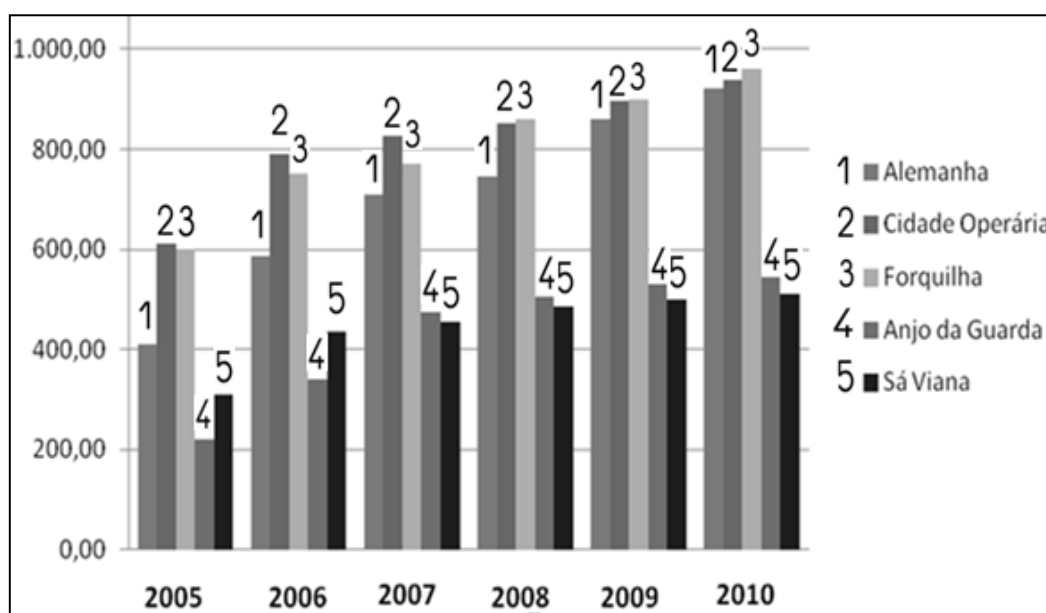


Gráfico 3 – Evolução da média de preços* dos imóveis por m² em bairros periféricos de São Luís (2005-2010).

Fonte: Imobiliárias Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.200 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Os bairros periféricos e de ocupação mais antiga de São Luís, apesar de menos valorizados que os das regiões nobres tiveram um aumento de preços no intervalo de 2005 e 2010. Na realidade, muitos terrenos e imóveis de diferentes bairros da cidade de São Luís “entraram na onda” de preços mais elevados, como aconteceu no resto do Brasil. Em relação aos aluguéis (Gráfico 4), bairros como Forquilha, Cidade Operária e Alemanha

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições**
Luiz Eduardo Neves dos Santos

acumularam uma expressiva alta no período 2005-2010, ao contrário de bairros como Anjo da Guarda e Sá Viana, que acumularam um aumento mais modesto.

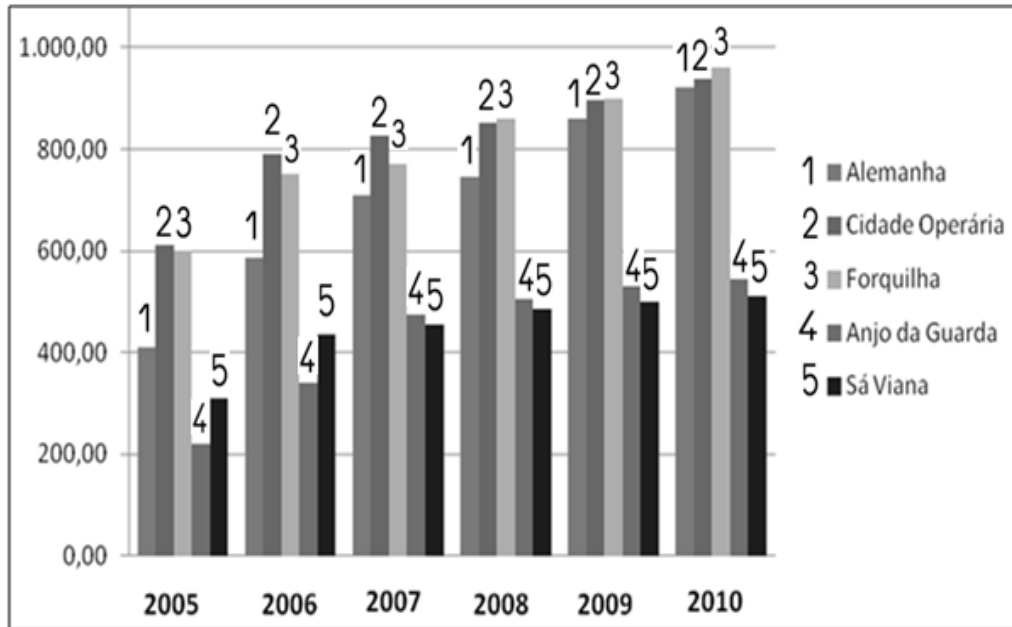


Gráfico 4 – Evolução da média de preços* dos alugueis de imóveis em bairros periféricos de São Luís (2005-2010).

Fonte: Imobiliárias Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.200 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Com a ampliação dos investimentos na área da construção civil, as facilidades de crédito e a expansão de prazos para financiamentos habitacionais (até 35 anos em alguns casos) houve uma ampliação considerável da demanda por terrenos e imóveis em São Luís, o que elevou bastante os preços dessas mercadorias. Os investimentos em São Luís ainda assumem um caráter eminentemente especulativo, o que acarreta uma sobrevalorização do solo urbano.

Segundo dados da Caixa Econômica Federal, somente entre os anos de 2000 e 2010 os financiamentos imobiliários no Maranhão somaram R\$ 1.984.515.037,03. São Luís absorveu no mesmo período a cifra de R\$ 1.422.904.290,88, ou seja, quase 72% do total investido no Maranhão. O quadro 2 apresenta uma variação pequena no montante de financiamentos entre os anos de 2000 e 2004. A partir de 2005 os financiamentos na cidade apresentam ritmo ascendente e cresce mais de 8 vezes até 2010, quando atinge seu ápice.

O preço do solo urbano e dos imóveis na cidade sempre será determinado por certos atributos resultantes da necessidade de morar ou fixar residência. Mas também entram nessa conta atributos mais subjetivos, próprios da natureza do modo de produção

**Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições
Luiz Eduardo Neves dos Santos**

capitalista. Dessa forma, o espaço é considerado uma mercadoria, já que possui condições específicas quanto à produção, à apropriação e ao consumo.

Quadro 2 – Financiamentos Habitacionais em São Luís 2000-2010.

ANO	FINANCIAMENTOS EM SÃO LUÍS (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL) EM MILHÕES DE REAIS
2000	R\$ 36.228.898,17
2001	R\$ 23.606.400,07
2002	R\$ 33.920.390,08
2003	R\$ 22.323.069,54
2004	R\$ 33.226.968,73
2005	R\$ 52.332.315,18
2006	R\$ 98.952.830,10
2007	R\$ 143.220.645,34
2008	R\$ 205.515.303,35
2009	R\$ 352.696.631,73
2010	R\$ 420.880.837,99
TOTAL	R\$ 1.422.904.290,88

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2011. (Dados obtidos via e-mail a partir da Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Livre Acesso a Informação). Elaborado por Luiz Eduardo Neves dos Santos.

O valor de troca é atribuído pelo monopólio da propriedade privada do solo urbano, que impõe um preço a uma parcela da população que é destituída dessa propriedade. Por isso que Lefebvre (2008, p. 140) já afirmou que “hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço”. A demanda capitalista pelo uso do solo é um elemento primordial para o processo de definição e diferenciação do preço desta ‘mercadoria’.

O espaço se assemelha a uma grande força produtiva da qual o capital se apodera para forjar as condições gerais de produção, ou seja, o espaço se coloca como integrante das relações de dominação da classe trabalhadora. É necessário afirmar que os bairros do gráfico 1 e 2 passaram por um processo de valorização a partir do início dos anos 1990 quando da implantação da Lei nº 3.252/92 (Plano Diretor) e da Lei nº 3.253/92

(Zoneamento). Essas legislações permitiram uma ruptura no padrão construtivo dos conjuntos habitacionais ao norte do município e nos bairros próximos à orla marítima.

Nesses bairros dos gráficos 1 e 2, bem como em outros ao norte de São Luís ainda existem diversos terrenos a serem ocupados, por isso o tipo de renda fundiária predominante nessas localidades é a renda absoluta, já que a composição orgânica do capital da construção civil é menor que a média da economia e a mais-valia produzida é maior que o lucro médio. Dessa forma, compartilhamos da afirmação de Botelho (2007, p. 75):

Como a propriedade imobiliária – a do promotor imobiliário – continua a dominar parcialmente o processo de produção, observa-se a possibilidade do sobrelucro setorial ser apropriado sob a forma de renda absoluta, em parte pelo proprietário da terra ou pelo promotor, e na atual fase histórica do capitalismo, também pelo capital bancário e financeiro.

Já a valorização dos imóveis em bairros periféricos expostos nos gráficos 3 e 4 se explica pelos investimentos estatais dos últimos anos, sendo resultado e parte integrante de um processo geral de valorização do solo da cidade com um todo.

Cada vez mais, o solo urbano assume características de uma mercadoria especial, o que favorece a produção e a apropriação da mais-valia por parte de grupos seletos, detentores de uma fração considerável do globo terrestre.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expansão da cidade de São Luís para diferentes áreas do espaço do município transformou o solo urbano em mercadoria valiosa e passível de especulação. Com o advento da Ponte José Sarney, construída no início da década de 1970 por sobre o rio Anil, ligando a velha cidade a novas áreas, houve uma ruptura com o traçado urbano e o modo de vida tradicional do ludovicense, provocando, por conseguinte, a saída das famílias de classe média e alta (grupos dominantes) do antigo núcleo central em direção ao que se convencionou chamar de *Cidade Nova* (localizada mais ao norte da cidade e na orla marítima).

O grande contingente de migrações em direção à capital do Maranhão, aliados às estratégias do capital estatal, industrial e de incorporação, modificaram consideravelmente o espaço urbano de São Luís e foram responsáveis pelos diferentes tipos de uso do solo na cidade. A renda fundiária urbana na capital maranhense, unida ao lucro da construção e aos juros do capital financeiro, acelera a rotatividade do capital e realiza a sua acumulação. As

grandes incorporadoras escolhem de maneira criteriosa as terras urbanas com o objetivo de auferir lucros extraordinários, o que é entendido como renda.

Constatou-se entre os anos de 2005 a 2010 que houve um aumento significativo nos preços dos imóveis e dos aluguéis em São Luís. Isto é explicado por alguns fatores, tais como as formas de investimentos em São Luís, que se constituem como essencialmente especulativos, fazendo com que a expansão da demanda ampliasse os preços da terra na cidade.

O acesso mais facilitado ao crédito e o aumento dos prazos de financiamento permitiu também com que os preços da terra disparassem, sobretudo a partir de 2007. O preço da terra nas áreas próximas a orla (Ponta D'areia, Calhau, Renascença, entre outras) apresentaram uma média altíssima de preço se comparada a outros bairros de São Luís (Alemanha, Forquilha, Sá Viana, entre outros) que também tiveram alta.

É preciso entender que a dinâmica de expansão urbana em São Luís decorre das estratégias de atuação do capital, que aliada a processos políticos e econômicos, determina a produção do espaço com a divisão da cidade em pedaços, e tem como principal consequência à proliferação da população pobre, que permanece excluída.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP). **Indicadores do Crédito Imobiliário**. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2009.

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. **Lei de Livre Acesso a Informação (Lei Federal nº 12.527/2011)**. Caixa Econômica Federal, 2011.

BRAVERMAN, Harry. **Trabalho e Capital Monopolista**: a degradação do trabalho no século XX. Rio de Janeiro: LTC, 1987.

CARLOS, Ana Fani. A. “Novas” contradições do espaço. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. L. **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 2001.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009.

CUNHA, P. V.; SMOLKA, M. O. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. **Seminário “A Renda Fundiária na Economia Urbana”**. São Paulo, Nov. 1978. 30 p.

DEÁK, C. O Mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. 28, p. 18-31, 1989.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em 15 dez. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Coordenação de Contas Nacionais, Contas regionais do Brasil 2011**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/pesquisas/pesquisa_resultados.php?id_pesquisa=48>. Acesso em 25 out. 2012.

LEFEBVRE, Henri. **A reprodução das relações de produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973.

_____. **Espacio y Política: El Derecho a la Ciudad, II**. Barcelona: Ediciones Península, 1976.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

OLIVEIRA, A. U. **Modo de Produção Capitalista, Agricultura e Reforma Agrária**. São Paulo: FFLCH, 2007, 184p.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. São Paulo: Abril Cultural, 1986. V. 2, Livro Terceiro, o processo de circulação do capital. (Coleção Os Economistas).

_____. **O Capital: crítica da economia política**. São Paulo: Nova Cultural, 1988. V. I, Livro Primeiro, O processo de produção do capital. (Coleção Os Economistas).

_____. **O Capital: crítica da economia política**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008. V. 6, Livro Terceiro, O processo global de produção capitalista.

_____. **O Capital: crítica da economia política**. 31. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2013. V. 1, Livro Primeiro, O processo de produção do capital.

MIYAZAKI, V. K.; WHITACKER, A. M. O processo de aglomeração urbana: um estudo sobre Presidente Prudente e Álvares Machado no Estado de São Paulo, Brasil. **Scripta Nova (Barcelona)**, Universidade de Barcelona, v. IX, n.194, 2005.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

Produção do espaço e renda fundiária:
A valorização do espaço urbano de São Luís-MA e suas contradições
Luiz Eduardo Neves dos Santos

RICARDO, David. **Princípios de Economia Política e Tributação**. 3ª ed., São Paulo: Nova Cultural, 1988.

SANDRONI, Paulo. **Novo Dicionário de Economia**. 9ª ed., São Paulo: Editora Bast Seller, 1998.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2002. (Coleção Milton Santos 1).

_____. **Por Uma Economia Política da Cidade: O caso de São Paulo**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2009. (Coleção Milton Santos 14).

_____. **Por uma Geografia Nova: da crítica da Geografia à uma Geografia Crítica**. 6. ed. São Paulo: EDUSP, 2012.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (Org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36.

SMITH, Adam. **A Riqueza das Nações**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

SOUZA, Maria Adélia A. **A identidade da metrópole**. São Paulo: EDUSP, 1994.

TOPALOV, C. **La Urbanización Capitalista: algunos elementos para su análisis**. México: Edicol, 1979.

VALVERDE, O. **Grande Carajás: Planejamento da Destruição**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1989.

Recebido para publicação em 12/01/2015
Aceito para publicação em 10/04/2015